

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

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

Mẫu số: B 01-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		17.696.750.735.385	16.067.771.930.224
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.220.131.987.010	3.262.850.894.312
1. Tiền	111	1.V	446.867.616.721	1.048.934.368.507
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.773.264.370.289	2.213.916.525.805
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.317.323.779.747	386.900.000.000
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	2a.V	3.317.323.779.747	386.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.577.729.868.026	5.793.989.293.886
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	1.071.254.794.987	1.554.676.232.651
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	7.181.470.703	6.431.154.111
3. Các khoản phải thu khác	135	5a.V	4.499.425.071.892	4.233.013.376.680
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	140		6.380.547.416.302	6.416.272.690.580
1. Hàng tồn kho	141	6.V	6.380.547.416.302	6.416.272.690.580
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		201.017.684.300	207.759.051.446
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	7.V	172.444.236.302	177.912.638.921
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		28.573.447.998	29.846.412.525
4. Tài sản ngắn hạn khác	165			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.060.038.171.313	2.075.863.511.678
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	5b.V	-	-
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		126.491.925.860	131.718.002.818
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8.V	122.131.547.480	127.278.118.000
- Nguyên giá	222		185.326.311.643	186.794.371.188
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(63.194.764.163)	(59.516.253.188)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9.V	4.360.378.380	4.439.884.818
- Nguyên giá	228		4.999.101.269	4.999.101.269
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(638.722.889)	(559.216.451)
III. Bất động sản đầu tư	230	10.V	144.746.832.868	95.100.090.032
- Nguyên giá	231		195.745.932.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(50.999.100.010)	(49.355.742.846)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		1.788.799.412.585	1.849.045.418.828
1. Đầu tư vào công ty con	261	2b.V	1.538.449.917.962	1.579.860.721.322
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	262	2b.V	491.749.785.227	479.588.885.227
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	2b.V	81.769.594.111	81.769.594.111
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264	2b.V	(485.254.963.619)	(467.973.781.832)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	2a.V	162.085.078.904	175.800.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		19.756.788.906.698	18.143.635.441.902

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		9.478.140.099.510	7.866.632.995.075
I. Nợ ngắn hạn	310		9.194.767.201.233	7.331.861.890.089
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11.V	358.618.353.884	417.687.201.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.V	2.936.700.861.837	3.060.369.671.134
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.013.596.302	1.026.563.802
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	13.V	29.233.594.259	452.085.048.842
5. Phải trả người lao động	315		5.966.389.252	22.716.178.212
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14.V	272.438.534.074	279.794.161.655
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	15.V	3.374.235.992	3.410.599.636
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	16.V	5.190.904.142.492	2.133.010.653.383
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27.V	368.053.251.975	955.686.291.514
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		28.464.241.166	6.075.520.531
II. Nợ dài hạn	330		283.372.898.277	534.771.104.986
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	331	15.V	106.007.217.400	107.694.335.396
2. Phải trả dài hạn khác	338	16.V	1.118.185.134	1.119.952.234
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	17.V	176.247.495.743	425.956.817.356
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.278.648.807.188	10.277.002.446.827
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18.V	7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18.V	1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	18.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	18.V	886.432.315.697	884.785.955.336
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		846.864.096.932	252.754.981.946
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		39.568.218.765	632.030.973.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.756.788.906.698	18.143.635.441.902

