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 30/09/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**16.594.152.064.666**	**15.985.757.394.009**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.349.422.592.990**	**785.165.517.804**
1. Tiền	111	V.1	718.351.592.990	391.704.493.380
2. Các khoản tương đương tiền	112		631.071.000.000	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**659.400.000.000**	**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	659.400.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.639.771.266.258**	**5.943.738.452.685**
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	971.410.696.510	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	32.071.434.947	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	141.700.000.000	187.564.637.167
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.504.325.205.648	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**		**8.655.114.046.748**	**8.154.605.622.433**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.657.547.552.332	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**		**290.444.158.670**	**206.347.801.087**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	186.553.364.072	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		71.823.644.959	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	32.067.149.639	25.062.673.714
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.419.282.316.227**	**2.553.566.187.167**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**187.014.440.999**	**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		107.000.000.000	171.200.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	80.014.440.999	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 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	**220**		**1.354.045.664.890**	**842.135.290.652**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.267.697.541.463	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.704.935.215.217	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(437.237.673.754)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		564.666.980	-
- Nguyên giá	225		586.094.074	
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(21.427.094)	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	85.783.456.447	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(3.992.269.768)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**165.825.057.605**	**158.666.666.367**
- Nguyên giá	231		218.728.734.053	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(52.903.676.448)	(49.882.796.406)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**114.997.721.347**	**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	114.997.721.347	96.644.639.512
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**348.009.103.466**	**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	335.729.817.734	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	10.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**249.390.327.920**	**177.452.981.410**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	122.017.305.703	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		28.497.202.393	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269		98.875.819.824	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**19.013.434.380.893**	**18.539.323.581.176**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.785.890.740.966**	**10.498.013.036.060**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**8.021.862.213.005**	**7.961.859.074.539**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	521.816.156.607	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	3.044.054.556.039	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	147.919.321.275	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		23.190.508.364	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	313.318.641.030	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.118.585.812	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	3.081.818.685.604	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	787.515.615.671	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		44.885.496.406	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.764.028.527.961**	**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	178.641.808.736	181.411.119.784
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	52.510.984.172	51.836.344.172
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.492.059.865.166	2.276.905.408.614
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		38.045.634.199	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**		**8.227.543.639.927**	**8.041.310.545.116**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**8.227.543.639.927**	**8.041.310.545.116**
1. Vốn đầu tư của chủ sỡ hữu	411		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.312.538.421	1.046.337.538.421
3. 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		391.825.396.111	551.444.233.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*167.171.889.976*	*436.908.307.434*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*224.653.506.135*	*114.535.926.550*
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		223.600.765.253	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**19.013.434.380.893**	**18.539.323.581.176**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**1.564.212.961.590**	**2.027.484.573.499**	**62.486.011.944**	**1.082.003.931.310**
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	224.866.228.800	260.999.583.911	15.205.034.282	212.984.240.258
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	**10**	**VI.3**	**1.339.346.732.790**	**1.766.484.989.588**	**47.280.977.662**	**869.019.691.052**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.012.768.507.845	1.303.794.079.871	42.945.880.118	711.924.736.313
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**326.578.224.945**	**462.690.909.717**	**4.335.097.544**	**157.094.954.739**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.892.679.240	41.733.484.454	24.186.755.740	51.725.812.855
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	50.009.176.711	75.165.541.705	11.464.453.226	15.807.751.313
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*44.109.359.142*	*67.510.496.675*	*11.274.032.142*	*35.096.881.971*
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		23.110.953.337	5.638.497.945	12.117.221.362	5.900.043.949
9. Chi phí bán hàng	25		10.904.526.550	43.739.411.792	8.797.887.388	35.695.639.495
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		43.968.669.412	138.538.560.549	25.497.456.535	124.032.741.719
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)-(24+25)}	**30**		**247.699.484.849**	**252.619.378.070**	**(5.120.722.503)**	**39.184.679.016**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	18.219.074.642	29.801.479.875	1.697.325.839	14.975.961.541
13. Chi phí khác	32	VI.8	8.191.702.123	8.995.738.980	2.522.274.925	12.152.962.092
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**10.027.372.519**	**20.805.740.895**	**(824.949.086)**	**2.822.999.449**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	**50**		**257.726.857.368**	**273.425.118.965**	**(5.945.671.589)**	**42.007.678.465**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		51.290.175.459	58.871.822.954	16.738.459.787	42.577.805.322
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		13.217.554.481	14.588.082.393	(33.910.825.304)	(15.753.862.613)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**193.219.127.428**	**199.965.213.618**	**11.226.693.928**	**15.183.735.756**
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(18.235.158.584)	(24.688.292.517)	4.151.050.079	(1.097.601.004)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		211.454.286.012	224.653.506.135	7.075.643.850	16.281.336.760
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3 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		2.365.247.849.077	1.579.955.934.074
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.396.529.390.756)	(2.257.274.186.361)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(139.661.391.425)	(143.259.186.536)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(202.571.662.708)	(289.589.461.321)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(60.940.713.614)	(72.135.355.692)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		580.909.959.297	401.388.366.880
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(334.872.943.801)	(384.389.353.290)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		**811.581.706.070**	**(1.165.303.242.246)**
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		(245.954.545)	(7.746.940.466)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.016.831.083	1.623.204.178
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(1.264.043.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.181.599.516	429.293.152.415
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		99.121.047.700	1.360.310.972.150
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.069.335.937	26.958.005.222
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**338.515.489.691**	**(233.479.758.916)**
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		960.423.055.853	2.021.336.523.695
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.546.258.818.878)	(1.451.265.427.239)
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		**(585.840.120.575)**	**570.068.283.506**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**564.257.075.186**	**(828.714.717.656)**
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		**1.349.422.592.990**	**1.478.591.026.429**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 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 quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	81,29%

