

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ I NĂM 2025 (BÁO CÁO TỔNG HỢP)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.445.163.993.506	2.005.893.056.625
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.454.295.757	125.479.202.756
1. Tiền	111		30.454.295.757	20.379.202.756
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	105.100.000.000
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	194.409.865.564	4.409.865.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		194.409.865.564	4.409.865.564
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	1.955.371.869.063	1.539.804.729.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	666.031.470.450	389.986.774.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	972.760.627.002	877.521.076.134
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	358.474.233.509	314.191.341.274
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(41.894.461.898)	(41.894.461.898)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	140	V.4a	224.661.696.056	329.748.231.364
1. Hàng tồn kho	141		224.661.696.056	329.748.231.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V - Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	266.267.066	6.451.027.153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		44.864.191	63.841.786

1	2	3	4	5
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		525.100	6.387.185.367
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153		220.877.775	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		478.381.833.962	440.758.321.954
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	220		15.062.051.553	15.755.167.801
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	14.816.562.112	15.495.228.359
- Nguyên giá	222	V.6a	65.381.957.198	65.381.957.198
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(50.565.395.086)	(49.886.728.839)
2. Tài sản cố định thuê Tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6b	245.489.441	259.939.442
- Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(43.510.559)	(29.060.558)
III - Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
VI- Tài sản dở dang dài hạn	240	V.4b	168.758.708.312	166.861.955.281
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		166.804.955.281	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.953.753.031	57.000.000
V - Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7	101.418.652.424	101.418.652.424
1. Đầu tư vào Công ty con	251		103.531.802.000	103.531.802.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			

1	2	3	4	5
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.113.149.576)	(2.113.149.576)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI - Tài sản dài hạn khác	260	V.8	193.142.421.673	156.722.546.448
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		181.276.671.428	147.425.897.350
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		11.865.750.245	9.296.649.098
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.923.545.827.468	2.446.651.378.579

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.791.271.992.077	1.617.822.368.826
I -Nợ ngắn hạn	310		1.413.079.216.398	1.227.229.368.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	94.881.779.014	111.859.642.520
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	1.164.373.596.615	914.097.769.665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	31.856.105.510	33.819.672.100
4. Phải trả người lao động	314	V.12	2.086.287.845	3.290.200.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	12.453.912.845	12.345.327.718
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	10.436.431.929	15.411.438.566
10.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	81.560.671.307	117.787.700.190
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	15.430.431.333	18.617.616.644
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	330	V.17	378.192.775.679	390.593.000.554
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		3.768.283.054	3.768.283.054
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			

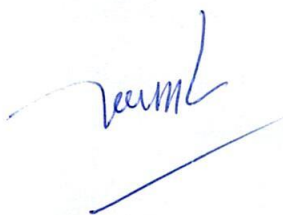
1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	337		225.600.000	225.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		374.198.892.625	386.599.117.500
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.132.273.835.391	828.829.009.753
I - Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.132.273.835.391	828.829.009.753
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		866.239.000.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		866.239.000.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.776.307.378	31.100.707.378
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.708.982.875	20.708.982.875
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		214.549.545.138	199.526.649.500
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		171.262.840.900	64.082.379.429
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		43.286.704.238	135.444.270.071
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.923.545.827.468	2.446.651.378.579

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ I NĂM 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 -2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	291.451.094.967	111.530.474.805	291.451.094.967	111.530.474.805
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		291.451.094.967	111.530.474.805	291.451.094.967	111.530.474.805
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	213.895.697.793	90.050.155.380	213.895.697.793	90.050.155.380
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		77.555.397.174	21.480.319.425	77.555.397.174	21.480.319.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	339.546.603	243.315.728	339.546.603	243.315.728
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.278.219.332	6.688.264.285	10.278.219.332	6.688.264.285
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		10.098.519.332	6.688.264.285	10.098.519.332	6.688.264.285
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	7.759.586.866	20.880.000	7.759.586.866	20.880.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	5.741.460.617	4.204.860.833	5.741.460.617	4.204.860.833
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }	30		54.115.676.962	10.809.630.035	54.115.676.962	10.809.630.035
11. Thu nhập khác	31	VI.7	52.027.725	3.800.000	52.027.725	3.800.000
12. Chi phí khác	32	VI.8	15.000.000	2.522.332.965	15.000.000	2.522.332.965
13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		37.027.725	(2.518.532.965)	37.027.725	(2.518.532.965)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		54.152.704.687	8.291.097.070	54.152.704.687	8.291.097.070
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	13.435.101.596	3.144.531.931	13.435.101.596	3.144.531.931
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.569.101.147)	(956.128.824)	(2.569.101.147)	(956.128.824)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	43.286.704.238	6.102.693.963	43.286.704.238	6.102.693.963
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Người lập biểu