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín



Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	453.518.109.750	541.631.118.020	175.479.532.160	257.495.654.219
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	5.134.304.293	24.835.160.767	12.271.523.259	35.891.171.147
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	448.383.805.457	516.795.957.253	163.208.008.901	221.604.483.072
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	428.523.764.854	469.313.632.251	80.580.581.890	115.143.343.684
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		19.860.040.603	47.482.325.002	82.627.427.011	106.461.139.388
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	75.525.399.480	103.435.643.581	8.041.492.476	50.659.214.803
7. Chi phí tài chính	23	VI.6	38.329.589.191	35.480.428.269	464.455.047	20.578.697.824
- Trong đó: chi phí lãi vay	24		13.186.504.985	18.150.555.267	6.239.804.080	11.812.120.013
8. Chi phí bán hàng	25		4.070.335.540	11.481.696.493	18.761.706.749	22.121.617.136
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		29.916.233.726	61.844.754.523	35.228.658.628	64.066.439.722
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		23.069.281.626	42.111.089.298	36.214.099.063	50.353.599.509
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.002.141.205	4.183.388.141	6.896.907.589	9.577.883.903
12. Chi phí khác	32	VI.8	661.044.583	661.287.865	336.221.058	484.572.133
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.341.096.622	3.522.100.276	6.560.686.531	9.093.311.770
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.410.378.248	45.633.189.574	42.774.785.594	59.446.911.279
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.712.898.219	6.064.970.809	1.254.395.292	6.009.718.178
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		19.697.480.029	39.568.218.765	41.520.390.302	53.437.193.101

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		919.823.741.888	960.834.001.714
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(914.746.799.027)	(730.592.706.305)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(45.155.853.017)	(43.155.361.507)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(37.120.442.497)	(121.171.598.819)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(145.314.050.739)	(42.061.285.769)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.507.946.787.879	218.862.787.183
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(727.737.395.824)	(205.219.731.937)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		2.557.695.988.663	37.496.104.560
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		-	(176.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		433.156.916	639.348.675
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.832.108.219.180)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(84.000.000.000)	321.181.599.516
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(103.627.370.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		41.418.720.000	79.121.047.700
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		118.000.270.662	25.402.802.920
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.756.256.071.602)	322.541.428.811
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		94.897.323.085	563.236.067.871
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(939.044.296.109)	(1.103.349.961.330)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.319.125)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(844.159.292.149)	(540.113.893.459)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(1.042.719.375.088)	(180.076.360.088)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.262.850.894.312	746.853.302.518
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		467.786	
Tiền tồn cuối kỳ	70		2.220.131.987.010	566.776.942.430

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

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 2 năm 2026

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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 (số cũ: 4903000520) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13-3-2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

- 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** – Tập đoàn DIC
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 7.964.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ	51,68%

	tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
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 ...	99,36%
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 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%

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	25,33%
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 ...	33,74%

c- Danh sách các liên doanh

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

II- KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm 2026 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 31/12/2026.
- 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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, đơn 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 sổ 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 quy định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
- Tiền mặt	1.170.717.756	3.460.556.875
- Tiền gửi ngân hàng	445.696.898.965	1.045.473.811.632
VND	445.696.898.965	1.045.461.646.788
USD	-	12.164.844
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	1.773.264.370.289	2.213.916.525.805
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	83.551.165.602	3.488.886.340
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	20.938.931.559	60.321.148.227
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	1.324.858.025.200	1.305.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	20.632.180.871	20.206.684.932

<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	<i>17.000.931.507</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	<i>189.036.849.315</i>	<i>700.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Vũng Tàu</i>	<i>5.001.068.493</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu</i>	<i>12.238.642.400</i>	<i>109.899.806.306</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.006.575.342</i>	
Cộng	2.220.131.987.010	3.262.850.894.312
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Ngắn hạn	3.317.323.779.747	386.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	3.129.823.779.747	240.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>450.023.561.642</i>	<i>200.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>1.039.608.327.696</i>	<i>40.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	<i>200.007.671.232</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	<i>700.134.246.574</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.007.123.288</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu</i>	<i>100.003.835.616</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Vũng Tàu</i>	<i>500.038.356.165</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	<i>40.000.657.534</i>	<i>-</i>
Cho vay	187.500.000.000	146.900.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>24.100.000.000</i>	<i>3.800.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>163.400.000.000</i>	<i>143.100.000.000</i>
Dài hạn	162.085.078.904	175.800.000.000
Trái phiếu	9.385.078.904	9.000.000.000
Cho vay	152.700.000.000	166.800.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>60.900.000.000</i>	<i>81.200.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>91.800.000.000</i>	<i>85.600.000.000</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	3.479.408.858.651	562.700.000.000