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm 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 bêtong 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. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2025 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc vào ngày 31/12/2025.

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1- Chế độ kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3- Hình thức kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần luỹ 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 lơn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ đượctheo 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 luỹ 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 khác 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tướng 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 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
- Tiền mặt	5.668.092.859	3.412.756.137
- Tiền gửi ngân hàng	712.683.500.131	388.291.737.243
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	631.071.000.000	393.461.024.424
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*220.000.000.000*	*225.798.212.888*
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	*20.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*150.000.000.000*	*153.328.477.985*
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	*40.000.000.000*	*14.334.333.551*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	*1.071.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	*200.000.000.000*	-
Cộng	**1.349.422.592.990**	**785.165.517.804**
	-	-

2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	659.400.000.000	895.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*36.900.000.000*	*136.900.000.000*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu	-	*5.000.000.000*
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*620.000.000.000*	*720.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn	*500.000.000*	*29.500.000.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu	*2.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu	-	*1.000.000.000*

Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	-	*3.500.000.000*
c- Các khoản đầu tư khác	-	
Cộng	**659.400.000.000**	**895.900.000.000**

3- Phải thu khách hàng	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	971.410.696.510	1.188.156.659.391
- Phải thu khách hàng từ các dự án	417.858.649.846	551.201.775.855
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*168.984.238.089*	*268.357.901.964*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*23.165.628.041*	*22.850.980.041*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*2.283.861.838*	*2.445.956.364*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*12.519.701.251*	*17.846.873.420*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*6.232.234.337*	*13.018.470.066*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*176.663.911.069*	*190.650.046.394*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	*3.622.510.285*	*17.052.263.635*
Dự án khu dân cư Hậu Giang	*11.687.872.807*	*6.073.534.449*
Dự án Resort Thủy Tiên	*11.571.190.849*	*11.656.493.242*
Dự án khác	*1.127.501.280*	*1.249.256.280*
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	553.552.046.664	636.954.883.536
Công ty CP Logistics Cái Mép	*59.606.182.160*	*25.663.436.805*
Công ty CP Tập đoàn MIK Group	-	*11.458.203.240*
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt	*6.485.032.948*	*11.867.210.899*
Công ty CP Greemark Construction	*39.942.857.624*	*73.156.638.946*
Công ty CP Thiên Bình Minh	*12.050.683.316*	*15.881.203.518*
Phải thu khách hàng khác	*435.467.290.616*	*498.928.190.128*
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	***405.906.177.297***	***407.878.493.297***
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*399.683.923.851*	*401.461.923.851*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*30.784.000*	*214.000.000*
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	-	*11.100.000*
Công ty CP Bất động sản DIC	*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	**971.410.696.510**	**1.188.156.659.391**