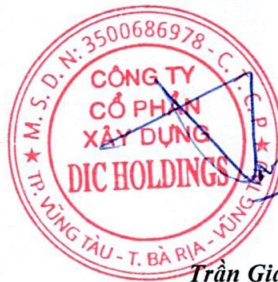
Kế toán trưởng



Lê Thị Hạnh



Nguyễn Thị Thanh Phương



Trần Gia Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		54.152.704.687	8.291.097.070
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		693.116.248	657.220.285
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(117.872.802)
- Chi phí lãi vay	06		10.098.519.332	6.688.264.285
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		64.944.340.267	15.518.708.838
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(412.015.543.944)	(45.990.541.740)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		105.086.535.308	(10.303.330.778)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		247.457.945.408	40.884.474.210
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(33.831.796.483)	810.033.665
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.098.519.332)	(6.688.264.285)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(31.775.411.155)	(26.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			5.400.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.187.185.311)	(1.173.749.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(73.419.635.242)	(32.937.269.340)
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			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.350.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(190.000.000.000)	(4.409.865.564)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		274.309.168	117.872.802
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(189.724.340.832)	(4.291.992.762)
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		288.746.330.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			

3. Tiền thu từ đi vay	33		38.445.520.894	122.303.147.011
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(93.273.533.844)	(68.685.610.401)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.799.247.975)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		208.119.069.075	53.617.536.610
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(55.024.906.999)	16.388.274.508
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		125.479.202.756	20.792.808.242
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		70.454.295.757	37.181.082.750

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh



Nguyễn Thị Thanh Phương



Trần Gia Phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 1 Năm 2025

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần DIC số 4 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3500686978(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ: 4903000146) đăng ký lần đầu, ngày 28 tháng 01 năm 2005; thay đổi lần thứ 24 ngày 30/09/2024 do Sở kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DICHOLDINGS
- Tên giao dịch quốc tế: DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JSC
- Tên viết tắt: DICcons
- Trụ sở chính: Tòa nhà Ruby tower, số 12, đường 3 tháng 2, phường 8, Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Điện thoại: 0254 3613518;
- Mã số thuế: 3500686978
- Vốn điều lệ: **866.239.000.000** đồng Việt Nam (VND), tương đương 86.623.900 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

2- Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, sản xuất, thương mại, dịch vụ

3- Ngành nghề kinh doanh

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:
Chi tiết: Lập và thẩm định dự án;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp;

- Gia công cơ khí; lý và tráng phủ kim loại

Chi tiết: Gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng: mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường);

- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa

Chi tiết: Cho thuê kho, bãi

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này)

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác

Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công

- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện

Chi tiết: Sản phẩm cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường)

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng;

II- KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán quý 01-2025 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/03

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:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 “hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp”.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: 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: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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 giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính 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	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư đang trong quá trình đầu tư xây dựng do đó không tính khấu hao.

5- 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 Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động 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 được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

6- 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.

7- Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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 và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8- 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.

9- 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

10- 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;
- 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;
- 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.

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của Hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;

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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11- 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 lãi 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.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Tiền mặt	7.000.585.795	768.417.820
- Tiền gửi ngân hàng	23.453.709.962	19.610.784.936
- Các khoản tương đương tiền	40.000.000.000	105.100.000.000
Cộng	70.454.295.757	125.479.202.756

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu đầu kỳ với số tiền 105.100.000.000 VND và cuối kỳ: 20.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4%/năm.

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển (PG Bank) chi nhánh Vũng Tàu là: 20.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4,4%/năm.

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/03/2025 (vnd)		01/01/2025 (vnd)	
	Giá gốc	giá trị ghi sổ	Giá gốc	giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng TMCP Đông Á (*)	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Tiền gửi có kỳ hạn TMCP Đầu Tư Phát Triển (**)	190.000.000.000	190.000.000.000	-	-
Cộng	194.409.865.564	194.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564

(*)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – chi nhánh Vũng Tàu số 20230823/801/01, kỳ hạn: 7 tháng, số tiền: 4.409.865.564 VND, lãi suất 5,05%/năm. Thời gian từ ngày 28/03/2024 đến 28/10/2024. Hợp đồng này được gia hạn bằng phụ lục hợp đồng tiền gửi số 20230829/801/01/PL01 ngày 29/10/2024.

(**)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu số 03/2025/HDTG.760.601139 ngày 28/03/2025, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
3.1- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	507.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	54.053.942.080	54.053.942.080
Các khách hàng khác	42.580.036.641	30.973.805.847
Cộng	666.031.470.450	389.986.774.278

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan:

3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty TNHH MTV Vinawindow	225.664.504	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)	864.416.743.484	767.145.022.629
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	24.049.943.358	21.652.324.504
Cộng	972.760.627.002	877.521.076.134
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:	864.642.407.988	771.574.811.470

(*) Công ty ứng trước cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng để mua căn hộ tại dự án Chung cư A2-1 Chí Linh theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

(**) Công ty ứng trước cho Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành để mua căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khu du lịch Hải Minh.

3.3- Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Trần Gia Phúc	128.500.000.000	128.500.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.219.330.520	64.788.789.976
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	123.000.000.000	90.000.000.000
Các khoản phải thu khác	12.380.690.489	1.528.338.798
Cộng	358.474.233.509	314.191.341.274
<i>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:</i>	<i>193.753.613.320</i>	<i>193.313.471.576</i>

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)

	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Cty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	8.179.278.729	8.179.278.729
Công ty TNHH Laimian	17.283.799.368	17.283.799.368
Các khoản dự phòng khác	6.171.433.301	6.171.433.301
Cộng	41.894.461.898	41.894.461.898

4a. Hàng tồn kho

	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Nguyên liệu, vật liệu	1.415.886.361	1.796.115.438
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	116.409.022.606	217.705.087.535
- Hàng hóa bất động sản	106.836.787.089	110.247.028.391
+ Lô đất Gò Cát	4.014.400.000	4.014.400.000
+ Lô đất tại Ấp Ông Trịnh - Tân Thành (*)	7.448.796.349	7.448.796.349
+ Lô đất Long Toàn	95.373.590.740	98.783.832.042
Cộng	224.661.696.056	329.748.231.364

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Công ty thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

4b. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	166.804.955.281	166.804.955.281
<i>Dự án khu công nghiệp Long Sơn</i>	<i>1.601.604.570</i>	<i>1.601.604.570</i>
<i>Dự án khu nhà ở đường 2/9 (*)</i>	<i>165.203.350.711</i>	<i>165.203.350.711</i>
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.953.753.031	57.000.000
Cộng	168.758.708.312	166.861.955.281

(*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường 11 thành phố Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

5. Tài sản ngắn hạn khác

	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Chi phí trả trước ngắn hạn	44.864.191	63.841.786
<i>Chi phí mua bảo hiểm</i>		<i>25.842.286</i>
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn khác</i>	<i>44.864.191</i>	<i>37.999.500</i>
- Thuế GTGT được khấu trừ	525.100	6.387.185.367
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	220.877.775	-
Cộng	266.267.066	6.451.027.153

6a. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.dẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.741.946.520	23.002.621.863	10.246.075.970	554.884.445	27.836.428.400	65.381.957.198
- Mua trong kỳ						-
- Đầu tư XD CB hoàn thành						-
- Thanh lý						-
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.741.946.520	23.002.621.863	10.246.075.970	554.884.445	27.836.428.400	65.381.957.198
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	3.443.533.629	12.145.479.518	5.970.251.395	514.090.900	27.813.373.397	49.886.728.839
- Khấu hao trong kỳ	39.816.909	441.135.345	175.738.698	11.372.731	10.602.564	678.666.247
- Tăng khác						
- Thanh lý						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	3.483.350.538	12.586.614.863	6.145.990.093	525.463.631	27.823.975.961	50.565.395.086
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	298.412.891	10.857.142.345	4.275.824.575	40.793.545	23.055.003	15.495.228.359
Tại ngày cuối năm	258.595.982	10.416.007.000	4.100.085.877	29.420.814	12.452.439	14.816.562.112