		30/06/2026		01/01/2026	
2b- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
2b.1- Đầu tư vào công ty con					
Công ty CP Du Lịch DIC	115.449.822	99,36%	1.538.449.917.962	(247.694.063.619)	1.290.755.854.343
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm Nhìn DIC	5.920.000	98,67%	1.365.590.221.388	(229.229.021.842)	1.136.361.199.546
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	2.327.625	51,68%	59.200.000.000	(7.040.576.420)	52.159.423.580
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	5.838.531	50,14%	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00%	48.932.796.574		48.932.796.574
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC			50.000.000.000	(11.424.465.357)	38.575.534.643
2b.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết					
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	23.756.090	33,74%	491.749.785.227	(237.560.900.000)	254.188.885.227
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.367.595	25,33%	237.560.900.000	(237.560.900.000)	-
Công ty CP Bất động sản DIC	6.217.754	42,68%	203.668.381.227		203.668.381.227
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	3.280.307	36,00%	19.938.000.000		19.938.000.000
2b.3 - Đầu tư dài hạn khác					
+ Cổ phiếu	18.860		30.582.504.000	-	30.582.504.000
Công ty CP Vina Đại Phước			81.769.594.111	-	81.769.594.111
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An			81.769.594.111	-	81.769.594.111
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A			81.769.594.111	-	81.769.594.111
	1.610	0,10%	1.610.000.000		1.610.000.000
	17.250	0,25%	159.594.112		159.594.112
			79.999.999.999		79.999.999.999
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			2.111.969.297.300	(485.254.963.619)	1.626.714.333.681
			2.141.219.200.660	(467.973.781.832)	1.673.245.418.828

3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.071.254.794.987	1.554.676.232.651
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	671.099.234.239	1.154.499.437.885
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>133.450.164.886</i>	<i>154.078.902.089</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>22.614.534.041</i>	<i>22.636.978.041</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>297.146.126.954</i>	<i>765.263.220.094</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>2.303.421.167</i>	<i>7.834.387.929</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>4.029.812.883</i>	<i>5.572.068.276</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>172.762.902.418</i>	<i>173.488.003.007</i>
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	<i>2.278.124.214</i>	<i>3.482.055.214</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>20.690.932.387</i>	
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	<i>3.869.569.369</i>	<i>9.603.427.035</i>
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	<i>11.492.290.920</i>	<i>11.492.290.920</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>461.355.000</i>	<i>1.048.105.280</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	400.155.560.748	400.176.794.766
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>398.661.923.851</i>	<i>399.661.923.851</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>1.493.636.897</i>	<i>514.870.915</i>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.118.118.584	406.080.918.584
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>93.000.000</i>	<i>55.800.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	<i>171.725.287</i>	<i>171.725.287</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>398.661.923.851</i>	<i>399.661.923.851</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>6.191.469.446</i>	<i>6.191.469.446</i>
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Tổng cộng	1.071.254.794.987	1.554.676.232.651

4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	7.181.470.703	6.431.154.111
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	<i>7.181.470.703</i>	<i>6.431.154.111</i>
Cộng	7.181.470.703	6.431.154.111
	-	-
5- Các khoản phải thu khác	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	4.499.425.071.892	4.233.013.376.680
Tạm ứng	59.537.749.441	43.890.683.682
Ký quỹ, ký cược	76.199.117.053	77.420.509.309
Các khoản chi hộ	56.483.896.290	57.082.809.045
Phải thu khác	4.307.204.309.108	4.054.619.374.644
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	-	32.406.853.815
Phải thu khác	4.307.204.309.108	4.022.212.520.829
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>1.092.462.574.915</i>	<i>951.275.984.915</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.778.177.142.400</i>	<i>2.636.394.302.400</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hậu Giang</i>	<i>540.169.473</i>	<i>540.169.473</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>140.014.270.244</i>	<i>140.014.270.244</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	<i>47.429.649.000</i>	<i>47.429.649.000</i>
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	<i>20.422.716.264</i>	<i>20.422.716.264</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>221.347.786.812</i>	<i>219.325.428.533</i>
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	330.333.790.360	365.829.540.543
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>1.706.320.213</i>	<i>1.262.809.045</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>1.133.695.400</i>	-
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	-	<i>5.101.788.081</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>327.493.774.747</i>	<i>359.464.943.417</i>

b) Dài hạn	-	-
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
- Ký quỹ, ký cược	-	
- Phải thu khác	-	
Cộng	4.499.425.071.892	4.233.013.376.680
	-	-
6- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
Nguyên liệu, vật liệu:	302.464.478	302.464.478
Công cụ dụng cụ	-	
Chi phí SX, KD dở dang:	6.346.757.094.745	6.370.546.818.260
Trong đó:		
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	4.217.747.280	2.621.512.603
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	45.747.925.782	44.139.371.161
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	262.539.731.701	260.369.089.789
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	1.242.415.511.745	1.503.483.707.735
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	2.209.955.308.539	2.129.730.558.614
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	1.109.969.550.181	1.060.513.059.138
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	1.069.946.559.172	1.049.545.476.568
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	36.011.160.769	37.277.814.041
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	344.612.570.342	261.645.235.377
Chi phí dở dang khác	21.341.029.234	21.220.993.234
Hàng hóa bất động sản	32.864.424.809	44.857.005.572
Hàng hóa	623.432.270	566.402.270
Hàng gửi đi bán	-	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.380.547.416.302	6.416.272.690.580
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.380.547.416.302	6.416.272.690.580
	-	-

7- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	172.444.236.302	177.912.638.921
Công cụ dụng cụ	442.916.995	728.070.600
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	172.001.319.307	177.184.568.321
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	172.444.236.302	177.912.638.921

8- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	36.626.044.998	17.238.829.355	1.005.398.182	186.794.371.188
Tăng trong kỳ	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.604.444.545	-	-	1.604.444.545
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.604.444.545	-	-	1.604.444.545
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	120.823.677.440	11.100.421.213	35.021.600.453	17.375.214.355	1.005.398.182	185.326.311.643
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	21.449.990.739	6.834.160.124	21.773.214.778	8.924.288.764	534.598.783	59.516.253.188
Tăng trong kỳ	1.841.774.772	284.955.187	1.676.862.305	1.026.908.022	72.046.590	4.902.546.876
- Khấu hao trong kỳ	1.841.774.772	284.955.187	1.676.862.305	1.026.908.022	72.046.590	4.902.546.876
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.224.035.901	-	-	1.224.035.901
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.224.035.901	-	-	1.224.035.901
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	23.291.765.511	7.119.115.311	22.226.041.182	9.951.196.786	606.645.373	63.194.764.163
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu quý	99.373.686.701	4.266.261.089	14.852.830.220	8.314.540.591	470.799.399	127.278.118.000
- Tại ngày cuối quý	97.531.911.929	3.981.305.902	12.795.559.271	7.424.017.569	398.752.809	122.131.547.480

9- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			-
Số dư đầu kỳ	3.748.933.269	1.250.168.000	4.999.101.269
- Mua trong kỳ			-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp			-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh			-
- Tăng khác			-
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	3.748.933.269	1.250.168.000	4.999.101.269
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	324.026.214	235.190.237	559.216.451
- Khấu hao trong kỳ	8.998.038	70.508.400	79.506.438
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	333.024.252	305.698.637	638.722.889
Giá trị còn lại của TSCĐVH			
- Tại ngày đầu kỳ	3.424.907.055	1.014.977.763	4.439.884.818
- Tại ngày cuối kỳ	3.415.909.017	944.469.363	4.360.378.380

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Đơn vị tính: VND Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878		144.455.832.878
Số tăng trong năm	-	51.290.100.000	51.290.100.000
- Mua trong kỳ		51.290.100.000	51.290.100.000
- Đầu tư XD CB hoàn thành			-
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	51.290.100.000	195.745.932.878

Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	49.355.742.846		49.355.742.846
Số tăng trong năm	1.444.558.326	198.798.838	1.643.357.164
Khấu hao trong năm	1.444.558.326	198.798.838	1.643.357.164
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	50.800.301.172	198.798.838	50.999.100.010
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	95.100.090.032	-	95.100.090.032
Tại ngày cuối năm	93.655.531.706	51.091.301.162	144.746.832.868

11- Phải trả người bán	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Phải trả người bán ngắn hạn	358.618.353.884	417.687.201.380
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	33.821.641.552	49.965.351.588
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	61.778.571	3.771.976.852
<i>New Design Associate Ltd</i>	-	3.253.364.480
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	7.536.773.947	4.447.110.708
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	4.324.779.814	6.242.465.394
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	3.243.879.593	5.437.776.825
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	8.105.050.846	8.105.050.846
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	10.549.378.781	8.707.606.483
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	-	10.000.000.000
- Phải trả người bán là các bên liên quan	297.328.072.748	328.369.727.134
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	1.451.588.111	564.452.223
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	45.526.182.152	37.769.177.594
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	15.861.859.118	30.046.006.435
<i>Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC</i>	56.419.110.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	162.009.646	11.309.720
<i>Công ty CP DICERA Holdings</i>	176.979.580.603	255.924.067.549
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	927.743.118	4.054.713.613

- Phải trả các đối tượng khác 27.468.639.584 39.352.122.658

b) Phải trả người bán dài hạn

- -

- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn

- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan

- Phải trả dài hạn các đối tượng khác

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

Cộng

358.618.353.884

417.687.201.380

12- Người mua trả tiền trước

**Số cuối kỳ
(30/06/2026)**

**Số đầu năm
(01/01/2026)**

a) Ngắn hạn

2.936.700.861.837

3.060.369.671.134

- Người mua trả tiền trước các dự án

2.909.916.203.275

3.033.643.398.517

Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên

1.429.438.226.592

1.410.198.944.215

Dự án khu đô thị Chí Linh

54.100.278.152

54.100.278.152

Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước

35.730.310.937

28.048.549.156

Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh

161.876.487.402

186.630.459.490

Dự án khu dân cư Hiệp Phước

7.023.510.491

19.887.545.410

Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix

-

314.021.891

Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway

4.604.033.826

8.390.856.553

Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu

5.178.552.361

15.876.448.226

Dự án căn hộ chung cư A2-1

1.210.985.168.525

1.309.216.660.435

Dự án khác

979.634.989

979.634.989

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác

26.784.658.562

26.726.272.617

Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan

376.110.108.995

502.872.186.988

Công ty CP ĐTPTXD số 1

48.715.151.316

48.715.151.316

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings

324.470.639.677

451.232.717.670

Công ty CP Bất động sản DIC

2.924.318.002

2.924.318.002

b) Dài hạn

- -

- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan

-

- Người mua trả tiền trước dài hạn khác

-

Cộng

2.936.700.861.837

3.060.369.671.134

13- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	265.899.624.007	5.098.843.492	266.359.757.485	4.638.710.014
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.335.015.076	6.064.970.809	107.809.579.014	14.590.406.871
- Thuế thu nhập cá nhân	3.136.076.482	3.970.065.061	6.841.404.403	264.737.140
- Thuế tài nguyên	15.366.357	93.387.861	93.100.367	15.653.851
- Tiền thuê đất	24.418.191.036	10.415.946.889	28.629.407.390	6.204.730.535
- Thuế bảo vệ môi trường	30.729.125	186.775.722	186.212.008	31.292.839
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	3.024.509.318	3.024.509.318	-
- Thuế môn bài	42.250.046.759	4.125.767.199	42.887.750.949	3.488.063.009
Cộng	452.085.048.842	32.980.266.351	455.831.720.934	29.233.594.259
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.737.805.989	1.272.964.527	-	28.464.841.462
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	29.846.412.525	1.272.964.527	-	28.573.447.998
14- Chi phí phải trả		Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)	
a) Ngắn hạn		272.438.534.074	279.794.161.655	
Lãi vay phải trả		573.188.283	6.979.791.346	
Chi phí bán hàng		65.603.305	65.603.305	
Chi phí các dự án		271.708.833.395	272.001.169.753	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		90.909.091	747.597.251	
b) Dài hạn		-	-	
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
Cộng		272.438.534.074	279.794.161.655	
		-	-	

15- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sản tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	-	36.363.644
Cộng	3.374.235.992	3.410.599.636
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sản tài sản	106.007.217.400	107.694.335.396
Cộng	106.007.217.400	107.694.335.396
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
16- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ (30/06/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	5.190.904.142.492	2.133.010.653.383
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	
- Kinh phí công đoàn	249.344.973	206.317.862
- Bảo hiểm xã hội	551.119.473	
- Bảo hiểm y tế	94.315.701	
- Bảo hiểm thất nghiệp	31.438.567	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	223.046.918.500	307.720.594.658
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.966.931.005.278	1.825.083.740.863
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.058.150.567	48.878.506.194
<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>5.762.966.062</i>	<i>36.643.152.216</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>59.830.527</i>	<i>-</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	62.258.822.645	40.702.543.903
+ 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	4.720.792.777.500	1.520.792.777.500

+ Các khoản phải trả khác	29.432.670.109	78.321.328.809
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	83.117.753.697	212.437.661.341
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	30.000.000.000	101.000.000.000
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	8.481.703.697	65.243.207.697
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	44.636.050.000	46.194.453.644
b) Dài hạn	1.118.185.134	1.119.952.234
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	1.118.185.134	1.119.952.234
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-

	Số đầu kỳ 01/01/2026	Trong kỳ		Số cuối kỳ 30/06/2026
17- Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Ngắn hạn	955.686.291.514	154.835.256.570	742.468.296.109	368.053.251.975
Vay ngắn hạn	152.862.291.514	55.335.256.570	39.344.296.109	168.853.251.975
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	62.862.291.514	55.335.256.570	39.344.296.109	78.853.251.975
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	90.000.000.000			90.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	802.824.000.000	99.500.000.000	703.124.000.000	199.200.000.000
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	3.824.000.000		3.624.000.000	200.000.000
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	24.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	24.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	175.000.000.000	87.500.000.000	87.500.000.000	175.000.000.000
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021</i>	600.000.000.000		600.000.000.000	-
b) Vay dài hạn	425.956.817.356	49.790.678.387	299.500.000.000	176.247.495.743
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	66.446.671.528	16.897.637.811		83.344.309.339
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>	26.814.757.700	26.088.428.704		52.903.186.404
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	52.000.000.000		12.000.000.000	40.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	87.500.000.000		87.500.000.000	-
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	193.195.388.128	6.804.611.872	200.000.000.000	-
Cộng	1.381.643.108.870	204.625.934.957	1.041.968.296.109	544.300.747.718

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	793.195.388.128	6.804.611.872	800.000.000.000	-
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	593.848.904.110	6.151.095.890	600.000.000.000	-
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000		600.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.151.095.890)	6.151.095.890		-
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	199.346.484.018	653.515.982	200.000.000.000	-
Giá gốc trái phiếu	200.000.000.000		200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(653.515.982)	653.515.982		-
Cộng	793.195.388.128	6.804.611.872	800.000.000.000	-

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 5 (từ 29/12/2025 – 29/06/2026) 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 4 (từ 25/09/2025 – 25/03/2026) là 11,70%/năm.

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

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

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

Ngày 27/11/2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 800.000.000.000 đồng mã Trái Phiếu DIGH2326002.

Ngày 27/01/2026, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 200.000.000.000 đồng mã Trái Phiếu DIGH2326002 và 600.000.000.000 đồng mã Trái Phiếu DIGH2326001.

18- Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.500.000.000.000	299.564.260.000			1.799.564.260.000
Lãi (lỗ) trong năm nay				632.030.973.390	632.030.973.390
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Số dư cuối năm trước	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	82.002.783.070	884.785.955.336	10.277.002.446.827
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				39.568.218.765	39.568.218.765
Trích lập các quỹ				(37.921.858.404)	(37.921.858.404)
Tặng, giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	82.002.783.070	886.432.315.697	10.278.648.807.188

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Vốn góp đầu năm	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		365.791.960.000
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>		365.791.960.000
<i>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</i>		
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	7.964.311.910.000	6.464.311.910.000
c. Cổ phiếu		
	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	796.431.191	646.431.191
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	796.431.191	646.431.191
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	796.431.191	646.431.191
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	646.431.191
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	796.431.191	646.431.191
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
I- Doanh thu	453.518.109.750	541.631.118.020	175.479.532.160	257.495.654.219
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.122.137.600	3.380.784.451	1.501.813.198	2.818.647.384
Doanh thu xây lắp		-	90.909.091	90.909.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	450.552.413.152	536.563.215.573	173.043.250.873	252.898.979.748

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	1.687.117.996	843.558.998	1.687.117.996
Doanh thu khác		-		-

2- Giảm trừ Doanh thu	5.134.304.293	24.835.160.767	12.271.523.259	35.891.171.147
Hàng bán bị trả lại	5.134.304.293	24.835.160.767	12.271.523.259	35.891.171.147
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	448.383.805.457	516.795.957.253	163.208.008.901	221.604.483.072
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.122.137.600	3.380.784.451	1.501.813.198	2.818.647.384
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	90.909.091	90.909.091
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	445.418.108.859	511.728.054.806	160.771.727.614	217.007.808.601
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	1.687.117.996	843.558.998	1.687.117.996
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
4- Giá vốn	428.523.764.854	469.313.632.251	80.580.581.890	115.143.343.684
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	974.063.947	1.505.931.600	443.653.305	968.025.523
Giá vốn xây lắp		-		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	426.827.421.744	466.363.142.325	79.414.649.422	112.730.759.835
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	1.444.558.326	722.279.163	1.444.558.326
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	75.525.399.480	103.435.643.581	8.041.492.476	50.659.214.803
Lãi tiền gửi, cho vay	74.391.704.080	102.293.548.755	6.686.998.976	13.639.449.958
Chênh lệch tỷ giá		467.786		-
Cổ tức	1.133.695.400	1.133.695.400	1.354.493.500	11.717.230.500
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính		7.931.640		25.302.534.345
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	38.329.589.191	35.480.428.269	464.455.047	20.578.697.824
Lãi vay	13.186.504.985	18.150.555.267	6.239.804.080	11.812.120.013
Chiết khấu thanh toán		-		-
Dự phòng tài chính	25.143.084.206	17.281.181.787	(5.775.349.033)	8.608.335.716
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	48.691.215		158.242.095

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
7- Thu nhập khác	3.002.141.205	4.183.388.141	6.896.907.589	9.577.883.903
Thanh lý tài sản	393.779.015	393.779.015		-
Phạt vi phạm hợp đồng	437.483.196	1.184.379.444	448.227.399	2.474.590.814
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	2.090.584.959	2.390.584.959	1.366.632.745	1.990.991.379
Thu nhập khác	80.294.035	214.644.723	5.082.047.445	5.112.301.710

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
8- Chi phí khác	661.044.583	661.287.865	336.221.058	484.572.133
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	461.233.512	461.233.512		-

Phạt vi phạm hợp đồng		-		-
Phạt chậm thanh toán	185.405.909	185.405.909	75.000.000	75.000.000
Chi hộ		-		-
Chi phí khác	14.405.162	14.648.444	261.221.058	409.572.133

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:

Các bên liên quan

Ông Nguyễn Hùng Cường

Công ty CP Du lịch DIC

Công ty CP ĐTPTXD số 1

Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2

Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC

Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC

Công Ty CP Gạch men Anh em DIC

Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu

Công ty CP Sport TOTO Việt Nam

Công ty CP ĐTPT Phương Nam

Công ty CP DICERA Holdings

Công ty CP ĐTPTXD Bê tông

Công ty CP Bất động sản DIC

Công ty CP Vina Đại Phước

Mối quan hệ

Đại diện HĐQT

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con (Sở hữu gián tiếp)

Công ty con (Sở hữu gián tiếp)

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cùng tập đoàn

1.1 Giao dịch các bên liên quan là cá nhân:

	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này (01/01/2026 đến 30/06/2026)	Kỳ trước (01/01/2025 đến 30/06/2025)
Ông Nguyễn Hùng Cường (Đại diện HĐQT)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng	282.969.430.000	12.000.000.000
	Hoàn ứng đền bù giải phóng mặt bằng	180.377.249.500	35.000.000.000

1.2 Giao dịch các bên liên quan là tổ chức:

Mua hàng hóa dịch vụ		324.550.494.200	367.216.907.317
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	819.673.998	1.209.472.396

Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	84.079.072.825	54.996.251.350
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	55.336.680.746	26.450.632.157
Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC	Bất động sản	51.290.100.000	
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	1.958.145.069	2.290.905.964
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	126.413.730.500	244.850.430.906
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	4.653.091.062	37.419.214.544
Bán hàng hóa dịch vụ		1.546.087.410	2.071.153.299
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	60.523.729	67.636.368
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	1.485.563.681	2.003.516.931
Các hoạt động khác			
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng tiền	1.133.695.400	1.100.675.200
	Cổ tức bằng cổ phiếu	1.700.540.000	
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Thu gốc vay		116.962.349
	Lãi cho vay		2.544.821.007
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Góp thêm vốn điều lệ	12.160.900.000	
	Cho vay	84.000.000.000	
	Thu gốc vay	57.500.000.000	110.064.637.167
	Lãi cho vay	8.474.683.562	8.770.277.784
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Góp thêm vốn điều lệ		
	Nhận chuyển nhượng dự án	242.951.966.659	445.347.840.262
	Cổ tức bằng tiền		10.362.737.000
	Cổ tức bằng cổ phiếu	24.879.630.000	24.588.210.000
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng tiền		1.354.493.500
	Cổ tức bằng cổ phiếu	5.713.200.000	
Công ty CP Bất động sản DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng cổ phiếu	5.652.500.000	9.420.840.000

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 30/06/2025
Phải thu khách hàng		398.926.649.138	406.634.698.825
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	93.000.000	18.600.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	171.725.287	657.728.765
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	398.661.923.851	399.661.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	-	6.191.469.446
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan		104.976.763
Trả trước cho người bán		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		255.200.000.000	313.700.000.000
Cho vay ngắn hạn		85.600.000.000	102.700.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		2.400.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	85.600.000.000	100.300.000.000
Cho vay dài hạn		169.600.000.000	211.000.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		82.600.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	169.600.000.000	128.400.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		8.474.683.562	20.806.879.613
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		2.544.821.007
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	8.474.683.562	18.262.058.606
Ký quỹ, ký cược		76.199.117.053	78.641.901.565
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	76.199.117.053	78.641.901.565
Phải thu ngắn hạn khác		244.526.294.345	243.130.026.167
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.706.320.213	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	242.819.974.132	243.130.026.167
Phải trả người bán ngắn hạn		240.798.565.942	151.471.068.098
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.451.588.111	693.813.254
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	45.526.182.152	48.550.909.975

Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	15.861.859.118	28.163.188.066
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	51.612.840	2.585.672.472
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	176.979.580.603	45.690.521.606
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	927.743.118	25.786.962.725
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		376.110.108.995	908.150.205.253
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	51.704.100.206
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	324.470.639.677	853.521.787.045
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		83.117.753.697	244.115.001.531
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	30.000.000.000	101.393.940.757
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con		32.865.680.254
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	8.481.703.697	65.219.330.520
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	44.636.050.000	44.636.050.000

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

	Năm nay (từ 01/01 đến 30/06/2026)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/06/2025)
Thù lao Hội đồng quản trị	1.650.000.000	1.669.300.000
Nguyễn Hùng Cường	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Quang Tín	60.000.000	60.000.000
Đinh Hồng Kỳ	90.000.000	90.000.000
Bùi Văn sự	-	19.300.000
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	-	48.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	-	30.000.000
Đào Thanh Xuân	-	18.000.000
Tổng Giám đốc	781.517.805	759.847.668
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	781.517.805	759.847.668
Những người quản lý khác	2.709.701.151	2.618.151.061

Lương, thưởng và các phúc lợi khác

2.709.701.151

2.618.151.061

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng



Bùi Văn Sự



Nguyễn Quang Tín