4- Trả trước cho người bán	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
- Trả trước cho các bên liên quan	-	-
- Các nhà cung cấp khác	32.071.434.947	29.390.434.469
Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang	*10.062.029.014*	
Công ty CP Dđầu tư Thương Mại LMP	*2.306.393.488*	*3.847.638.707*
Các khoản trả trước người bán khác	*19.703.012.445*	*25.542.795.762*
Cộng	**32.071.434.947**	**29.390.434.469**

5- Phải thu về cho vay	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a) Cho vay ngắn hạn	**141.700.000.000**	**102.000.000.000**
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*121.700.000.000*	*82.000.000.000*
Lê Phong Hiếu	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
b) Cho vay dài hạn	**107.000.000.000**	**256.764.637.167**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	*107.000.000.000*	*256.764.637.167*
Cộng	**248.700.000.000**	**358.764.637.167**

6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a) Ngắn hạn	4.504.285.205.648	4.548.370.292.505
- Tạm ứng	83.383.395.768	82.440.413.747
- Ký quỹ, ký cược	455.130.428.348	456.694.951.479
- Phải thu khác	3.965.771.381.532	4.009.234.927.279
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	28.263.665.954	12.521.774.519
Phải thu khác	3.937.507.715.578	3.996.713.152.760
Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	*840.230.485.415*	*861.382.084.278*

Tạm ứng đền bù dự án Long Tân	*2.622.623.602.400*	*2.656.873.402.400*
Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh	*140.014.270.244*	*140.014.270.244*
Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước	*4.810.000.000*	*4.810.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình	*47.429.649.000*	*47.429.649.000*
Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm	*20.422.716.264*	*20.422.716.264*
Phải thu khác	*259.976.992.255*	*263.781.030.574*
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	343.824.040.895	332.485.100.810
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*343.824.040.895*	*332.485.100.810*
b) Dài hạn	80.054.440.999	778.750.067.335
- Ký quỹ, ký cược	40.000.000	698.750.067.336
- Phải thu khác	80.014.440.999	79.999.999.999
Phải thu khác	80.014.440.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD	*79.999.999.999*	*79.999.999.999*
Phải thu dài hạn khác	*14.441.000*	-
Cộng	**4.584.339.646.647**	**5.327.120.359.840**

7- Hàng tồn kho	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
- Hàng mua đang đi đường	-	
- Nguyên liệu, vật liệu	58.011.168.801	61.078.042.115
- Công cụ, dụng cụ	9.465.979.922	9.853.318.122
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.509.521.312.593	7.980.421.122.069
- Thành phẩm	20.786.240.544	24.634.204.400
- Hàng hoá	1.484.193.096	1.178.360.789
- Hàng hoá bất động sản	58.278.657.376	79.874.080.522
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**8.657.547.552.332**	**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	**8.655.114.046.748**	**8.154.605.622.433**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	*2.981.248.944*	*8.434.065.931*
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	*2.142.845.171.693*	*2.143.362.011.412*
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	*259.651.415.064*	*242.655.411.101*
Dử án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	*1.493.476.824.173*	*1.041.524.132.662*
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*2.090.309.477.426*	*2.043.250.406.609*
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	*1.078.446.270.675*	*1.039.978.529.413*
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	*1.000.453.369.111*	*871.732.745.907*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	*46.922.689.085*	*47.606.726.039*
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	*218.709.253.456*	*148.566.620.900*
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	*233.651.723.504*
Chi phí dỡ dang khác	*175.725.592.966*	*159.658.748.591*
	-	-