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay 13.328.214.892

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 40.620.592.073

6b. Tài sản cố định vô hình

	toán	Khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	289.000.000		289.000.000
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	289.000.000	-	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	29.060.558	-	29.060.558
Tăng trong kỳ	14.450.001		14.450.001
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	43.510.559	-	43.510.559
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	259.939.442		259.939.442
Số dư cuối kỳ	245.489.441	-	245.489.441

31/03/2025 (vnd) 01/01/2025 (vnd)

7. Đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC	93.531.802.000	93.531.802.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.000.000.000	10.000.000.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(2.113.149.576)	(2.113.149.576)
Cộng	101.418.652.424	101.418.652.424

8. Tài sản dài hạn khác	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
- Chi phí trả trước dài hạn	<u>181.276.671.428</u>	<u>147.425.897.350</u>
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	7.643.943.493	9.625.847.958
Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ	1.564.471.819	2.367.926.365
Chi phí dự án A2-1 Chí Linh (Vung Tau Center Point)	168.361.691.439	131.507.646.064
Chi phí môi giới dự án Ruby	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí khác	132.222.002	350.134.288
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>11.865.750.245</u>	<u>9.296.649.098</u>
Cộng	<u>193.142.421.673</u>	<u>156.722.546.448</u>

6972
 : TY
 IAN
 UNG
 DINH
 RIA-

	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
9. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	10.450.541.100	16.987.262.032
CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH	7.702.848.467	7.702.848.467
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	26.888.094.000	28.044.861.500
Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy	3.471.517.818	4.274.817.854
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	3.458.958.014	5.160.577.594
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐẠI PHÁT	710.156.499	8.396.647.266
Các khách hàng khác	42.199.663.116	41.292.627.807
Cộng	94.881.779.014	111.859.642.520
<i>Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan:</i>	<i>10.517.141.100</i>	<i>17.034.422.032</i>

	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	1.085.836.555.401	833.461.612.893
Khách hàng Chung Cư Ruby tower (TDC)	70.582.517.530	70.582.517.530
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các khách hàng khác	5.698.045.034	2.700.647.382
Cộng	1.164.373.596.615	914.097.769.665
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:</i>	<i>20.863.358.636</i>	<i>24.866.061.181</i>

11. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	<u>Đầu đầu năm</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Đã nộp</u>	<u>Cuối kỳ</u>
- Thuê giá trị gia tăng	-	19.187.230.512	2.800.476.590	16.386.753.922
- Thuê thu nhập doanh nghiệp	33.809.661.147	13.435.101.596	31.775.411.155	15.469.351.588
- Thuê thu nhập cá nhân	10.010.953	559.518.099	569.529.052	-
- Thuế khác	-	-	-	-
- Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	33.819.672.100	33.185.850.207	35.149.416.797	31.856.105.510

	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
12. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	2.086.287.845	3.290.200.869
Cộng	2.086.287.845	3.290.200.869

	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	-	907.918.509
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	6.877.954.947	5.643.395.506
Trích trước CF Công trình Đông Thuận	15.959.081	15.959.081
Công trình Viettel	253.519.258	253.519.258
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	2.585.443.831	4.611.418.273
Công trình Công viên Ao Cá	24.722.813	
Công trình Hầm Thuyền Vân	1.592.507.506	
Dự án đất Long Toàn	1.066.005.409	913.117.091
Chi phí kiểm toán vốn	37.800.000	
Cộng	12.453.912.845	12.345.327.718

	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
14. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	91.602.914	43.022.894
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	(1.186.300)	
- Cổ tức phải trả	2.481.269.985	15.850.560

- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.535.000.000	10.775.000.000
- Phải trả khác cho Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	1.638.598.171	1.638.598.171
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.691.147.159	2.938.966.941
Cộng	10.436.431.929	15.411.438.566
<i>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:</i>	<i>1.686.042.020</i>	<i>1.655.275.095</i>

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Vay ngắn hạn ngân hàng	70.028.663.306	102.755.692.189
- Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC	11.532.008.001	15.032.008.001
Cộng	81.560.671.307	117.787.700.190
<i>Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan:</i>	<i>11.532.008.001</i>	<i>15.032.008.001</i>

16. Quỹ khen thưởng phúc lợi	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Cộng	15.430.431.333	18.617.616.644
	15.430.431.333	18.617.616.644

17. Nợ dài hạn	31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Phải trả dài hạn khác	225.600.000	225.600.000
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
<i>Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát</i>	<i>3.768.283.054</i>	<i>3.768.283.054</i>
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	374.198.892.625	386.599.117.500
Cộng	378.192.775.679	390.593.000.554

18. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	577.492.670.000	31.100.707.378	-	20.708.982.875		199.526.649.500
Tăng vốn trong kỳ	288.746.330.000					
Lãi trong kỳ						43.286.704.238
Phân phối quỹ						
Chia cổ tức						(28.263.808.600)
Tăng khác						
Giảm khác		(324.400.000)				
Số dư cuối kỳ	866.239.000.000	30.776.307.378	-	20.708.982.875		214.549.545.138

19. Các thông tin khác : thuyết minh các khoản nợ xấu

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	31/03/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	45.660.637.349	15.574.685.944	(30.085.951.405)	45.660.637.349	15.574.685.944	(30.085.951.405)
Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	10.481.284.138	3.144.388.241	(7.336.895.897)	10.481.284.138	3.144.388.241	(7.336.895.897)
Công ty TNHH Laimian	26.197.480.694	8.913.681.324	(17.283.799.370)	26.197.480.694	8.913.681.324	(17.283.799.370)
Công ty CP Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt	6.455.093.725	3.227.546.862	(3.227.546.863)	6.455.093.725	3.227.546.862	(3.227.546.863)
Các khách hàng khác	1.761.879.554	289.069.517	(1.472.810.037)	1.761.879.554	289.069.517	(1.472.810.037)
Trả trước người bán ngắn hạn	2.752.350.931	379.952.938	(2.372.397.993)	2.752.350.931	379.952.938	(2.372.397.993)
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)

Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Các khách hàng khác	1.747.350.931	379.952.938	(1.367.397.993)	1.747.350.931	379.952.938	(1.367.397.993)
Phải thu ngắn hạn khác	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
Các khách hàng khác	61.900.000	-	(61.900.000)	61.900.000	-	(61.900.000)
Cộng	57.849.100.780	15.954.638.882	(41.894.461.898)	57.849.100.780	15.954.638.882	(41.894.461.898)

20. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động công ty còn phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	8.875.539.571
		Phải thu khác	9.601.200
		Phải trả khác	47.443.849
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	264.438.465.378
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	430.540.544
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	19.440.000

21. Thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

- 1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
- 2- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC
- 3- Công ty TNHH MTV Vinawindow
- 4- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
- 5- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

- Phải thu khách hàng ngắn hạn

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
Cộng xem thêm mục 3.1

- Trả trước cho người bán

Công ty TNHH MTV Vinawindow
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
Cộng xem thêm mục 3.2

- Phải thu khác

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
Trần Gia Phúc
Công ty TNHH MTV Vinawindow
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
Cộng xem thêm mục 3.3

- Phải trả người bán

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC
Cộng xem thêm mục 9

- Người mua trả tiền trước

Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point

Ông Lê Đình Thắng

Ông Nguyễn Văn Đa

Ông Nguyễn Văn Tuyên

Bà Nguyễn Tuyết Hoa

Bà Nguyễn Thị Thanh Phương

Dự án chung cư Ruby tower

Ông Nguyễn Văn Đa

Cộng xem thêm mục 10

Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Công ty con

Công ty con

Công ty cùng tập đoàn

Nhân sự quản lý chủ chốt

31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
507.690.521.606	243.252.056.228
507.690.521.606	243.252.056.228

31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
225.664.504	4.429.788.841
864.416.743.484	767.145.022.629
864.642.407.988	771.574.811.470

31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
65.219.330.520	64.788.789.976
128.500.000.000	128.500.000.000
9.601.200	
24.681.600	24.681.600
193.753.613.320	193.313.471.576

31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
10.450.541.100	16.987.262.032
66.600.000	47.160.000
10.517.141.100	17.034.422.032

31/03/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
10.025.304.545	10.025.304.545
2.517.867.273	2.517.867.273
2.416.186.818	2.416.186.818
4.545.454.545	4.545.454.545
-	4.002.702.545
1.358.545.455	1.358.545.455
20.863.358.636	24.866.061.181

- Phải trả ngắn hạn khác	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - lãi vay phải trả	661.430.971	661.430.971
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - Phải trả khác	977.167.200	977.167.200
Công ty TNHH MTV Vinawindow	47.443.849	16.676.924
Cộng xem thêm mục 14	<u>1.686.042.020</u>	<u>1.655.275.095</u>
- Vay và nợ thuê tài chính	<u>31/03/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	11.532.008.001	15.032.008.001
Cộng xem thêm mục 15	<u>11.532.008.001</u>	<u>15.032.008.001</u>



VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 01-25	Quý 01-24
- Doanh thu bán hàng	291.451.094.967	111.530.474.805
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	251.325.649.749	132.680.319
- Doanh thu cửa nhựa		106.119.670.627
- Doanh thu dịch vụ	1.193.881.272	473.474.736
- Doanh thu BĐS	38.931.563.946	4.804.649.123

Các khoản giảm trừ

- Hàng bán bị trả lại

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 01-25	Quý 01-24
- Doanh thu bán hàng	291.451.094.967	111.530.474.805
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	251.325.649.749	132.680.319
- Doanh thu cửa nhựa	-	106.119.670.627
- Doanh thu dịch vụ	1.193.881.272	473.474.736
- Doanh thu BĐS	38.931.563.946	4.804.649.123

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 01-25	Quý 01-24
- Giá vốn bán hàng	213.895.697.793	90.050.155.380
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	183.535.311.644	137.441.045
- Giá vốn cửa nhựa		85.809.976.268
- Giá vốn dịch vụ	753.754.230	106.869.247
- Giá vốn BĐS	29.606.631.919	3.995.868.820

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 01-25	Quý 01-24
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	339.546.603	243.315.728
- Lãi bán hàng trả chậm	274.309.890	117.873.667
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	65.236.713	125.442.061

4. Chi phí tài chính

	Quý 01-25	Quý 01-24
- Lãi tiền vay	10.278.219.332	6.688.264.285
- Chiết khấu thanh toán cho người mua	10.098.519.332	6.688.264.285
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	179.700.000	
- Lãi chậm thanh toán		-

5. Chi phí bán hàng

	Quý 01-25	Quý 01-24
- Chi phí bảo hành	7.759.586.866	20.880.000
- Chi phí bán hàng	76.039.300	20.880.000
- Chi phí bán hàng	7.683.547.566	

6. Chi phí quản lý

	Quý 01-25	Quý 01-24
	5.741.460.617	4.204.860.833

- Chi phí cho nhân viên quản lý	2.860.435.084	2.263.486.670
- Chi phí bằng tiền khác	2.881.025.533	1.941.374.163
7.Thu nhập khác	52.027.725	3.800.000
- Thu phạt, bồi thường	12.950.000	3.800.000
- Thu thanh lý	1.350.000	
- Công nợ không phải thanh toán		
- Thu khác	37.727.725	
8.Chi phí khác	15.000.000	2.522.332.965
- Các khoản phạt vi phạm hành chính	15.000.000	
- Lãi chậm nộp tiền sử dụng đất		2.522.332.965
9.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>	<i>54.152.704.687</i>	<i>8.291.097.070</i>
<i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	177.297.562	2.650.918.466
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	54.330.002.249	10.942.015.536
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.435.101.596	3.144.531.931
1 % Thuế TNDN hoãn lại	(2.569.101.147)	(956.128.824)
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.286.704.238	6.102.693.963

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc