

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG  
DEVELOPMENT INVESTMENT  
CONSTRUCTION J.S.C**

Số/No: 20/DIC Group-CBTT  
(V/v: Báo cáo tài chính quý 1 năm 2025)  
(Re: Financial statements for Q1/2025)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025  
Vung Tau, day 29 month 04 year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ  
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission  
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng  
Development Investment Construction J.S.C

- Mã chứng khoán/ Stock code: DIG

- Địa chỉ/Address: 15 Thi Sách, P Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu  
15 Thi Sach, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau

- Điện thoại liên hệ/Tel: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927

- E-mail: [info@dic.vn](mailto:info@dic.vn)

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Ngày 29/04/2025, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 1 năm 2025.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On April 29, 2025, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Separate and Consolidated Financial Statements for Q1/2025.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2025 tại đường dẫn [www.dic.vn](http://www.dic.vn) /This information was published on the company's website on April 29, 2025 as in the link [www.dic.vn](http://www.dic.vn)



**Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng  
Development Investment Construction J.S.C**  
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

**NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI**

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: [www.dic.vn](http://www.dic.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/*As above;*
- HĐQT, TGD (b/c);
- Lưu/Archived: VP; ĐTTC&IR.

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

- Báo cáo tài chính quý 1 năm 2025.
- *Financial statements for Q1/2025.*

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

*Person authorized to disclose information  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(Signature, full name, position, and seal)*



**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT/Vice Chairman  
Nguyễn Thị Thanh Huyền**







**TẬP ĐOÀN DIC**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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



Mẫu số: B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100)=(110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>13.950.090.691.229</b>	<b>13.563.530.667.855</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>458.743.567.713</b>	<b>746.853.302.518</b>
1. Tiền	111	1.V	181.900.812.444	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		276.842.755.269	393.461.024.424
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>746.900.000.000</b>	<b>856.900.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	746.900.000.000	856.900.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.549.953.329.345</b>	<b>5.694.657.217.812</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	997.273.905.618	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	9.741.949.845	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	58.616.962.349	168.681.599.516
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.484.451.981.089	4.482.460.803.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(131.469.556)	(131.469.556)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.993.528.386.126</b>	<b>6.072.894.379.906</b>
1. Hàng tồn kho	141	7.V	6.993.528.386.126	6.072.894.379.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>200.965.408.045</b>	<b>192.225.767.619</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	165.871.385.538	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.680.111.085	565.608.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		26.413.911.422	24.698.326.046
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> <b>(200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>3.817.110.482.435</b>	<b>3.784.855.168.820</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>335.199.999.999</b>	<b>335.199.999.999</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	255.200.000.000	255.200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		79.999.999.999	79.999.999.999
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>139.331.751.633</b>	<b>141.779.330.751</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	134.805.106.057	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		188.215.504.467	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(53.410.398.410)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.526.645.576	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(412.762.024)	(373.401.529)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	11.V	<b>97.266.927.521</b>	<b>97.989.206.684</b>
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(47.188.905.357)	(46.466.626.194)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	13.V	<b>3.245.311.803.282</b>	<b>3.209.886.631.386</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.051.307.053.422	3.051.307.053.422
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		497.331.545.145	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(335.096.389.397)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>17.767.201.173.664</b>	<b>17.348.385.836.675</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>9.909.877.157.428</b>	<b>9.489.741.186.720</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.990.702.884.061</b>	<b>7.595.187.688.031</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	691.477.985.493	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	2.628.935.372.015	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	46.430.507.383	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		5.522.866.913	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	320.187.577.613	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	2.567.040.638	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	3.498.626.839.566	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	742.851.312.141	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		54.103.382.299	48.859.823.829
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.919.174.273.367</b>	<b>1.894.553.498.689</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	111.068.571.388	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.596.218.672	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	1.788.509.483.307	1.763.888.708.629
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>7.857.324.016.236</b>	<b>7.858.644.649.955</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>7.857.324.016.236</b>	<b>7.858.644.649.955</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	630.463.744.745	631.784.378.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		618.546.941.946	367.035.648.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.916.802.799	264.748.730.362
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)</b>	<b>440</b>		<b>17.767.201.173.664</b>	<b>17.348.385.836.675</b>

Người lập biểu

  
**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng

  
**Bùi Văn Sự**

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc



**Nguyễn Quang Tín**



Mẫu số: B 02-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	82.016.122.059	82.016.122.059	117.031.419.782	117.031.419.782
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	23.619.647.888	23.619.647.888	185.692.110.829	185.692.110.829
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	58.396.474.171	58.396.474.171	(68.660.691.047)	(68.660.691.047)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	34.562.761.794	34.562.761.794	(20.879.940.801)	(20.879.940.801)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		23.833.712.377	23.833.712.377	(47.780.750.246)	(47.780.750.246)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	42.617.722.327	42.617.722.327	10.144.505.135	10.144.505.135
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	20.114.242.777	20.114.242.777	6.303.963.487	6.303.963.487
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.572.315.933	5.572.315.933	6.198.745.190	6.198.745.190
8. Chi phí bán hàng	24		3.359.910.387	3.359.910.387	8.471.063.199	8.471.063.199
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28.837.781.094	28.837.781.094	40.355.566.019	40.355.566.019
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		14.139.500.446	14.139.500.446	(92.766.837.816)	(92.766.837.816)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.680.976.314	2.680.976.314	847.943.002	847.943.002
12. Chi phí khác	32	VI.8	148.351.075	148.351.075	4.935.890.215	4.935.890.215
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.532.625.239	2.532.625.239	(4.087.947.213)	(4.087.947.213)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.672.125.685	16.672.125.685	(96.854.785.029)	(96.854.785.029)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.755.322.886	4.755.322.886	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		11.916.802.799	11.916.802.799	(96.854.785.029)	(96.854.785.029)

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

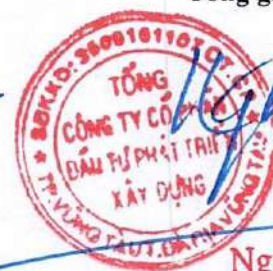
Người lập biểu

  
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

  
4  
Bùi Văn Sự

Tổng giám đốc



  
Nguyễn Quang Tín



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Quý 1 năm 2025*

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		289.380.231.503	61.637.714.960
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(126.936.188.947)	(513.172.803.505)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(25.053.001.518)	(19.135.567.529)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(69.692.507.904)	(69.852.709.181)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(28.271.204.422)	(62.544.011.669)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8.622.867.122	208.224.863.666
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(44.951.315.065)	(174.087.948.376)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b><u>3.098.880.769</u></b>	<b><u>(568.930.461.634)</u></b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(176.000.000)	(5.008.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		639.348.675	5.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(900.428.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		221.064.637.167	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(80.175.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		79.121.047.700	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		23.438.305.433	1.418.656.035
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b><u>220.459.968.975</u></b>	<b><u>(984.188.223.653)</u></b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		182.659.914.464	1.384.409.419.749
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(694.328.499.013)	(112.275.133.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.187.025)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b><u>(511.668.584.549)</u></b>	<b><u>1.272.133.099.724</u></b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(288.109.734.805)</b>	<b>(280.985.585.563)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>746.853.302.518</b>	<b>2.199.766.875.022</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b><u>458.743.567.713</u></b>	<b><u>1.918.781.289.459</u></b>

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biên

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
**Lê Thành Hưng**

**Bùi Văn Sự**



**Nguyễn Quang Tín**



Mẫu số: B 09-DN

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Quý 1 năm 2025*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn:**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 19/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng Việt Nam (VND).

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

#### **Hội đồng quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh:**

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

#### **3- Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí 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**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy,	51,68%



	thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	81,29%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08%

**b- Danh sách các công ty liên kết**

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	28,39%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%

**c- Danh sách các liên doanh**

<b>Tên liên doanh</b>	<b>Tỷ lệ Góp vốn</b>
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - TX Phú Mỹ	80,00%

## **II- KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

## **III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

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

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

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

## **IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:



- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

### **3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có sổ dư phải thu lớn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ được theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### **5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

### **6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

### **7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

#### **8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**



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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

#### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 tương ứng với khối lượng hoàn thành.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
- Tiền mặt	700.574.273	1.724.608.651
- Tiền gửi ngân hàng	181.200.238.171	351.667.669.443
VND	181.188.213.895	351.655.563.997
USD	12.024.276	12.105.446
- Tiền đang chuyển	-	-



- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	276.842.755.269	393.461.024.424
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	225.011.097.012	225.798.212.888
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	14.470.279.535	14.334.333.551
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	37.361.378.722	153.328.477.985
<b>Cộng</b>	<b>458.743.567.713</b>	<b>746.853.302.518</b>
	-	-
<b>2- Các khoản đầu tư tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	746.900.000.000	856.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	26.900.000.000	136.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	720.000.000.000	720.000.000.000
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
<b>Cộng</b>	<b>746.900.000.000</b>	<b>856.900.000.000</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	997.273.905.618	1.033.275.651.326
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	514.431.668.056	551.201.775.855
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	243.400.831.464	268.357.901.964
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.850.980.041	22.850.980.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.450.481.734	2.445.956.364
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	18.035.206.853	17.846.873.420
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	10.433.945.782	13.018.470.066
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	184.802.244.699	190.650.046.394
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	15.022.846.919	17.052.263.635
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	4.644.683.435	6.073.534.449
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.571.190.849	11.656.493.242
<i>Dự án khác</i>	1.219.256.280	1.249.256.280
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	482.842.237.562	482.073.875.471
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	401.461.923.851
<i>Các khách hàng khác</i>	81.380.313.711	80.611.951.620
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	414.635.036.966	414.616.436.966

<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	6.981.643.669	6.963.043.669
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	401.461.923.851
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
<b>b- Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
<b>Tổng cộng</b>	<b>997.273.905.618</b>	<b>1.033.275.651.326</b>
	-	-
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	9.741.949.845	10.370.632.925
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	3.124.625.858	3.847.638.707
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	6.617.323.987	6.522.994.218
<b>Cộng</b>	<b>9.741.949.845</b>	<b>10.370.632.925</b>
	-	-
<b>5- Phải thu về cho vay</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>58.616.962.349</b>	<b>168.681.599.516</b>
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	1.116.962.349	1.116.962.349
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	57.500.000.000	167.564.637.167
<b>b) Cho vay dài hạn</b>	<b>255.200.000.000</b>	<b>255.200.000.000</b>
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	84.000.000.000	84.000.000.000
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	171.200.000.000	171.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>313.816.962.349</b>	<b>423.881.599.516</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu khác</b>	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>4.484.451.981.089</b>	<b>4.482.460.803.601</b>
Phải thu người lao động	-	-
Tạm ứng	18.769.573.819	21.518.649.693
Ký quỹ, ký cược	453.928.347.693	454.539.043.821



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

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

Phải thu khác	4.011.754.059.577	4.006.403.110.087
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	17.220.497.776	11.534.952.603
Phải thu khác	3.994.533.561.801	3.994.868.157.484
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	861.382.084.278	861.382.084.278
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	2.656.873.402.400	2.656.873.402.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Phải thu khác</i>	261.601.439.615	261.936.035.298
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	332.534.182.060	332.534.182.060
<i>Công ty TNHH Đại Phước Thiên An</i>	20.000.000	20.000.000
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	29.081.250	29.081.250
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	332.485.100.810	332.485.100.810
<b>b) Dài hạn</b>	<b>79.999.999.999</b>	<b>79.999.999.999</b>
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.564.451.981.088</b>	<b>4.562.460.803.600</b>
	-	-
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>(31/03/2025)</b>	<b>(01/01/2025)</b>
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí SX, KD dở dang:	6.924.889.341.132	5.989.794.837.077
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	8.602.913.441	8.434.065.931
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	247.187.205.557	250.780.835.922
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu</i>	252.652.349.512	242.655.411.101
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.286.374.563.568	1.041.524.132.662
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.077.759.513.095	2.043.250.406.609
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.079.100.935.263	1.039.978.529.413

<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	912.076.668.132	871.732.745.907
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	47.609.239.502	47.606.726.039
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	153.705.639.080	148.566.620.900
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	798.206.674.893	233.651.723.504
<i>Chi phí dở dang khác</i>	61.613.639.089	61.613.639.089
Hàng hóa bất động sản	65.238.125.437	79.874.080.522
Hàng hóa	977.687.980	802.230.730
Hàng gửi đi bán	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>6.993.528.386.126</b>	<b>6.072.894.379.906</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>6.993.528.386.126</b>	<b>6.072.894.379.906</b>
	-	-
<b>8- Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>(31/03/2025)</b>	<b>(01/01/2025)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>165.871.385.538</b>	<b>166.961.832.844</b>
Công cụ dụng cụ	2.331.568.634	3.839.826.794
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.539.816.904	163.122.006.050
<b>b) dài hạn</b>	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>165.871.385.538</b>	<b>166.961.832.844</b>



**9- Tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Tăng trong kỳ	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.254.118.089	1.005.398.182	188.215.504.467
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Tăng trong kỳ	920.887.386	185.658.681	937.787.577	503.861.684	36.023.295	2.584.218.623
- Khấu hao trong kỳ	920.887.386	185.658.681	937.787.577	503.861.684	36.023.295	2.584.218.623
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	18.687.328.581	6.290.917.606	20.401.158.580	7.604.464.745	426.528.898	53.410.398.410
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu quý	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680
- Tại ngày cuối quý	102.136.348.859	4.809.503.607	17.630.730.963	9.649.653.344	578.869.284	134.805.106.057

**10- Tài sản cố định vô hình:**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				-
<b>Số dư đầu kỳ</b>	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
<b>Số dư cuối kỳ</b>	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu kỳ</b>	279.228.092	94.173.437		373.401.529
- Khấu hao trong kỳ	4.106.295	35.254.200		39.360.495
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	283.334.387	129.427.637		412.762.024
<b>Giá trị còn lại của TSCĐVH</b>				
- Tại ngày đầu kỳ	3.410.011.508	1.155.994.563		4.566.006.071
- Tại ngày cuối kỳ	3.405.905.213	1.120.740.363		4.526.645.576

**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	144.455.832.878		144.455.832.878
<b>Số tăng trong năm</b>	-	-	-
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XD CB hoàn thành			-
- Tăng khác			-
<b>Số giảm trong năm</b>	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	144.455.832.878	-	144.455.832.878



<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	46.466.626.194	-	46.466.626.194
Số tăng trong năm	722.279.163		722.279.163
<i>Khấu hao trong năm</i>	722.279.163		722.279.163
<i>Tăng khác</i>			
Số giảm trong năm	-	-	
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			
- <i>Giảm khác</i>			
<b>Số dư cuối năm</b>	47.188.905.357	-	47.188.905.357
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	97.989.206.684		97.989.206.684
<b>Tại ngày cuối năm</b>	97.266.927.521		97.266.927.521

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

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

	31/03/2025			01/01/2025				
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>12- Đầu tư tài chính dài hạn:</b>			<b>3.051.307.053.422</b>	<b>(109.696.389.397)</b>	<b>2.941.610.664.025</b>	<b>3.051.307.053.422</b>	<b>(95.312.704.648)</b>	<b>2.955.994.348.774</b>
<b>12.1- Đầu tư vào công ty con</b>								
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty CP Du Lịch DIC	94.449.822	81,29%	944.498.221.388	(60.843.550.566)	883.654.670.822	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh		99,99%	759.000.000.000		759.000.000.000	759.000.000.000		759.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhân DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(7.300.875.170)	51.899.124.830	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	2.327.625	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	5.503.376	50,14%	48.932.796.574		48.932.796.574	48.932.796.574		48.932.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00%	50.000.000.000	(141.175.301)	49.858.824.699	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC		49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
<b>12.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>497.331.545.145</b>	<b>(225.400.000.000)</b>	<b>271.931.545.145</b>	<b>447.522.688.500</b>	<b>(225.400.000.000)</b>	<b>222.122.688.500</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	24.588.211	28,39%	221.411.041.145		221.411.041.145	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bé tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000
<b>12.3 - Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>31.769.594.112</b>		<b>31.769.594.112</b>	<b>31.769.594.112</b>		<b>31.769.594.112</b>
<b>+ Cổ phiếu</b>	<b>18.860</b>		<b>1.769.594.112</b>		<b>1.769.594.112</b>	<b>1.769.594.112</b>		<b>1.769.594.112</b>



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
 Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

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

Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	159.594.112	159.594.112
<b>+ Công trái, trái phiếu</b>			<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai			5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên			25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>3.580.408.192.679</b>	<b>(335.096.389.397)</b>	<b>3.209.886.631.386</b>
				<b>(320.712.704.648)</b>	
				<b>3.530.599.336.034</b>	<b>3.209.886.631.386</b>

	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
<b>13- Phải trả người bán</b>		
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>691.477.985.493</b>	<b>448.300.511.037</b>
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	88.185.901.557	90.912.649.542
<i>Công ty cổ phần A&amp;T</i>	4.161.137.115	7.475.315.427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3.083.761.920	4.929.297.600
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	929.570.095	5.766.570.887
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	4.049.912.723	4.049.912.723
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.765.468.678	5.918.916.772
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	2.375.556.893	4.375.556.893
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	4.599.464.613	7.109.917.613
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	4.739.487.432	9.249.666.438
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	7.494.962.983	7.844.465.879
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	1.732.447.899	1.274.932.037
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	20.085.117.645	3.837.370.887
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	8.707.606.483	7.310.765.759
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319</i>	1.974.048.867	3.282.602.416
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	18.487.358.211	18.487.358.211
- Phải trả người bán là các bên liên quan	579.050.444.059	329.708.426.405
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	1.823.081.642	2.843.494.405
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	46.375.119.697	34.294.681.628
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	18.529.861.336	44.010.821.552
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	317.084.934	182.146.263
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	507.690.521.606	243.252.056.228
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	4.314.774.844	5.125.226.329
- Phải trả các đối tượng khác	24.241.639.877	27.679.435.090
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>		
- 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**

<b>Cộng</b>	<b>691.477.985.493</b>	<b>448.300.511.037</b>
	-	-
	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
<b>14- Người mua trả tiền trước</b>	<b>2.628.935.372.015</b>	<b>2.456.652.493.818</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.602.248.994.943	2.429.876.427.778
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.322.645.252.120	1.273.246.165.450
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	57.792.277.689	57.792.277.689
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	43.947.460.821	49.315.242.992
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	160.195.317.418	129.288.849.766
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	29.578.112.082	31.334.403.113
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	1.822.163.618	1.822.163.618
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	7.407.651.352	7.407.651.352
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	12.029.956.160	35.299.528.472
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	965.851.168.694	843.390.510.337
<i>Dự án khác</i>	979.634.989	979.634.989
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	26.686.377.072	26.776.066.040
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	1.017.490.638.012	818.784.491.947
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	48.715.151.316	48.715.151.316
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	965.851.168.694	767.145.022.629
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	2.924.318.002	2.924.318.002
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.628.935.372.015</b>	<b>2.456.652.493.818</b>

<b>15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>a) Phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	17.384.640.254	1.319.157.293	18.703.797.547	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	4.755.322.886	27.266.876.446	17.317.478.644
- Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	3.354.207.714	2.567.167.260	1.000.006.797
- Thuế tài nguyên	10.156.601	44.253.253	38.961.470	15.448.384
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	-	6.665.379.264	24.418.191.036
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	88.506.504	77.922.939	30.896.767
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Thuế môn bài	2.937.228.355	2.260.279.288	1.549.021.888	3.648.485.755
<b>Cộng</b>	<b>91.477.907.259</b>	<b>11.821.726.938</b>	<b>56.869.126.814</b>	<b>46.430.507.383</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.589.719.510	-	1.715.585.376	26.305.304.886
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	-	-	108.606.536
<b>Cộng</b>	<b>24.698.326.046</b>	<b>-</b>	<b>1.715.585.376</b>	<b>26.413.911.422</b>
<b>16- Chi phí phải trả</b>			<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>			<b>320.187.577.613</b>	<b>321.814.317.488</b>
Lãi vay phải trả			31.109.431.101	32.589.936.067
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án			288.921.634.115	289.067.869.024
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			90.909.092	90.909.092
<b>b) Dài hạn</b>			-	-
Lãi vay phải trả			-	-
Chi phí phải trả khác			-	-
<b>Cộng</b>			<b>320.187.577.613</b>	<b>321.814.317.488</b>



	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
<b>17- Doanh thu chưa thực hiện</b>		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	36.363.644	36.363.644
<b>Cộng</b>	<b>2.567.040.638</b>	<b>3.410.599.636</b>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	111.068.571.388	111.068.571.388
<b>Cộng</b>	<b>111.068.571.388</b>	<b>111.068.571.388</b>
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
<b>Cộng</b>	-	-
	<b>Số cuối kỳ (31/03/2025)</b>	<b>Số đầu năm (01/01/2025)</b>
<b>18- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>3.498.626.839.566</b>	<b>2.931.825.483.579</b>
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	233.915.206	233.776.111
- Bảo hiểm xã hội	518.446.211	944.508
- Bảo hiểm y tế	88.181.070	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	29.393.690	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	290.324.944.800	290.324.944.800
- Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.206.405.394.787	2.640.239.254.358
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	19.280.070.441	19.990.483.579
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>7.029.962.936</i>	<i>7.740.376.074</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>14.753.527</i>	<i>14.753.527</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	32.022.793.077	32.308.365.792
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.365.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Công ty cổ phần Mặt Trời Hà Nam	563.271.390.371	
+ Các khoản phải trả khác	89.815.553.941	85.924.818.030

Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	216.855.380.520	213.797.839.976
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>101.000.000.000</i>	<i>101.000.000.000</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>6.000.000.000</i>	<i>3.373.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>65.219.330.520</i>	<i>64.788.789.976</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>44.636.050.000</i>	<i>44.636.050.000</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>19.596.218.672</b>	<b>19.596.218.672</b>
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.596.218.672	19.596.218.672
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-

	Số đầu kỳ 01/01/2025	Trong kỳ		Số cuối kỳ 31/03/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
<b>19- Vay và nợ thuê tài chính</b>				
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.276.577.657.669</b>	<b>155.602.153.485</b>	<b>689.328.499.013</b>	<b>742.851.312.141</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>358.726.983.381</b>	<b>144.532.153.485</b>	<b>310.515.489.942</b>	<b>192.743.646.924</b>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>258.726.983.381</i>	<i>25.053.001.518</i>	<i>210.515.076.244</i>	<i>73.264.908.655</i>
<i>Ngân hàng NN&amp;PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>		<i>29.479.151.967</i>	<i>413.698</i>	<i>29.478.738.269</i>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>917.850.674.288</b>	<b>11.070.000.000</b>	<b>378.813.009.071</b>	<b>550.107.665.217</b>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>11.070.000.000</i>	<i>373.813.009.071</i>	<i>260.839.061.217</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>20.000.000.000</i>		<i>5.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>274.268.604.000</i>			<i>274.268.604.000</i>
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>1.763.888.708.629</b>	<b>32.120.774.678</b>	<b>7.500.000.000</b>	<b>1.788.509.483.307</b>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>66.788.910.549</i>	<i>27.057.760.979</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>88.846.671.528</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>76.000.000.000</i>			<i>76.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>58.567.149.678</i>			<i>58.567.149.678</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023, 2024</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>5.063.013.699</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>1.565.095.662.101</i>
<b>Cộng</b>	<b>3.040.466.366.298</b>	<b>187.722.928.163</b>	<b>696.828.499.013</b>	<b>2.531.360.795.448</b>



**Chi tiết trái phiếu**

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

**Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (19b-vay dài hạn):**

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 29/12/2024 – 29/06/2025) là 11,70%/năm.

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

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

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

**20- Vốn chủ sở hữu:**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	3.197.431.209.315
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích lập các quỹ				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Tặng, giảm khác					-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				11.916.802.799	11.916.802.799
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tặng, giảm khác					-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	630.463.744.745	7.857.324.016.236



b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>		
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>1- Doanh thu</b>	<b>82.016.122.059</b>	<b>82.016.122.059</b>	<b>117.031.419.782</b>	<b>117.031.419.782</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.316.834.186	1.316.834.186	4.396.841.951	4.396.841.951
Doanh thu xây lắp		-		-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	79.855.728.875	79.855.728.875	111.791.018.833	111.791.018.833
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác		-		-

<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	<b>23.619.647.888</b>	<b>23.619.647.888</b>	<b>185.692.110.829</b>	<b>185.692.110.829</b>
Hàng bán bị trả lại	23.619.647.888	23.619.647.888	185.692.110.829	185.692.110.829
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

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

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

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



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

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>2.680.976.314</b>	<b>2.680.976.314</b>	<b>847.943.002</b>	<b>847.943.002</b>
Thanh lý tài sản		-	4.545.455	4.545.455
Phạt vi phạm hợp đồng	2.026.363.415	2.026.363.415	48.586.000	48.586.000
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	624.358.634	624.358.634	185.728.872	185.728.872
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu do chi hộ		-		-
Thu nhập khác	30.254.265	30.254.265	609.082.675	609.082.675

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

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

**VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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



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

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

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

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

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

  
**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng

  
**Bùi Văn Sự**

Tổng giám đốc

  
  
**Nguyễn Quang Tín**





**TẬP ĐOÀN DIC**

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period from 01/01/2025 to 31/03/2025



**BALANCE SHEET**

As at 31 March 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of period	Beginning of year
1	2	3	4	5
<b>A- CURRENT ASSETS</b> <b>(100)=(110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>13,950,090,691,229</b>	<b>13,563,530,667,855</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>		<b>458,743,567,713</b>	<b>746,853,302,518</b>
1. Cash	111	1.V	181,900,812,444	353,392,278,094
2. Cash equivalents	112		276,842,755,269	393,461,024,424
<b>II. Short-term investments</b>	<b>120</b>		<b>746,900,000,000</b>	<b>856,900,000,000</b>
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	2.V	746,900,000,000	856,900,000,000
<b>III. Short-term accounts receivables</b>	<b>130</b>		<b>5,549,953,329,345</b>	<b>5,694,657,217,812</b>
1. Short-term trade receivables	131	3.V	997,273,905,618	1,033,275,651,326
2. Short-term advances to suppliers	132	4.V	9,741,949,845	10,370,632,925
3. Short-term loan receivables	135	5.V	58,616,962,349	168,681,599,516
4. Other short-term receivables	136	6.V	4,484,451,981,089	4,482,460,803,601
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(131,469,556)	(131,469,556)
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		<b>6,993,528,386,126</b>	<b>6,072,894,379,906</b>
1. Inventories	141	7.V	6,993,528,386,126	6,072,894,379,906
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>200,965,408,045</b>	<b>192,225,767,619</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	8.V	165,871,385,538	166,961,832,844
2. VAT deductibles	152		8,680,111,085	565,608,729
3. Tax and other receivables from the State	153		26,413,911,422	24,698,326,046
4. Other current assets	155		-	-



**BALANCE SHEET (continued)**

As at 31 March 2025

Unit: VND

<b>B- NON- CURRENT ASSETS (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>3,817,110,482,435</b>	<b>3,784,855,168,820</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>335,199,999,999</b>	<b>335,199,999,999</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long term loan receivables	215	5.V	255,200,000,000	255,200,000,000
3. Other long-term receivables	216		79,999,999,999	79,999,999,999
4. Provision for doubtful long-term receivables			-	-
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>139,331,751,633</b>	<b>141,779,330,751</b>
1. Tangible fixed assets	221	9.V	134,805,106,057	137,213,324,680
- Cost	222		188,215,504,467	188,039,504,467
- Accumulated depreciation	223		(53,410,398,410)	(50,826,179,787)
2. Intangible fixed assets	227	10.V	4,526,645,576	4,566,006,071
- Cost	228		4,939,407,600	4,939,407,600
- Accumulated depreciation	229		(412,762,024)	(373,401,529)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>	11.V	<b>97,266,927,521</b>	<b>97,989,206,684</b>
- Cost	231		144,455,832,878	144,455,832,878
- Accumulated depreciation	232		(47,188,905,357)	(46,466,626,194)
<b>IV. Long-term asset in progress</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	12.V	-	-
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>	13.V	<b>3,245,311,803,282</b>	<b>3,209,886,631,386</b>
1. Investments in subsidiaries	251		3,051,307,053,422	3,051,307,053,422
2. Investments in associates	252		497,331,545,145	447,522,688,500
3. Investments in other entities	253		1,769,594,112	1,769,594,112
4. Provision for long-term investments	254		(335,096,389,397)	(320,712,704,648)
5. Held-to-maturity investments	255		30,000,000,000	30,000,000,000
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	8.V	-	-
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Other long-term assets	268		-	-
<b>TOTAL ASSETS (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>17,767,201,173,664</b>	<b>17,348,385,836,675</b>

**BALANCE SHEET (continued)**

As at 31 March 2025

Unit: VND


RESOURCE			End of period	Beginning of year
<b>C- LIABILITIES (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>9,909,877,157,428</b>	<b>9,489,741,186,720</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>7,990,702,884,061</b>	<b>7,595,187,688,031</b>
1. Short-term trade payables	311	14.V	691,477,985,493	448,300,511,037
2. Short-term advances from customers	312	15.V	2,628,935,372,015	2,456,652,493,818
3. Statutory obligations	313	16.V	46,430,507,383	91,477,907,259
4. Payables to employees	314		5,522,866,913	16,268,893,716
5. Short-term accrued expenses	315	17.V	320,187,577,613	321,814,317,488
6. Short-term unearned revenues	318	18.V	2,567,040,638	3,410,599,636
7. Other short-term payables	319	19.V	3,498,626,839,566	2,931,825,483,579
8. Short-term loan and finance lease	320	20.V	742,851,312,141	1,276,577,657,669
9. Reward and welfare funds	322		54,103,382,299	48,859,823,829
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>1,919,174,273,367</b>	<b>1,894,553,498,689</b>
1. Long-term unearned revenues	336	18.V	111,068,571,388	111,068,571,388
2. Other long-term payables	337	16.V	19,596,218,672	19,596,218,672
3. Long-term loan and finance lease	338	20.V	1,788,509,483,307	1,763,888,708,629
4. Deferred tax liabilities	341		-	-
<b>D- OWNERS' EQUITY (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>7,857,324,016,236</b>	<b>7,858,644,649,955</b>
<b>I. Owners' equity</b>	<b>410</b>		<b>7,857,324,016,236</b>	<b>7,858,644,649,955</b>
1. Owners' contributed capital	411	21.V	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
2. Share premium	412		1,046,337,538,421	1,046,337,538,421
3. Investment and development fund	418	21.V	82,002,783,070	82,002,783,070
4. Retained earnings	421	21.V	630,463,744,745	631,784,378,464
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		618,546,941,946	367,035,648,102
- Retained earnings of current period	421b		11,916,802,799	264,748,730,362
<b>TOTAL RESOURCES (430=+300+400)</b>	<b>440</b>		<b>17,767,201,173,664</b>	<b>17,348,385,836,675</b>

Prepared by



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Chief Accountant



Bùi Văn Sự

Vung Tau, April 29<sup>th</sup>, 2025

General Director



Nguyễn Quang Tín



**INCOME STATEMENT**

Quarter 1 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Year 2025		Year 2024	
			Quarter 1	From 01/01/2025 to 31/03/2025	Quarter 1	From 01/01/2024 to 31/03/2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	1	VI.1	82,016,122,059	82,016,122,059	117,031,419,782	117,031,419,782
2. Deductible items	3	VI.2	23,619,647,888	23,619,647,888	185,692,110,829	185,692,110,829
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	58,396,474,171	58,396,474,171	(68,660,691,047)	(68,660,691,047)
4. Cost of goods sold	11	VI.4	34,562,761,794	34,562,761,794	(20,879,940,801)	(20,879,940,801)
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		23,833,712,377	23,833,712,377	(47,780,750,246)	(47,780,750,246)
6. Financial income	21	VI.5	42,617,722,327	42,617,722,327	10,144,505,135	10,144,505,135
7. Financial expenses	22	VI.6	20,114,242,777	20,114,242,777	6,303,963,487	6,303,963,487
- In which: Interest expense	23		5,572,315,933	5,572,315,933	6,198,745,190	6,198,745,190
8. Selling expenses	24		3,359,910,387	3,359,910,387	8,471,063,199	8,471,063,199
9. Administrative expenses	25		28,837,781,094	28,837,781,094	40,355,566,019	40,355,566,019
10. Net profit from operating activities {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		14,139,500,446	14,139,500,446	(92,766,837,816)	(92,766,837,816)
11. Other income	31	VI.7	2,680,976,314	2,680,976,314	847,943,002	847,943,002
12. Other expenses	32	VI.8	148,351,075	148,351,075	4,935,890,215	4,935,890,215
13. Other profit (40=31-32)	40		2,532,625,239	2,532,625,239	(4,087,947,213)	(4,087,947,213)
14. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		16,672,125,685	16,672,125,685	(96,854,785,029)	(96,854,785,029)
15. Current corporate income tax expenses	51		4,755,322,886	4,755,322,886	-	-
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
17. Profit after tax (60=50-51)	60		11,916,802,799	11,916,802,799	(96,854,785,029)	(96,854,785,029)

Vung Tau, April 29<sup>th</sup>, 2025

Prepared by

Chief Accountant

General Director

  
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

  
Bùi Văn Sự



  
Nguyễn Quang Tín

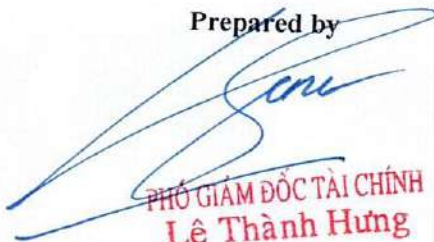


**CASH FLOWS STATEMENT**  
*Quarter 1 Year 2025*

Unit: VND

Item	Code	Note	Current period	Previous period
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	01		289,380,231,503	61,637,714,960
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	02		(126,936,188,947)	(513,172,803,505)
3. Cash payments to employees	03		(25,053,001,518)	(19,135,567,529)
4. Cash payments of loan interests	04		(69,692,507,904)	(69,852,709,181)
5. Corporate income tax paid	05		(28,271,204,422)	(62,544,011,669)
6. Other cash receipts from business activities	06		8,622,867,122	208,224,863,666
7. Other cash payments to production and business activities	07		(44,951,315,065)	(174,087,948,376)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>		<b><u>3,098,880,769</u></b>	<b><u>(568,930,461,634)</u></b>
<b>II. Cash flow from investing activities</b>				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		(176,000,000)	(5,008,727,273)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		639,348,675	5,000,000
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		-	(900,428,152,415)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		221,064,637,167	-
5. Payments for investments in other entities	25		(103,627,370,000)	(80,175,000,000)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		79,121,047,700	-
7. Interest and dividend received	27		23,438,305,433	1,418,656,035
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b><u>220,459,968,975</u></b>	<b><u>(984,188,223,653)</u></b>
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		-	-
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		182,659,914,464	1,384,409,419,749
4. Repayment of borrowings	34		(694,328,499,013)	(112,275,133,000)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		-	(1,187,025)
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>40</b>		<b><u>(511,668,584,549)</u></b>	<b><u>1,272,133,099,724</u></b>
Net cash flows within the period (20+30+40)	50		(288,109,734,805)	(280,985,585,563)
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		746,853,302,518	2,199,766,875,022
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
<b>Cash and cash equivalents at the end of period</b>	<b>70</b>		<b><u>458,743,567,713</u></b>	<b><u>1,918,781,289,459</u></b>

Prepared by

  
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Chief Accountant

  
Bùi Văn Sự

Vung Tau, April 29<sup>th</sup>, 2025

General Director



Nguyễn Quang Tín



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

*Quarter 1 Year 2025*

### **1. BACKGROUND**

#### **1- Type of ownership:**

The Corporation was converted from a State-owned company to a joint stock company according to Decision No. 1302/QĐ-BXD dated October 15, 2007 of the Ministry of Construction "Regarding the approval of the equitization plan of the Construction Development Investment Company".

The Corporation was granted the Certificate of Business Registration of Joint Stock Company No. 3500101107 (old number: 4903000520) first registered on March 13, 2008, re-issued the enterprise code on June 24, 2009 and registered for the 26rd change on August 19, 2024 by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province.

- English name: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Abbreviated company name: **DIC Group.**
- The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau Province, Vietnam.
- Affiliated units, including:
  - Branch of Development Investment Construction Joint Stock Corporation - DIC Him Lam Project Management Board
- Charter capital: 6,098,519,950,000 VND.

**The Board of Management, the Board of Directors and Internal Audit, the term from 2023 to 2028 as at the date of this report is as follows:**

#### **The Board of Management**

Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman	From August 19, 2024
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	Reappointed on July 21, 2023
Mr Nguyen Quang Tin	Member	Appointed on July 21, 2023
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	Appointed on July 21, 2023
Mr Bui Van Su	Member	Appointed on April 18, 2025

#### **The Board of Directors**

Mr Nguyen Quang Tin	General Director	Appointed on June 1, 2023
Mr Nguyen Van Tung	Deputy General Director	Reappointed on February 02, 2023
Mr Tran Van Dat	Deputy General Director	Reappointed on August 22, 2023
Mr Nguyen Tuan Liem	Deputy General Director	Reappointed on December 04, 2023
Mr Pham Van Thai	Deputy General Director	Appointed on January 19, 2022

#### **2- Business sector:**

Investment, real estate, construction, trading and service.

**3- Principal activity:**

- Investing in developing new urban areas and industrial zones, investing in business development of housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.
- Construction of industrial and civil works, technical infrastructure works and industrial zones, traffic works, irrigation works, water supply, drainage and environmental treatment works, power lines and transformer stations.
- Installation of steel structures, mechanical and galvanized products, electrical equipment.
- Investment Consulting.
- Project Management.
- Trading in construction materials, equipment and supplies for construction, construction vehicles, technological lines and other technological equipment.
- Trading in interior and exterior decoration items.
- Trading in vehicles, machinery and construction equipment.
- Trading in petroleum and its products.
- House business.
- Real estate brokerage services.
- Tourism service business.
- Tourism accommodation and hotel business.
- Market service business and shopping center management.
- Construction materials production.
- Production and trading of soft drinks.
- Food processing.
- Freight.
- Passenger transport by road and water.
- Mining and processing of minerals for construction materials.
- Exploitation of soil and sand for land leveling.
- Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.
- Construction supervision of technical infrastructure works.
- Construction supervision of civil and industrial works.
- International travel business.
- Travel agent.
- Support services related to tourism promotion and organization.
- Perfume and cosmetics business.
- Retail sale of perfumes, cosmetics and toiletries in specialized stores.

**4- Corporate structure:**

**a- List of subsidiaries**

<b>Company name</b>	<b>Principal activities</b>	<b>Owner-ship</b>
Development Investment Construction Number 1 JSC	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of	51.68%



	urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones; Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.	
DIC Hospitality Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	81.29%
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	50.14%
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Production and trading of construction materials; construction of housing, traffic and irrigation works; real estate business; warehouse leasing.	98.67%
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Investing, trading and exploiting projects in industrial parks, export processing zones and high-tech zones.	100%
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Construction, real estate business, land use rights of owners, users or lessees.	99.96%
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Construction, real estate business, land use rights of owners, users or lessees.	99.99%
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49.00%
Vung Tau Sports Tourism Development Investment JSC (Indirect ownership)	Golf course business and related services	66.85%
Sports TOTO Vietnam JSC (Indirect ownership)	Management consulting activities	43.92%
E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	Construction of other civil engineering works	65.08%

**b- List of associates companies**

<b>Company name</b>	<b>Principal activities</b>	<b>Ownership</b>
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Real estate business, real estate brokerage, real estate services, real estate management, investment consulting, construction.	42.68%
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Production and trading of ready-mixed concrete, Trading and repairing of construction equipment and machinery, construction investment.	36.00%
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	28.39%
Southern Development Investment Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	43.35%

**c- List of joint ventures**

<u>Name</u>	<u>Ratio</u>
Joint venture of residential project to build the first phase of 35ha of new urban area Phu My - Phu My Town	80.00%

**II- ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT**

**1- Accounting period:** The DIC Group's accounting period for the year 2025 commences on January 1, 2025 and ends on December 31, 2025.

**2- Accounting monetary unit:** The DIC Group maintains its accounting records in Vietnam dong (VND).

**III- ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM:**

**1- Accounting system:** The DIC Group is applying Vietnamese Accounting System promulgated together with Circular No. 200/2014/TT/BTC dated 22/12/2014 issued by the Ministry of Finance.

**2- Announcement on compliance with Vietnamese Accounting Standards and Accounting System:** The DIC Group applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

**3- Applied accounting form:** The DIC Group applies the Journal Voucher accounting system.

**IV- ACCOUNTING POLICIES:**

**1. Recognition principles for cash and cash equivalents**

Foreign currency transactions arising from economic activities are translated into Vietnamese Dong using the exchange rate at the transaction date. At year-end, foreign currency-denominated items are retranslated using the buying exchange rate of the bank where the Corporation holds its account, as announced on the closing date of the accounting period.

The actual foreign exchange differences arising during the year and those resulting from the revaluation of year-end balances of monetary items are recorded in financial income or financial expenses in the financial year.

Cash equivalents are short-term investments with original maturities of no more than three months from the acquisition date, which are readily convertible into known amounts of cash and subject to insignificant risk of changes in value at the reporting date.

**2. Recognition of financial investment**

Investments in subsidiaries and associates are stated at original cost. Distributions from accumulated net profits from subsidiaries and associates arising subsequent to the date of acquisition are recognized in the Income Statement. Other distributions received (in excess of such profits) are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in joint ventures are accounted for using the cost method. The joint venture contribution is not adjusted for changes in the Company's ownership interest in the joint venture's net assets. The Corporation's income statement reflects the income distributed from the accumulated net profits of the joint venture arising after the joint venture contribution.

Securities investment at the balance sheet date, if:



- Investments with a maturity or redemption period of no more than three months from the acquisition date are classified as cash equivalents;

- Investments with a redemption period of less than one year or within one operating cycle are classified as short-term assets;

- Investments with a redemption period of more than one year or exceeding one operating cycle are classified as long-term assets;

Provisions for devaluation of investments are made based on the excess of original cost in accounting books over their market value at year-end. For some other investments, because there is not enough necessary information to set up provisions, the Corporation does not set up provisions for these investments. The Board of Directors of the Corporation believes that provisions for these investments, if any, do not have a material impact on the financial statements.

### **3. Recognition of receivables**

Track each receivable in detail for each subject, regularly compare, check, and urge timely payment.

Check and compare periodically or at the end of the year each receivable arising, the amount collected, the amount still to be collected, especially for subjects with frequent trading and purchasing relationships, with large receivable balances.

For debts with foreign currency origin, they are tracked in both original currency and converted to Vietnamese currency. At the end of each period, the balance is adjusted according to the actual exchange rate.

Classify receivables according to payment time as well as each subject to have measures for collection or payment.

### **4. Principle of evaluating inventories**

Inventories are stated at original cost. The cost of inventories should comprise all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

The cost of inventory at the year-end is calculated by weighted average method.

The Corporation applies the perpetual method to record inventory.

### **5. Recording principle of tangible and intangible fixed assets**

Fixed assets are stated at the original cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Depreciation is provided on a straight-line basis. Depreciation period is estimated as follows:

- Building and structures	06 – 25 years
- Machinery & equipment	04 – 08 years
- Means of transportation	06 – 10 years
- Management equipment	03 – 06 years
- Others	03 – 05 years
- Land use rights	38 years

### **6. Principle of Deferred corporate income tax**

Deferred corporate income tax expense is determined on the basis of deductible temporary differences, taxable temporary differences and corporate income tax rates.

### **7. Recognition and allocation of prepaid expenses**

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to choose reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis

### **8. Principal of payables**

Liabilities are tracked in detail, including the amounts payable and amounts already settled for each creditor.

Liabilities are classified into short-term and long-term based on their respective payment terms.

Payables denominated in gold, silver, precious metals, and gemstones are recorded in detail by creditor, including both quantity and value based on the prescribed valuation.

At the end of the accounting period, the balances of foreign currency-denominated payables are revalued using the prescribed exchange rate.

For creditors with frequent transactions, regular purchases, or large outstanding balances, the accounting departments are responsible for reviewing and reconciling the liabilities incurred with each creditor, and periodically confirming such balances in writing.

### **9. Principal of loan and finance lease**

The payment terms of loans and financial leasing debts are monitored in detail. Amounts with a repayment period of more than 12 months from the date of the financial statements are presented as long-term loans and financial leasing debts. Amounts due within the next 12 months from the date of the financial statements are presented as short-term loans and financial leasing debts for payment planning.

Borrowing costs directly related to the loan (other than interest payable), such as appraisal, auditing, loan application preparation costs, etc. are accounted for in financial expenses. In case these costs arise from a separate loan for the purpose of investment, construction or production of unfinished assets, they are capitalized.

For financial leasing debts, the total lease debt reflected on the credit side of account 341 is the total amount payable calculated by the present value of the minimum lease payment or the fair value of the leased asset.

The Corporation shall account in detail and monitor each lending and debtor, each loan agreement and each type of loaned asset.

When preparing the Financial Statements, the balance of loans and financial leases in foreign currencies shall be re-evaluated at the actual transaction exchange rate at the time of preparing the Financial Statements.

Exchange rate differences arising from the payment and re-evaluation at the end of the period of loans and financial leases in foreign currencies shall be recorded in financial operating revenue or expenses.

### **10. Recognition and capitalization of borrowing costs**

Borrowing costs are recognized into operating costs during the period, except for which directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in SAV No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset should be included (capitalized) in the cost of that asset, includes interest on borrowings,



amortization of discounts or premiums relating to issuing bonds and ancillary costs incurred in connection with the arrangement of borrowings.

#### 11. Recognition of accrued expenses.

Expenses not yet occurred may be accrued into production and operating expenses in order to ensure when these expenses arise, they do not make material differences on production and operating expenses on the basis of matching between revenue and cost. When these expenses arise, if there is any difference with the amount charged, accountants additionally record or decrease cost equivalent to the difference.

#### 12. Principle of recognizing unrealized revenue

Unrealized revenue of the Corporation is recorded according to the current corporate accounting regime. For leased assets that have been prepaid by customers, revenue for the accounting period is recorded on the basis of allocating the prepaid amount to the number of lease years.

#### 13. Owner's equity

Owner's equity are recognised by the real contributed capital.

Share capital surplus is recorded as the larger difference between the actual issuance price and the par value of shares when issuing shares for the first time, issuing additional shares or reissuing treasury shares.

Undistributed profit after tax is the profit from the enterprise's operations after setting aside funds and distributing dividends.

#### 14. Recognition of revenue

##### *Revenue from sale of goods*

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The DIC Group retains neither continuing managerial involvement as a neither owner nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The economic benefits associated with the transaction of goods sold have flown or will flow to the DIC Group;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction of goods sold can be measured reliably.

##### *Revenue from rendering of services*

Revenue from rendering of services is recognized when the outcome of that transaction can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue should be recognized by reference to the stage of completion at the balance sheet date. The outcome of a transaction can be estimated reliably when all the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;
- The stage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

##### *Construction contract revenue*

The completed work portion of the Construction Contract that serves as the basis for determining revenue is determined according to: The value of completed volume, construction volume confirmed and accepted by the investor as the basis for recording revenue in the period.

*Financial income*

Income from interest, royalties and dividends and other financial income earned by the DIC Group should be recognised when these two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;
  - The amount of the income can be measured reliably.
- Dividends should be recognised when the DIC Group's right to receive payment is established or right to receive profits from the capital contribution.

**15. Revenue deductions**

The Corporation's revenue deductions are returned goods and customers' violations of commitments in real estate transfer contracts.

**16. Recognition cost of goods sold**

- Cost of construction and installation activities is determined by (=) actual costs incurred corresponding to completed volume.

- Cost of transferring land use rights, real estate (=) Total investment costs divided by (:) Total business area multiplied by (x) Area sold during the period

**17. Principles and methods of recoding financial expenses**

Expenses are recorded in financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Expenses of capital lending and borrowing;
- Losses incurred when selling foreign currency, exchange rate losses;
- Provision for impairment of trading securities, investment loss reserves in other units.

The above amounts are recorded according to the total amount arising in the period, not offset against financial revenue.

**18. Principles and method of recording current income tax expense, deferred income tax expense.**

Current income tax expense is calculated basing on taxable profit and income tax rate applied in the current year.

**V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN BALANCE SHEET**

*(All amounts are presented in Vietnamese Dong, unless otherwise indicated in another currency)*

	End of period (31/03/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
<b>1- Cash and cash equivalents</b>		
- Cash on hand	700,574,273	1,724,608,651
- Cash in bank	181,200,238,171	351,667,669,443
VND	181,188,213,895	351,655,563,997



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

USD	12,024,276	12,105,446
- Cash in transit	-	
- Cash equivalents (term deposits)	276,842,755,269	393,461,024,424
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	225,011,097,012	225,798,212,888
Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	14,470,279,535	14,334,333,551
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	37,361,378,722	153,328,477,985
<b>Total</b>	<b>458,743,567,713</b>	<b>746,853,302,518</b>
	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>2- Financial investments</b>		
- Held-for-trading securities		
- Investments held to maturity	746,900,000,000	856,900,000,000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	<i>26,900,000,000</i>	<i>136,900,000,000</i>
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	<i>720,000,000,000</i>	<i>720,000,000,000</i>
- Bonds		
- Investment in other entities		
<b>Total</b>	<b>746,900,000,000</b>	<b>856,900,000,000</b>
	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>3- Trade receivables</b>		
a- Short-term trade receivables	997,273,905,618	1,033,275,651,326
- Receivables from project customer groups	514,431,668,056	551,201,775,855
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	<i>243,400,831,464</i>	<i>268,357,901,964</i>
<i>Chi Linh urban area project</i>	<i>22,850,980,041</i>	<i>22,850,980,041</i>
<i>Dai Phuoc Eco-tourism Project</i>	<i>2,450,481,734</i>	<i>2,445,956,364</i>
<i>Hiep Phuoc Residential Project</i>	<i>18,035,206,853</i>	<i>17,846,873,420</i>
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	<i>10,433,945,782</i>	<i>13,018,470,066</i>
<i>Vung Tau Gateway Luxury Apartment Project</i>	<i>184,802,244,699</i>	<i>190,650,046,394</i>
<i>DIC Star Apart Hotel Vung Tau-CSJ Project</i>	<i>15,022,846,919</i>	<i>17,052,263,635</i>
<i>Hau Giang Residential Project</i>	<i>4,644,683,435</i>	<i>6,073,534,449</i>
<i>Thuy Tien Resort Project</i>	<i>11,571,190,849</i>	<i>11,656,493,242</i>
<i>Other Project</i>	<i>1,219,256,280</i>	<i>1,249,256,280</i>

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

- Other short-term trade receivables	482,842,237,562	482,073,875,471
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	401,461,923,851	401,461,923,851
<i>Others</i>	81,380,313,711	80,611,951,620
<u>In which:</u> Receivable from short-term related parties	414,635,036,966	414,616,436,966
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	6,981,643,669	6,963,043,669
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	401,461,923,851	401,461,923,851
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	6,191,469,446	6,191,469,446
 b- Long-term trade receivables	-	-
<u>In which:</u>		
- Receivable from long-term related parties		
- Others		
<b>Total</b>	<b>997,273,905,618</b>	<b>1,033,275,651,326</b>
 <b>4- Advances to suppliers</b>	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
Related parties	-	-
Other suppliers	9,741,949,845	10,370,632,925
<i>LMP Investment and Trading Joint Stock Company</i>	3,124,625,858	3,847,638,707
<i>Others</i>	6,617,323,987	6,522,994,218
<b>Total</b>	<b>9,741,949,845</b>	<b>10,370,632,925</b>
 <b>5- Loan receivables</b>	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>a) Short-term loan receivables</b>	<b>58,616,962,349</b>	<b>168,681,599,516</b>
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	1,116,962,349	1,116,962,349
Southern Development and Investment Joint Stock Company	57,500,000,000	167,564,637,167
<b>b) Long-term loan receivables</b>	<b>255,200,000,000</b>	<b>255,200,000,000</b>
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	84,000,000,000	84,000,000,000
Southern Development and Investment Joint Stock Company	171,200,000,000	171,200,000,000
<b>Total</b>	<b>313,816,962,349</b>	<b>423,881,599,516</b>



For the period ended 31/03/2025

	End of period (31/03/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
<b>6- Other receivables</b>		
<b>a) Short-term</b>	<b>4,484,451,981,089</b>	<b>4,482,460,803,601</b>
Receivables from employees	-	
Advances to staff	18,769,573,819	21,518,649,693
Deposit	453,928,347,693	454,539,043,821
Other receivables	4,011,754,059,577	4,006,403,110,087
Interest receivable from bank deposits	17,220,497,776	11,534,952,603
Others	3,994,533,561,801	3,994,868,157,484
<i>Advance compensation for North Vung Tau project</i>	861,382,084,278	861,382,084,278
<i>Advance compensation for Long Tan project</i>	2,656,873,402,400	2,656,873,402,400
<i>Advance compensation for Bau Trung project</i>	2,000,000,000	2,000,000,000
<i>Advance compensation for Chi Linh project</i>	140,014,270,244	140,014,270,244
<i>Advance compensation for Hiep Phuoc project</i>	4,810,000,000	4,810,000,000
<i>Advance compensation for Quang Binh project</i>	47,429,649,000	47,429,649,000
<i>Compensation and site clearance council in Thanh Liem district</i>	20,422,716,264	20,422,716,264
<i>Other receivables</i>	261,601,439,615	261,936,035,298
In which: Receivable from related parties	332,534,182,060	332,534,182,060
<i>Dai Phuoc Thien An Company Limited</i>	20,000,000	20,000,000
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	29,081,250	29,081,250
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	332,485,100,810	332,485,100,810
<b>b) Long-term</b>	<b>79,999,999,999</b>	<b>79,999,999,999</b>
- Receivables from joint venture capital contributions		
<i>A.T.A Construction Investment Joint Stock Company</i>	79,999,999,999	79,999,999,999
- Deposit	-	-
- Others	-	-
<b>Total</b>	<b>4,564,451,981,088</b>	<b>4,562,460,803,600</b>
	-	-
<b>7- Inventories</b>	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
Raw materials	2,423,231,577	2,423,231,577
Tools and equipment	-	-
Properties in progress	6,924,889,341,132	5,989,794,837,077

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

<i>In which:</i>		
<i>Chi Linh Center Infrastructure Project, Vung Tau</i>	8,602,913,441	8,434,065,931
<i>Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project</i>	247,187,205,557	250,780,835,922
<i>Northern Vung Tau New Urban Area Project</i>	252,652,349,512	242,655,411,101
<i>Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau</i>	1,286,374,563,568	1,041,524,132,662
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	2,077,759,513,095	2,043,250,406,609
<i>Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang</i>	1,079,100,935,263	1,039,978,529,413
<i>Long Tan Resort Project, Nhon Trach</i>	912,076,668,132	871,732,745,907
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach</i>	47,609,239,502	47,606,726,039
<i>Cap Saint Jacques Complex Area Project</i>	153,705,639,080	148,566,620,900
<i>Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam</i>	798,206,674,893	233,651,723,504
<i>Others</i>	61,613,639,089	61,613,639,089
Finished real estate	65,238,125,437	79,874,080,522
Merchandise	977,687,980	802,230,730
Consignment goods	-	-
<b>Total of inventories cost</b>	<b>6,993,528,386,126</b>	<b>6,072,894,379,906</b>
- Provision for obsolete inventories		
<b>- Net realizable value of inventories</b>	<b>6,993,528,386,126</b>	<b>6,072,894,379,906</b>
	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>8- Prepaid expenses</b>	<b>165,871,385,538</b>	<b>166,961,832,844</b>
<b>a) Short-term</b>		
Tools and supplies	2,331,568,634	3,839,826,794
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	163,539,816,904	163,122,006,050
<b>b) Long-term</b>	-	-
Tools and supplies	-	-
Other	-	-
<b>Total</b>	<b>165,871,385,538</b>	<b>166,961,832,844</b>



## SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

## DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION

## JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

For the period ended 31/03/2025

## 9- Increase, decrease in tangible fixed assets:

Item	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	120,823,677,440	11,100,421,213	38,031,889,543	17,078,118,089	1,005,398,182	188,039,504,467
Increase	-	-	-	176,000,000	-	176,000,000
- Purchases	-	-	-	176,000,000	-	176,000,000
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	120,823,677,440	11,100,421,213	38,031,889,543	17,254,118,089	1,005,398,182	188,215,504,467
Accumulated depreciation						
Opening balance	17,766,441,195	6,105,258,925	19,463,371,003	7,100,603,061	390,505,603	50,826,179,787
Increase	920,887,386	185,658,681	937,787,577	503,861,684	36,023,295	2,584,218,623
- Depreciation	920,887,386	185,658,681	937,787,577	503,861,684	36,023,295	2,584,218,623
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	18,687,328,581	6,290,917,606	20,401,158,580	7,604,464,745	426,528,898	53,410,398,410
Net book value						
Opening	103,057,236,245	4,995,162,288	18,568,518,540	9,977,515,028	614,892,579	137,213,324,680
Closing	102,136,348,859	4,809,503,607	17,630,730,963	9,649,653,344	578,869,284	134,805,106,057

**10- Increase and decrease in intangible fixed assets:**

	Land use rights	Computer software	Other	Total
<b>Original cost</b>				
Opening balance	3,689,239,600	1,250,168,000		4,939,407,600
- Purchases				
- Internally generated				
- Increase due to business consolidation				
- Other increases				
- Liquidating, disposing				
<b>Closing balance</b>	<b>3,689,239,600</b>	<b>1,250,168,000</b>		<b>4,939,407,600</b>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Opening balance	279,228,092	94,173,437		373,401,529
- Depreciation	4,106,295	35,254,200		39,360,495
- Liquidating, disposing				
- Other decrease				
<b>Closing balance</b>	<b>283,334,387</b>	<b>129,427,637</b>		<b>412,762,024</b>
<b>Net book value</b>				
Opening	3,410,011,508	1,155,994,563		4,566,006,071
Closing	3,405,905,213	1,120,740,363		4,526,645,576

**11. Increase and decrease in investment properties**

Unit: VND

	Land use rights	Other	Total
<b>Original cost</b>			
Opening balance	144,455,832,878		144,455,832,878
Increase	-	-	-
- Purchases			
- Newly constructed			
- Other increases			
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			
- Other decrease			
<b>Closing balance</b>	<b>144,455,832,878</b>	<b>-</b>	<b>144,455,832,878</b>



<b>Accumulated depreciation</b>			
<b>Opening balance</b>	<b>46,466,626,194</b>	<b>-</b>	<b>46,466,626,194</b>
Increase	722,279,163		722,279,163
<i>Depreciation</i>	722,279,163		722,279,163
<i>Other increases</i>			
Decrease	-	-	
<i>- Liquidating, disposing</i>			
<i>- Other decrease</i>			
<b>Closing balance</b>	<b>47,188,905,357</b>	<b>-</b>	<b>47,188,905,357</b>
<b>Net book value</b>			
<b>Opening</b>	<b>97,989,206,684</b>		<b>97,989,206,684</b>
<b>Closing</b>	<b>97,266,927,521</b>		<b>97,266,927,521</b>

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use:

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

12- Long-term financial investments	31/03/2025				01/01/2025			
	Number of shares	Ratio	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
<b>12.1- Investments in subsidiaries</b>			<b>3,051,307,053,422</b>	<b>(109,696,389,397)</b>	<b>2,941,610,664,025</b>	<b>3,051,307,053,422</b>	<b>(95,312,704,648)</b>	<b>2,955,994,348,774</b>
Dai Phuoc Thien An Company Limited		99.96%	1,133,538,347,100		1,133,538,347,100	1,133,538,347,100		1,133,538,347,100
DIC Hospitality Joint Stock Company	94,449,822	81.29%	944,498,221,388	(60,843,550,566)	883,654,670,822	944,498,221,388	(46,805,359,931)	897,692,861,457
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited		99.99%	759,000,000,000		759,000,000,000	759,000,000,000		759,000,000,000
DIC Vision Development Investment Joint Stock	5,920,000	98.67%	59,200,000,000	(7,300,875,170)	51,899,124,830	59,200,000,000	(6,618,243,129)	52,581,756,871
Development Investment Construction Number 1 JSC	2,327,625	51.68%	14,726,900,000		14,726,900,000	14,726,900,000		14,726,900,000
Development Investment Construction Number 2 JSC	5,503,376	50.14%	48,932,796,574		48,932,796,574	48,932,796,574		48,932,796,574
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited		100.00%	50,000,000,000	(141,175,301)	49,858,824,699	50,000,000,000	(478,313,228)	49,521,686,772
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company		49.00%	41,410,788,360	(41,410,788,360)	-	41,410,788,360	(41,410,788,360)	-
<b>12.2- Investments in associates</b>			<b>497,331,545,145</b>	<b>(225,400,000,000)</b>	<b>271,931,545,145</b>	<b>447,522,688,500</b>	<b>(225,400,000,000)</b>	<b>222,122,688,500</b>
Southern Development and Investment Joint Stock Company	22,540,000	43.35%	225,400,000,000	(225,400,000,000)	-	225,400,000,000	(225,400,000,000)	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	24,588,211	28.39%	221,411,041,145		221,411,041,145	171,602,184,500		171,602,184,500
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	4,710,420	42.68%	19,938,000,000		19,938,000,000	19,938,000,000		19,938,000,000
Development Investment Construction - Concrete JSC	2,708,987	36.00%	30,582,504,000		30,582,504,000	30,582,504,000		30,582,504,000
<b>12.3 - Investments in other entities</b>			<b>31,769,594,112</b>	<b>-</b>	<b>31,769,594,112</b>	<b>31,769,594,112</b>	<b>-</b>	<b>31,769,594,112</b>
<b>+ Share</b>	<b>18,860</b>		<b>1,769,594,112</b>	<b>-</b>	<b>1,769,594,112</b>	<b>1,769,594,112</b>	<b>-</b>	<b>1,769,594,112</b>



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

Vina Dai Phuoc Corporation	1,610	0.10%	1,610,000,000	1,610,000,000	1,610,000,000	1,610,000,000
Development Investment Construction Hoi An JSC	17,250	0.25%	159,594,112	159,594,112	159,594,112	159,594,112
<b>+ Bonds</b>			<b>30,000,000,000</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>30,000,000,000</b>
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Dong Nai Branch			5,000,000,000	5,000,000,000		5,000,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, Binh Xuyen Branch			25,000,000,000	25,000,000,000		25,000,000,000
<b>Total</b>			<b>3,580,408,192,679</b>	<b>3,530,599,336,034</b>	<b>(320,712,704,648)</b>	<b>3,209,886,631,386</b>

For the period ended 31/03/2025

	End of period (31/03/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
<b>13- Trade payables</b>		
<b>a) Short-term trade payables</b>	<b>691,477,985,493</b>	<b>448,300,511,037</b>
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	88,185,901,557	90,912,649,542
<i>A&amp;T Joint Stock Company</i>	4,161,137,115	7,475,315,427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3,083,761,920	4,929,297,600
<i>HUDI Investment and Construction Joint Stock Company</i>	929,570,095	5,766,570,887
<i>Thanh An Corporation</i>	4,049,912,723	4,049,912,723
<i>Thanh Dat Construction Investment Company limited</i>	5,765,468,678	5,918,916,772
<i>479 Hoa Binh Joint Stock Company</i>	2,375,556,893	4,375,556,893
<i>An Tai Phat Trade and Construction JSC</i>	4,599,464,613	7,109,917,613
<i>Nam Anh Hien Company Limited</i>	4,739,487,432	9,249,666,438
<i>VNBuild Construction Investment and Trade JSC</i>	7,494,962,983	7,844,465,879
<i>Hai Phong Company Limited</i>	1,732,447,899	1,274,932,037
<i>TK Construction Investment and Installation Company Limited</i>	20,085,117,645	3,837,370,887
<i>Vietnam Science and Technology Joint Stock Company</i>	8,707,606,483	7,310,765,759
<i>319 Construction Trade Services Company Limited</i>	1,974,048,867	3,282,602,416
<i>Hai Pha Vietnam Company Limited</i>	18,487,358,211	18,487,358,211
- Trade payables to related parties	579,050,444,059	329,708,426,405
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	1,823,081,642	2,843,494,405
<i>Development Investment Construction Number 1 JSC</i>	46,375,119,697	34,294,681,628
<i>Development Investment Construction Number 2 JSC</i>	18,529,861,336	44,010,821,552
<i>Southern Development and Investment JSC</i>	317,084,934	182,146,263
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	507,690,521,606	243,252,056,228
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	4,314,774,844	5,125,226,329
- Other trade payables	24,241,639,877	27,679,435,090
<b>b) Long-term trade payables</b>	-	-
- Subjects accounting for more than 10% of total payable		
- Short-term trade payables to related parties		
- Other		
<b>c) Unpaid Overdue debt</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>691,477,985,493</b>	<b>448,300,511,037</b>



For the period ended 31/03/2025

	End of period (31/03/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
<b>14- Advances from customers</b>		
<b>a) Short-term</b>	<b>2,628,935,372,015</b>	<b>2,456,652,493,818</b>
- Project Buyers Pay in Advance	2,602,248,994,943	2,429,876,427,778
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	1,322,645,252,120	1,273,246,165,450
<i>Chi Linh Urban Area Project</i>	57,792,277,689	57,792,277,689
<i>Dai Phuoc Urban Area Project</i>	43,947,460,821	49,315,242,992
<i>Vi Thanh Commercial Residential Area Project</i>	160,195,317,418	129,288,849,766
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project</i>	29,578,112,082	31,334,403,113
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	1,822,163,618	1,822,163,618
<i>Vung Tau Gateway Apartment Project</i>	7,407,651,352	7,407,651,352
<i>Cap Saint Jacques Complex Project</i>	12,029,956,160	35,299,528,472
<i>Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area</i>	965,851,168,694	843,390,510,337
<i>Other projects</i>	979,634,989	979,634,989
- Others	26,686,377,072	26,776,066,040
<i>In which: Related parties</i>	1,017,490,638,012	818,784,491,947
<i>Development Investment Construction Number 1 JSC</i>	48,715,151,316	48,715,151,316
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	965,851,168,694	767,145,022,629
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	2,924,318,002	2,924,318,002
<b>b) Long-term</b>	-	-
- Related parties	-	-
- Others	-	-
<b>Total</b>	<b>2,628,935,372,015</b>	<b>2,456,652,493,818</b>

<b>15- Tax and statutory obligations</b>	Beginning of year	Payable	Paid	End of period
<b>a) Payables</b>				
- Value added tax	17,384,640,254	1,319,157,293	18,703,797,547	-
- Corporate income tax	39,829,032,204	4,755,322,886	27,266,876,446	17,317,478,644
- Personal income tax	212,966,343	3,354,207,714	2,567,167,260	1,000,006,797
- Resource tax	10,156,601	44,253,253	38,961,470	15,448,384
- Land rental fee	31,083,570,300	-	6,665,379,264	24,418,191,036
- Environmental protection tax	20,313,202	88,506,504	77,922,939	30,896,767
- Non-agricultural land use fee	-	-	-	-
- License tax	2,937,228,355	2,260,279,288	1,549,021,888	3,648,485,755
<b>Total</b>	<b>91,477,907,259</b>	<b>11,821,726,938</b>	<b>56,869,126,814</b>	<b>46,430,507,383</b>

b) Receivables				
- Value added tax	-	-	-	-
- Corporate income tax	24,589,719,510	-	1,715,585,376	26,305,304,886
- Personal income tax	-	-	-	-
- Resource tax	-	-	-	-
- Non-agricultural land use fee	108,606,536	-	-	108,606,536
<b>Total</b>	<b>24,698,326,046</b>	<b>-</b>	<b>1,715,585,376</b>	<b>26,413,911,422</b>

	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>16- Accrued expenses</b>	<b>320,187,577,613</b>	<b>321,814,317,488</b>
a) Short-term		
Interests expenses	31,109,431,101	32,589,936,067
Selling expenses	65,603,305	65,603,305
Cost of projects	288,921,634,115	289,067,869,024
Other expenses	90,909,092	90,909,092
b) Long-term	-	-
Interests expenses	-	-
Other expenses	-	-
<b>Total</b>	<b>320,187,577,613</b>	<b>321,814,317,488</b>

	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>17- Unearned revenues</b>		
a) Short-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	2,530,676,994	3,374,235,992
Others	36,363,644	36,363,644
<b>Total</b>	<b>2,567,040,638</b>	<b>3,410,599,636</b>
b) Long-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	111,068,571,388	111,068,571,388
<b>Total</b>	<b>111,068,571,388</b>	<b>111,068,571,388</b>

c) The possibility of not being able to perform the contract with the customer

**Total**



	<b>End of period (31/03/2025)</b>	<b>Beginning of year (01/01/2025)</b>
<b>18- Other payables</b>		
<b>a) Short-term</b>	<b>3,498,626,839,566</b>	<b>2,931,825,483,579</b>
- Trade union payable	233,915,206	233,776,111
- Social insurance payable	518,446,211	944,508
- Health insurance	88,181,070	-
- Unemployment insurance	29,393,690	-
- Deposits	290,324,944,800	290,324,944,800
- Dividend payables	1,026,563,802	1,026,563,802
- Other payables	3,206,405,394,787	2,640,239,254,358
+ Compensation payables	19,280,070,441	19,990,483,579
<i>Compensation and site clearance council of Chi Linh town</i>	<i>11,905,317,246</i>	<i>11,905,317,246</i>
<i>Compensation and site clearance council of Nam Vinh Yen project</i>	<i>7,029,962,936</i>	<i>7,740,376,074</i>
<i>Compensation and site clearance council of Phuong Nam project</i>	<i>330,036,732</i>	<i>330,036,732</i>
<i>Compensation and site clearance council of residential area project in Ward 4, Hau Giang</i>	<i>14,753,527</i>	<i>14,753,527</i>
+ Registration fee, apartment maintenance fee	32,022,793,077	32,308,365,792
+ Branch of A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	136,388,584,457	136,388,584,457
+ Deposit for sales of project	2,365,627,002,500	2,365,627,002,500
+ Ha Nam Sun Joint Stock Company	563,271,390,371	
+ Other payables	89,815,553,941	85,924,818,030
In which: Payables to related parties	216,855,380,520	213,797,839,976
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	<i>101,000,000,000</i>	<i>101,000,000,000</i>
<i>Development Investment Construction Number 2 JSC</i>	<i>6,000,000,000</i>	<i>3,373,000,000</i>
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	<i>65,219,330,520</i>	<i>64,788,789,976</i>
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	<i>44,636,050,000</i>	<i>44,636,050,000</i>
<b>b) Long-term</b>	<b>19,596,218,672</b>	<b>19,596,218,672</b>
- Deposit	-	
- Capital contribution from Business Cooperation contracts	19,596,218,672	19,596,218,672
- Other payables	-	-

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

	Beginning of period 01/01/2025	During the period		End of period 31/03/2025
	Cost	Increase	Decrease	Cost
<b>19- Loan and finance lease</b>				
<b>a) Short-term</b>	<b>1,276,577,657,669</b>	<b>155,602,153,485</b>	<b>689,328,499,013</b>	<b>742,851,312,141</b>
<b>Short-term loan</b>	<b>358,726,983,381</b>	<b>144,532,153,485</b>	<b>310,515,489,942</b>	<b>192,743,646,924</b>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment &amp; Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>258,726,983,381</i>	<i>25,053,001,518</i>	<i>210,515,076,244</i>	<i>73,264,908,655</i>
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch</i>	<i>100,000,000,000</i>	<i>90,000,000,000</i>	<i>100,000,000,000</i>	<i>90,000,000,000</i>
<i>Saigon Securities Joint Stock Company</i>		<i>29,479,151,967</i>	<i>413,698</i>	<i>29,478,738,269</i>
<b>Current portion of long-term loans</b>	<b>917,850,674,288</b>	<b>11,070,000,000</b>	<b>378,813,009,071</b>	<b>550,107,665,217</b>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment &amp; Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>623,582,070,288</i>	<i>11,070,000,000</i>	<i>373,813,009,071</i>	<i>260,839,061,217</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch</i>	<i>20,000,000,000</i>		<i>5,000,000,000</i>	<i>15,000,000,000</i>
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>274,268,604,000</i>			<i>274,268,604,000</i>
<b>b) Long-term loan</b>	<b>1,763,888,708,629</b>	<b>32,120,774,678</b>	<b>7,500,000,000</b>	<b>1,788,509,483,307</b>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment &amp; Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>66,788,910,549</i>	<i>27,057,760,979</i>	<i>5,000,000,000</i>	<i>88,846,671,528</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch</i>	<i>76,000,000,000</i>			<i>76,000,000,000</i>
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>58,567,149,678</i>			<i>58,567,149,678</i>
<i>Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2023, 2024</i>	<i>1,562,532,648,402</i>	<i>5,063,013,699</i>	<i>2,500,000,000</i>	<i>1,565,095,662,101</i>
<b>Total</b>	<b>3,040,466,366,298</b>	<b>187,722,928,163</b>	<b>696,828,499,013</b>	<b>2,531,360,795,448</b>

**Bond details**

	Beginning of year	Increase/ allocating bond issuance costs	Decrease	End of period
<b>Short-term - Current portion of bonds</b>	-	-	-	-
<b>Common bonds</b>	-	-	-	-
Bond principal				-
Bond issuance costs				-
<b>Long-term - Common bonds</b>	<b>1,562,532,648,402</b>	<b>5,063,013,699</b>	<b>2,500,000,000</b>	<b>1,565,095,662,101</b>
<b>Bonds issued in 2023</b>	<b>586,148,904,110</b>	<b>1,898,630,137</b>	-	<b>588,047,534,247</b>
Bond principal	<b>600,000,000,000</b>	-	-	<b>600,000,000,000</b>



Bond issuance costs	(13,851,095,890)	1,898,630,137	-	(11,952,465,753)
<b>Bonds issued in 2024</b>	<b>976,383,744,292</b>	<b>3,164,383,562</b>	<b>2,500,000,000</b>	<b>977,048,127,854</b>
Bond principal	1,000,000,000,000	-	-	1,000,000,000,000
Bond issuance costs	(23,616,255,708)	3,164,383,562	2,500,000,000	(22,951,872,146)
<b>Total</b>	<b>1,562,532,648,402</b>	<b>5,063,013,699</b>	<b>2,500,000,000</b>	<b>1,565,095,662,101</b>

**Bonds issued: BOND DIGH2326 (19b- Long-term loan):**

These are the funds mobilized by issuing common bonds with face value in Vietnamese Dong by Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank), including two (2) Bonds with a total face value of VND 1,600,000,000,000, details:

- Bond DIGH2326001: Total value of VND 600,000,000,000, term of 36 months, maturing on December 29, 2026. The interest rate for the third interest period (from December 29, 2024 to June 29, 2025) is 11.70% per annum.

- Bond DIGH2326002: Total value of VND 1,000,000,000,000, term of 36 months, maturing on March 25, 2027. The interest rate for the third interest period (from March 25, 2025 to September 25, 2025) is 11.70% per annum.

The interest rate applied for the first two interest periods (the first twelve (12) months) is 11.25% per annum. For subsequent periods, the interest rate is determined as the sum of: (i) 4.00% per annum; and (ii) the 12-month savings deposit interest rate for individual customers (postpaid, end-of-term) of HDBank at the interest rate determination date.

These bond issuances are secured by a payment guarantee from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank)

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

**20- Owners' equity:**

**a. Increase and decrease in owners' equity:**

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Profit after tax retained	Total
<b>Beginning balance of previous year</b>	<b>6,098,519,950,000</b>	<b>1,046,337,538,421</b>	<b>82,002,783,070</b>	<b>376,318,091,441</b>	<b>3,197,431,209,315</b>
Stock Bonus	-	-	-	-	-
Dividend by shares	-	-	-	-	-
Profit of the previous year	-	-	-	264,748,730,362	264,748,730,362
Distribution of funds	-	-	-	(9,282,443,339)	(9,282,443,339)
Other	-	-	-	-	-
<b>Ending balance of previous year</b>	<b>6,098,519,950,000</b>	<b>1,046,337,538,421</b>	<b>82,002,783,070</b>	<b>631,784,378,464</b>	<b>7,858,644,649,955</b>
Stock Bonus	-	-	-	-	-
Dividend by shares	-	-	-	-	-
Private placement of shares	-	-	-	-	-
Profit of the current year	-	-	-	11,916,802,799	11,916,802,799
Distribution of funds	-	-	-	(13,237,436,518)	(13,237,436,518)
Other	-	-	-	-	-
<b>Ending balance of current year</b>	<b>6,098,519,950,000</b>	<b>1,046,337,538,421</b>	<b>82,002,783,070</b>	<b>630,463,744,745</b>	<b>7,857,324,016,236</b>



<b>b. Capital transactions with owners</b>	<b>From 01/01/2025 to 31/03/2025</b>	<b>From 01/01/2024 to 31/03/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
At the beginning of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
Increase in the year		
Stock Bonus		
Dividend by shares		
Esop stock issuance		
Private placement of shares		
Decrease in the year		
At the end of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
<b>c. Shares</b>	<b>End of period</b>	<b>Beginning of period</b>
Registered number of shares issued	609,851,995	609,851,995
Number of shares sold to the public	609,851,995	609,851,995
Ordinary shares	609,851,995	609,851,995
Number of shares acquired		
Ordinary shares		
Number of shares in issue	609,851,995	609,851,995
Ordinary shares	609,851,995	609,851,995
Par value of shares in issue	10,000	10,000

**VI- ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT**

	<b>Current year</b>		<b>Previous year</b>	
	<b>Quarter 1</b>	<b>Cumulative</b>	<b>Quarter 1</b>	<b>Cumulative</b>
<b>1- Revenue</b>	<b>82,016,122,059</b>	<b>82,016,122,059</b>	<b>117,031,419,782</b>	<b>117,031,419,782</b>
Revenue from sales of goods		-		-
Revenue from rendering of services	1,316,834,186	1,316,834,186	4,396,841,951	4,396,841,951
Revenue from sale of construction contract		-		-
Revenue from sale of real estate	79,855,728,875	79,855,728,875	111,791,018,833	111,791,018,833
Revenue from investment real estate	843,558,998	843,558,998	843,558,998	843,558,998
Other revenue		-		-

<b>2- Revenue deductible items</b>	<b>23,619,647,888</b>	<b>23,619,647,888</b>	<b>185,692,110,829</b>	<b>185,692,110,829</b>
Sales return	23,619,647,888	23,619,647,888	185,692,110,829	185,692,110,829
Sales Discount		-		-
Special consumption tax		-		-
	<b>Current year</b>		<b>Previous year</b>	
	<b>Quarter 1</b>	<b>Cumulative</b>	<b>Quarter 1</b>	<b>Cumulative</b>
<b>3- Net revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>58,396,474,171</b>	<b>58,396,474,171</b>	<b>(68,660,691,047)</b>	<b>(68,660,691,047)</b>
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	1,316,834,186	1,316,834,186	4,396,841,951	4,396,841,951
Construction revenue	-	-	-	-
Real estate revenue	56,236,080,987	56,236,080,987	(73,901,091,996)	(73,901,091,996)
Investment real estate revenue	843,558,998	843,558,998	843,558,998	843,558,998
Other revenue	-	-	-	-
	<b>Current year</b>		<b>Previous year</b>	
	<b>Quarter 1</b>	<b>Cumulative</b>	<b>Quarter 1</b>	<b>Cumulative</b>
<b>4- Costs of goods sold</b>	<b>34,562,761,794</b>	<b>34,562,761,794</b>	<b>(20,879,940,801)</b>	<b>(20,879,940,801)</b>
Cost of goods sold		-		-
Cost of services provided	524,372,218	524,372,218	730,024,537	730,024,537
Cost of construction and installation		-		-
Cost of real estate business	33,316,110,413	33,316,110,413	(22,332,244,501)	(22,332,244,501)
Cost of investment real estate business	722,279,163	722,279,163	722,279,163	722,279,163
Other		-		-



	Current year		Previous year	
	Quarter 1	Cumulative	Quarter 1	Cumulative
<b>5- Financial income</b>	<b>42,617,722,327</b>	<b>42,617,722,327</b>	<b>10,144,505,135</b>	<b>10,144,505,135</b>
Interest income	6,952,450,982	6,952,450,982	10,144,505,135	10,144,505,135
Gain from foreign exchange difference		-		-
Financial provision reversal		-		-
Dividends	10,362,737,000	10,362,737,000		-
Bond Interest		-		-
Income from Financial Investments	25,302,534,345	25,302,534,345		-
Other		-		-

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	Cumulative	Quarter 1	Cumulative
<b>6- Financial expenses</b>	<b>20,114,242,777</b>	<b>20,114,242,777</b>	<b>6,303,963,487</b>	<b>6,303,963,487</b>
Interest expenses	5,572,315,933	5,572,315,933	6,198,745,190	6,198,745,190
Payment Discounts		-		-
Financial Provisions	14,383,684,749	14,383,684,749	105,218,297	105,218,297
Foreign exchange losses		-		-
Disposal of Financial Investments	158,242,095	158,242,095		-
Costs of bond issuance		-		-

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	Cumulative	Quarter 1	Cumulative
<b>7- Other income</b>	<b>2,680,976,314</b>	<b>2,680,976,314</b>	<b>847,943,002</b>	<b>847,943,002</b>
Gain on liquidation of fixed assets		-	4,545,455	4,545,455
Fines received on contract violation	2,026,363,415	2,026,363,415	48,586,000	48,586,000
Late payment	624,358,634	624,358,634	185,728,872	185,728,872
Inventory Valuation Difference		-		-
Payment on behalf of		-		-
Other income	30,254,265	30,254,265	609,082,675	609,082,675

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	Cumulative	Quarter 1	Cumulative
<b>8- Other expenses</b>	<b>148,351,075</b>	<b>148,351,075</b>	<b>4,935,890,215</b>	<b>4,935,890,215</b>
Residual value of liquidated assets		-		-
Penalties expenses		-	485,000,000	485,000,000
Late payment penalties		-	4,250,890,215	4,250,890,215
Payment on behalf of		-	200,000,000	200,000,000
Other expenses	148,351,075	148,351,075		-

**VII- OTHER INFORMATION**

Related parties	Transaction content	Current period	Previous period
<b>1- Information about related parties</b>			
<b>Revenue</b>		<b>4,622,710,427</b>	<b>27,760,685,731</b>
DIC Hospitality Joint Stock Company	Service provision	788,797,451	821,324,634
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Service provision	123,645,235	242,204,366
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Service provision		7,236,597
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Service provision	3,710,267,741	26,689,920,134
<b>Construction costs</b>			
Development Investment Construction Number 1 JSC		19,131,044,347	5,146,847,866
Development Investment Construction Number 2 JSC			11,154,256,010
DIC Holdings Construction Joint Stock Company		244,850,430,906	
<b>Others</b>			
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Contribute additional charter capital	-	-
	Loan interest	1,259,264,648	-
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Contribute additional charter capital	-	-
	Loan principal collection	110,064,637,167	-
	Loan interest	4,788,217,510	-



<b>2. Outstanding balances with related parties</b>	<b>Relationship</b>	<b>As at 31/03/2025</b>	<b>As at 01/01/2025</b>
<b>Short-term trade receivables</b>		<b>414,635,036,966</b>	<b>414,616,436,966</b>
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	6,981,643,669	6,963,043,669
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	401,461,923,851	401,461,923,851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	6,191,469,446	6,191,469,446
<b>Loan receivables</b>		<b>313,816,962,349</b>	<b>423,881,599,516</b>
<b>Short-term loan</b>		<b>58,616,962,349</b>	<b>168,681,599,516</b>
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	1,116,962,349	1,116,962,349
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	57,500,000,000	167,564,637,167
<b>Long term loan</b>		<b>255,200,000,000</b>	<b>255,200,000,000</b>
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	84,000,000,000	84,000,000,000
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	171,200,000,000	171,200,000,000
<b>Interest receivable</b>		<b>15,539,262,980</b>	<b>9,491,780,822</b>
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	1,259,264,648	-
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	14,279,998,332	9,491,780,822
<b>Deposit</b>		<b>79,252,597,693</b>	<b>79,863,293,821</b>
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	79,252,597,693	79,863,293,821
<b>Other short-term receivables</b>		<b>243,179,107,417</b>	<b>243,179,107,417</b>
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	29,081,250	29,081,250
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Subsidiaries	20,000,000	20,000,000
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	243,130,026,167	243,130,026,167
<b>Short-term trade payables</b>		<b>579,050,444,059</b>	<b>329,708,426,405</b>
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	1,823,081,642	2,843,494,405
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	46,375,119,697	34,294,681,628
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	18,529,861,336	44,010,821,552
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Associates	317,084,934	182,146,263
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Associates	507,690,521,606	243,252,056,228
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	4,314,774,844	5,125,226,329
<b>Short-term advances from customers</b>		<b>916,139,614,733</b>	<b>818,867,893,878</b>

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/03/2025

Number 1 JSC			
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Associates	864,416,743,484	767,145,022,629
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	2,924,318,002	2,924,318,002
Vina Dai Phuoc Corporation	Other	83,401,931	83,401,931
<b>Other short-term payables</b>		<b>216,855,380,520</b>	<b>211,404,383,317</b>
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	101,000,000,000	101,000,000,000
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	6,000,000,000	3,373,000,000
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Associates	65,219,330,520	62,395,333,317
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	44,636,050,000	44,636,050,000

Remuneration, Salaries, bonuses and others of members of The Board of Management, Internal Audit, General Director and Other managers during the year as below:

	Current year (From 01/01/2025 to 31/03/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 31/03/2024)
<b>Remuneration of members of the Board of Management</b>	<b>825,000,000</b>	<b>1,170,000,000</b>
Nguyen Thien Tuan	-	450,000,000
Nguyen Hung Cuong	450,000,000	345,000,000
Nguyen Thi Thanh Huyen	300,000,000	300,000,000
Nguyen Quang Tin	30,000,000	30,000,000
Dinh Hong Ky	45,000,000	45,000,000
Bui Van Su	-	-
<b>Remuneration of Board of Directors</b>		
<b>Secretariat</b>	<b>24,000,000</b>	<b>33,000,000</b>
Diep Thi Ngo Lan	15,000,000	15,000,000
Tran Quang Hung	-	9,000,000
Dao Thanh Xuan	9,000,000	9,000,000
<b>General Director</b>	<b>376,978,688</b>	<b>352,295,614</b>
Salaries, bonuses and others	376,978,688	352,295,614
<b>Other managers</b>	<b>1,671,722,938</b>	<b>1,563,014,224</b>
Salaries, bonuses and others	1,671,722,938	1,563,014,224

Vung Tau, April 29<sup>th</sup>, 2025

Prepared by

Chief Accountant

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

35  
Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