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**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	67.606.626.719	49.253.544.884
Cộng	**114.997.721.347**	**96.644.639.512**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa,vật kiến trúc	Máy móc,thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
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	526.591.017.030	13.646.684.613	1.096.880.187	411.474.545	5.826.167.400	547.572.223.775
- Mua trong kỳ	*526.591.017.030*	*10.330.131.744*	*1.096.880.187*	*411.474.545*	*5.826.167.400*	*544.255.670.906*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	*3.316.552.869*	-	-	-	*3.316.552.869*
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	2.181.244.545	-	-	2.464.223.380
- Thanh lý, nhượng bán	-	*282.978.835*	*2.181.244.545*	-	-	*2.464.223.380*
Số dư cuối kỳ	**1.233.637.631.218**	**344.538.265.197**	**76.902.851.014**	**20.834.540.404**	**29.021.927.384**	**1.704.935.215.217**
Giá trị hao mòn luỹ 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	14.761.453.202	12.469.829.160	4.509.298.792	1.729.898.198	2.016.924.345	35.487.403.697
Khấu hao trong năm	*14.761.453.202*	*12.469.829.160*	*4.509.298.792*	*1.729.898.198*	*2.016.924.345*	*35.487.403.697*
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	1.951.624.650	-	-	2.234.603.485
- Thanh lý, nhượng bán	-	*282.978.835*	*1.951.624.650*	-	-	*2.234.603.485*
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**115.299.129.412**	**246.407.672.092**	**50.283.429.685**	**11.401.340.035**	**13.846.102.530**	**437.237.673.754**
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	**1.118.338.501.806**	**98.130.593.105**	**26.619.421.329**	**9.433.200.369**	**15.175.824.854**	**1.267.697.541.463**

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*
- Đầu tư XDCB hoàn thành				-
- 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 luỹ kế				
Số dư đầu năm				-
Số tăng trong năm	-	-	21.427.094	21.427.094
Khấu hao trong năm			*21.427.094*	*21.427.094*
Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối năm	**-**	**-**	**21.427.094**	**21.427.094**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	**-**	**-**	**-**	**-**
Tại ngày cuối năm	**-**	**-**	**564.666.980**	**564.666.980**

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	**Quyền sử dụng đất**	**Phần mềm**	**Tài sản cố định khác**	**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	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-
- 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 luỹ kế				
Số dư đầu năm	**2.172.952.101**	**1.309.824.742**	**-**	**3.482.776.843**
Số tăng trong năm	326.363.202	183.129.723	-	509.492.925
Khấu hao trong năm	*326.363.202*	*183.129.723*	-	*509.492.925*
Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**2.499.315.303**	**1.492.954.465**	**-**	**3.992.269.768**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	**84.801.196.710**	**1.491.752.662**	**-**	**86.292.949.372**
Tại ngày cuối năm	**84.474.833.508**	**1.308.622.939**	**-**	**85.783.456.447**

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	84.099.997	350.789.400	-	**434.889.397**
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	35.789.847.873	-	-	**35.789.847.873**

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	12.144.577.280	-	12.144.577.280
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*12.144.577.280*		*12.144.577.280*
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	1.965.306.000	-	1.965.306.000
- Thanh lý, nhượng bán	*1.965.306.000*		*1.965.306.000*
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	**165.208.734.053**	**53.520.000.000**	**218.728.734.053**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**46.466.626.194**	**3.416.170.212**	**49.882.796.406**
Số tăng trong năm	*2.166.837.489*	*854.042.553*	*3.020.880.042*

Khấu hao trong năm	*2.166.837.489*	*854.042.553*	*3.020.880.042*
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	**48.633.463.683**	**4.270.212.765**	**52.903.676.448**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**108.562.836.579**	**50.103.829.788**	**158.666.666.367**
Tại ngày cuối năm	**116.575.270.370**	**49.249.787.235**	**165.825.057.605**

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

13- Chi phí trả trước	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a) Ngắn hạn	**186.553.364.072**	**169.357.579.307**
Công cụ dụng cụ	2.865.575.341	5.170.761.281
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	179.763.689.047	163.122.006.050
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.924.099.684	1.064.811.976
b) dài hạn	**122.017.305.703**	**36.470.053.146**
Công cụ dụng cụ	51.672.977.565	14.551.099.241
Chi phí sửa chữa thường xuyên	568.164.229	921.642.813
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	69.776.163.909	20.997.311.092
Cộng	**308.570.669.775**	**205.827.632.453**

14- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	30/09/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	66.683.683.222	4.710.420	42,68%	63.844.532.031
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	46.425.161.587	2.708.987	36,00%	46.834.604.975
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	28,39%	222.620.972.925	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			**335.729.817.734**			**296.437.256.159**

15- Đầu tư dài hạn khác	30/09/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
- Đầu tư cổ phiếu			**1.769.594.112**			**1.769.594.112**
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			**10.000.000.000**			**30.000.000.000**
- Trái phiếu			10.000.000.000			30.000.000.000
Cộng			**12.344.249.112**			**32.344.249.112**

16- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**521.816.156.607**	**510.566.784.339**
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	**97.455.881.870**	**123.024.375.843**
Công ty cổ phần A&T	*3.771.976.852*	*7.475.315.427*
New Design Assocciate Ltd	*3.127.217.920*	*4.929.297.600*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	*5.766.570.887*
Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)	*1.299.885.984*	*4.049.912.723*
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt	*5.851.506.571*	*5.918.916.772*
Công ty CP 479 Hòa Bình	-	*4.375.556.893*
Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát	-	*7.109.917.613*
Công ty TNHH Nam Anh Hiền	*726.478.762*	*9.249.666.438*
Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	*6.958.958.526*	*7.844.465.879*
Công ty TNHH Hải Phong	*1.086.447.899*	*1.274.932.037*
Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industruy	*3.516.580.026*	*10.637.431.632*
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	*5.381.122.754*	*10.549.658.135*
Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	*8.105.050.846*	*3.837.370.887*
Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	*8.707.606.483*	*7.310.765.759*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	-	*3282602416*
Công ty CP TNHH Thương mại DV An Phát Đạt	*13.034.059.131*	-
Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh	*9.504.636.534*	*10.924.636.534*
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	*26.384.353.582*	*18.487.358.211*
- Phải trả người bán là các bên liên quan	**282.698.752.058**	**258.703.127.592**
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*638.048.438*	*1.059.280.340*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*256.712.295.955*	*243.252.056.228*
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	*15.347.530.723*	*9.236.756.695*
Công ty CP Bất động sản DIC	*10.000.876.942*	*5.155.034.329*
- Phải trả các đối tượng khác	141.661.522.679	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	**521.816.156.607**	**510.566.784.339**

17- Người mua trả triền trước	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a) Ngắn hạn	**3.044.054.556.039**	**2.426.153.517.149**
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.998.811.696.826	2.381.161.276.462
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*1.378.858.158.775*	*1.224.531.014.134*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*63.321.360.716*	*57.792.277.689*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*41.320.934.586*	*49.315.242.992*
Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh	*159.630.747.225*	*129.288.849.766*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*29.301.903.204*	*31.334.403.113*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*314.021.891*	*1.822.163.618*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*7.662.945.712*	*7.407.651.352*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu	*24.256.871.315*	*35.299.528.472*
Dự án căn hộ chung cư A2-1	*1.293.165.118.413*	*843.390.510.337*
Dự án khác	*979.634.989*	*979.634.989*
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	45.242.859.213	44.992.240.687
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	*759.079.218.940*	*770.069.340.631*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*756.154.900.938*	*767.145.022.629*
Công ty CP Bất động sản DIC	*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	**3.044.054.556.039**	**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	73.059.359.377	23.311.873.295	68.722.624.297
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	227.631.875	247.712.189	23.948.778
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	7.304.585	7.304.585	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.276.766.941	58.862.619.899	53.704.247.773	48.435.139.067
- Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	6.856.477.756	6.527.856.677	816.279.867
- Thuế tài nguyên	10.156.601	150.995.335	145.679.288	15.472.648
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	3.091.745.156	6.672.870.355	27.502.445.101
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	301.990.670	218.314.493	103.989.379
- Thuế môn bài	-	19.000.000	19.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- Các loại thuế, phí khác	3.463.306.481	10.138.930.684	11.302.815.027	2.299.422.138
Cộng	**97.360.939.620**	**157.437.558.958**	**106.879.177.303**	**147.919.321.275**
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	-	513.088.834	635.223.337
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.831.921.898	-	6.574.596.143	31.406.518.041
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	83.209.052	-	25.397.484
Cộng	**25.062.673.714**	**83.209.052**	**7.087.684.977**	**32.067.149.639**

19- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	313.318.641.030	346.731.546.456
Lãi vay phải trả	31.583.102.616	32.991.361.062
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án	265.814.283.499	296.344.603.692
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	15.855.651.610	17.329.978.397
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	
Chi phí phải trả khác	-	
Cộng	**313.318.641.030**	**346.731.546.456**
	-	-

20- Doanh thu chưa thực hiện	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	52.587.908.818	53.188.448.938
Cộng	**55.118.585.812**	**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	69.260.355.344	70.342.548.396
Cộng	**178.641.808.736**	**181.411.119.784**
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	
	-	-

21- Các khoản phải trả, phải nộp khác	**Số cuối kỳ 30/09/2025**	**Số đầu năm 01/01/2025**
a) Ngắn hạn	**3.081.818.685.604**	**2.864.859.159.683**
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	951.195.372	783.467.838
Bảo hiểm xã hội	5.043.258.279	2.893.740.589
Bảo hiểm y tế	172.706.894	48.602.997
Bảo hiểm thất nghiệp	71.068.660	21.477.308
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	306.031.785.975	293.797.593.923
Cổ tức phải trả	2.190.562.487	1.508.603.227
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.767.358.107.937	2.565.805.673.801
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.495.320.721	19.990.483.579
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	11.905.317.246	11.905.317.246
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên	*6.200.136.216*	*7.740.376.074*
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	*330.036.732*	*330.036.732*
Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang	*59.830.527*	*14.753.527*
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	39.471.901.530	32.308.365.792
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.565.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Các khoản phải trả khác	7.375.298.729	11.491.237.473
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	127.859.419.773	125.850.475.585

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*65.219.330.520*	*64.788.789.976*
Công ty CP Bất động sản DIC	*46.194.453.644*	*44.636.050.000*
Phan Văn Bình	*16.445.635.609*	*16.425.635.609*
b) Dài hạn	**52.510.984.172**	**51.836.344.172**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	839.640.000	32.240.125.500
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	*839.640.000*	*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	

22- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2025	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/09/2025
		Tăng	Giảm	
22.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**1.572.638.801.780**	**891.374.913.208**	**1.676.498.099.317**	**787.515.615.671**
a) Vay ngắn hạn	**633.387.327.488**	**759.332.850.970**	**725.527.262.788**	**667.192.915.670**
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	*443.711.578.619*	*503.432.341.716*	*435.234.911.386*	*511.909.008.949*
NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai	*100.000.000.000*	*90.000.000.000*	*130.000.000.000*	*60.000.000.000*
NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai	*28.600.000.000*	*39.046.111.452*	*34.646.111.452*	*33.000.000.000*
NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành	*11.000.000.000*	*13.416.964.876*	*13.416.964.876*	*11.000.000.000*
NH TMCP Công thương Việt Nam	*37.575.748.869*	*38.546.711.371*	*47.546.364.408*	*28.576.095.832*
NH TMCP Thịnh vượng và Phát triển-Chi nhánh Vũng Tàu	-	*13.491.185.836*	*9.913.643.009*	*3.577.542.827*
Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	-	*31.184.535.719*	*31.174.267.657*	*10.268.062*
Vay cá nhân	*12.500.000.000*	*30.215.000.000*	*23.595.000.000*	*19.120.000.000*
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	**939.251.474.292**	**132.042.062.238**	**950.970.836.529**	**120.322.700.001**
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	*623.582.070.288*	*32.542.062.238*	*646.124.132.526*	*10.000.000.000*
NH TMCP Công thương Việt Nam	*20.000.000.000*	*12.000.000.000*	*15.000.000.000*	*17.000.000.000*
NH TMCP Tiên Phong	*62.000.004*	-	*46.500.003*	*15.500.001*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	*294.268.604.000*	*87.500.000.000*	*289.268.604.000*	*92.500.000.000*
Vay cá nhân	*1.338.800.000*	-	*531.600.000*	*807.200.000*
22.2 Vay dài hạn	**2.276.905.408.614**	**407.736.056.860**	**192.581.600.308**	**2.492.059.865.166**

NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	*87.718.910.549*	*41.758.244.679*	*31.330.000.000*	*98.147.155.228*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	*538.567.149.678*	*350.000.003.962*	*146.067.153.640*	*742.500.000.000*
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	*76.000.000.000*	-	*12.000.000.000*	*64.000.000.000*
NH TMCP Tiên Phong	*263.499.985*	-	-	*263.499.985*
Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease	-	*620.000.000*	*131.646.668*	*488.353.332*
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023	*1.562.532.648.402*	*15.357.808.219*	*2.500.000.000*	*1.575.390.456.621*
Cá nhân khác	*11.823.200.000*	-	*552.800.000*	*11.270.400.000*
Cộng	**3.849.544.210.394**	**1.299.110.970.068**	**1.869.079.699.625**	**3.279.575.480.837**

Chi tiết trái phiếu

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/phân bổ chi phí phát hành	Phát sinh giảm	Số cuối kỳ
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	-	-	-	-
Trái phiếu thường phát hành	-	-	-	-
Giá gốc trái phiếu				-
Chi phí phát hành trái phiếu				-
Dài hạn - Trái phiếu thường	**1.562.532.648.402**	**15.357.808.219**	**2.500.000.000**	**1.575.390.456.621**
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	**586.148.904.110**	**5.759.178.082**	-	**591.908.082.192**
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	5.759.178.082		(8.091.917.808)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	**976.383.744.292**	**9.598.630.137**	**2.500.000.000**	**983.482.374.429**
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000			1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	9.598.630.137	2.500.000.000	(16.517.625.571)
Cộng	**1.562.532.648.402**	**15.357.808.219**	**2.500.000.000**	**1.575.390.456.621**

Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (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 4 (từ 29/06/2025 – 29/12/2025) là 11,70%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 25/09/2025 – 25/03/2026) là 11,70%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11,25 %/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất.

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

Ngày 21/10/2025, Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị quyết số 117/NQ-DIC Group-HĐQT về việc thông qua chủ trương tất toán trái phiếu trước hạn đối với mã trái phiếu DIGH2326001 và DIGH2326002.

23. Vốn chủ sở hữu:

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu:

Đơn vị tính: đồng

	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**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thưởng cổ phiếu						-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					114.535.926.550	114.535.926.550
Trích lập các quỹ					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tăng, 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						-
Mua cổ phiếu quỹ						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					224.653.506.135	224.653.506.135
Trích lập các quỹ				196.073.920	(14.621.585.502)	(14.425.511.582)
Chia cổ tức						-
Tăng, giảm khác		(25.000.000)			(2.207.788.506)	(2.232.788.506)
Số dư cuối năm nay	**6.464.311.910.000**	**1.046.312.538.421**	**16.546.120.000**	**84.946.910.142**	**391.825.396.111**	**8.003.942.874.674**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	365.791.960.000	
Chia cổ phiếu thưởng		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	*365.791.960.000*	
Phát hành cổ phiếu Esop		
Phát hành riêng lẻ		
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
Cổ phiếu phổ thông	*646.431.191*	*609.851.995*
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	646.431.191	609.851.995
Cổ phiếu phổ thông	*646.431.191*	*609.851.995*
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	**1.564.212.961.590**	**2.027.484.573.499**	**62.486.011.944**	**1.082.003.931.310**
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-		-
Doanh thu bán thành phẩm	55.503.131.404	127.073.752.597	31.967.616.859	90.883.874.212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.806.613.687	139.292.080.816	34.982.467.758	103.057.900.477
Doanh thu xây lắp	27.725.999.481	92.810.811.501	44.438.989.580	554.032.061.339
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.422.333.658.020	1.665.777.251.591	(49.746.621.251)	331.499.418.288
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	**224.866.228.800**	**260.999.583.911**	**15.205.034.282**	**212.984.240.258**
Hàng bán bị trả lại	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Giảm giá hàng bán	565.460.252	807.644.216	179.830.453	1.319.418.805
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.339.346.732.790**	**1.766.484.989.588**	**47.280.977.662**	**869.019.691.052**
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	54.937.671.152	126.266.108.381	31.967.616.859	89.564.455.407
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.806.613.687	139.292.080.816	34.982.467.758	103.057.900.477
Doanh thu xây lắp	27.725.999.481	92.810.811.501	44.259.159.127	554.032.061.339
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.198.032.889.472	1.405.585.311.896	(64.771.825.080)	119.834.596.835
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	**1.012.768.507.845**	**1.303.794.079.871**	**42.945.880.118**	**711.924.736.313**
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-		-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	82.598.499.067	154.100.933.414	36.970.795.646	121.296.137.223
Giá vốn cung cấp dịch vụ	50.112.249.191	116.778.890.147	34.202.854.662	88.092.326.784
Giá vốn xây lắp	15.188.102.710	53.869.281.272	61.167.410.430	382.852.617.350
Giá vốn kinh doanh bất động sản	862.182.071.714	974.912.831.549	(90.117.459.783)	117.516.817.467
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.687.585.163	4.132.143.489	722.279.163	2.166.837.489

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	**2.892.679.240**	**41.733.484.454**	**24.186.755.740**	**51.725.812.855**
Lãi tiền gửi, cho vay	7.330.241.756	20.820.442.046	24.186.755.740	50.590.059.752
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-		977.958.464

Chênh lệch tỷ giá	-	28.696.159		155.670.000
Nhượng bán các khoản đầu tư	(4.437.562.516)	20.864.971.829		-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.673.100		2.124.639

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	**50.009.176.711**	**75.165.541.705**	**11.464.453.226**	**15.807.751.313**
Lãi vay	49.118.418.595	72.519.556.128	11.274.032.142	35.096.881.971
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	8.467.200
Chênh lệch tỷ giá	2.635.951	2.635.951	-	19.795.050
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095	-	-
Chi phí tài chính khác	888.122.165	2.485.107.531	190.421.084	682.607.092

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	**18.219.074.642**	**29.801.479.875**	**1.697.325.839**	**14.975.961.541**
Thanh lý tài sản	191.138.266	205.954.058	119.938.257	991.725.722
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	16.824.415.086	19.299.005.900	517.838.100	10.249.416.902
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	896.492.362	2.887.483.741	248.275.733	2.056.146.110
Thu nhập khác	307.028.928	7.409.036.176	811.273.749	1.678.672.807

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	**8.191.702.123**	**8.995.738.980**	**2.522.274.925**	**12.152.962.092**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.724.213.465	3.724.213.465	(576.555.332)	-
Phạt do chậm thanh toán	3.500.000	10.942.507	(2)	483.692.134
Phạt do vi pham hợp đồng kinh tế	4.304.142.296	4.535.096.903	504.244.145	5.185.812.823
Chi phí khác	159.846.362	725.486.105	2.594.586.114	6.483.457.135

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khách hàng		**405.913.387.309**	**492.563.939.350**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	37.200.000	30.058.787.233
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		2.948.396.702
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	399.661.923.851	453.361.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.194.831.564
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	22.794.012	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**313.700.000.000**	**373.250.000.000**

Cho vay ngắn hạn		**124.800.000.000**	**373.250.000.000**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.100.000.000	52.500.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	121.700.000.000	320.750.000.000
Cho vay dai hạn		**188.900.000.000**	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	81.900.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	107.000.000.000	
Phải thu về tiền lãi cho vay		**26.479.117.920**	**25.315.238.084**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	22.662.809.291	22.695.723.015
Ký quỹ, ký cược		**78.031.205.437**	**80.473.989.949**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	78.031.205.437	80.473.989.949
Phải thu ngắn hạn khác		**244.434.867.287**	**243.920.864.219**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.284.841.120	770.838.052
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con	20.000.000	20.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	243.130.026.167	243.130.026.167
Phải trả người bán ngắn hạn		**338.712.263.925**	**417.589.766.513**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.263.291.398	1.379.906.897
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	44.595.488.757	25.774.266.888
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	25.502.262.435	53.500.101.633
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	638.048.438	39.072.201
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	256.712.295.955	330.696.096.565
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	10.000.876.942	6.200.322.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**810.783.319.146**	**851.473.092.379**
Công ty CP 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	756.154.900.938	799.833.623.061
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		**212.413.784.164**	**208.031.383.317**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.219.330.520	62.395.333.317
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	46.194.453.644	44.636.050.000

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

	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	**2.475.000.000**	**3.310.500.000**
Nguyễn Thiện Tuấn		1.098.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.350.000.000	1.087.500.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Quang Tín	90.000.000	90.000.000
Đinh Hồng Kỳ	135.000.000	135.000.000
Bùi Văn sự	19.300.000	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	**72.000.000**	**99.000.000**
Diệp Thị Ngọc Lan	45.000.000	45.000.000
Trần Quang Hùng		27.000.000
Đào Thanh Xuân	27.000.000	27.000.000
Tổng Giám đốc	**1.148.606.940**	**1.093.350.499**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.148.606.940	1.093.350.499
Những người quản lý khác	**3.961.917.971**	**3.775.181.574**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.961.917.971	3.775.181.574

Hồ Chí Minh, *ngày 28 tháng 10 năm 2025*

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín