

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.336.389.554.221	16.636.364.783.345
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.140.429.504.657	3.279.178.467.269
1. Tiền	111	V.1	249.932.932.613	1.065.261.941.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.890.496.572.044	2.213.916.525.805
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		322.400.000.000	404.100.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	332.400.000.000	414.100.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.776.657.382.625	6.041.291.169.014
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.230.552.197.245	1.723.354.410.831
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	34.016.235.901	32.235.318.190
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	4.515.390.691.793	4.295.769.655.493
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(3.301.742.314)	(10.068.215.500)
IV. Hàng tồn kho	140		6.804.903.904.281	6.627.355.351.266
1. Hàng tồn kho	141	V.6	6.804.903.904.281	6.629.788.856.850
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		291.998.762.658	284.439.795.796
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.12	176.976.484.590	181.225.726.104
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		84.351.564.845	72.889.639.416
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	30.670.713.223	30.324.430.276
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.384.644.625.719	2.323.273.976.511
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		77.841.000	74.441.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	77.841.000	74.441.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		1.194.568.936.606	1.282.232.267.084
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.109.064.168.602	1.196.022.283.504
- Nguyên giá	222		1.334.577.523.481	1.645.043.356.197
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(225.513.354.879)	(449.021.072.693)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	-	550.014.629
- Nguyên giá	225		-	586.094.074
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(36.079.445)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	85.504.768.004	85.659.968.951
- Nguyên giá	228		89.631.971.487	89.835.419.884
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.127.203.483)	(4.175.450.933)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	150.266.874.464	151.211.632.289
- Nguyên giá	231		207.034.722.790	207.034.722.790
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(56.767.848.326)	(55.823.090.501)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		79.568.704.785	127.222.131.557
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	79.568.704.785	127.222.131.557
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		723.035.036.400	501.269.479.756
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	V.2b	380.955.750.669	324.390.194.025
2. Đầu tư dài hạn khác	263	V.2b	82.344.249.111	82.344.249.111
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	264		(64.963.380)	(64.963.380)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.2a	259.800.000.000	94.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		237.127.232.464	261.264.024.825
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.12	117.846.201.567	123.326.411.304
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		25.880.619.911	25.938.439.840
3. Lợi thế thương mại	274		93.400.410.986	111.999.173.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		17.721.034.179.940	18.959.638.759.856

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.568.375.984.049	8.934.021.747.589
I. Nợ ngắn hạn	310		6.652.416.523.190	7.824.348.151.318
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V13	509.384.471.037	528.873.742.156
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V14	3.037.616.306.119	3.035.371.991.666
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.500.102.352	1.820.436.262
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	45.750.995.602	457.597.616.126
5. Phải trả người lao động	315		14.267.277.692	47.091.925.009
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	292.757.657.268	293.780.514.994
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	46.583.699.521	47.434.790.726
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	2.005.624.308.266	2.081.860.412.279
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	702.194.177.171	1.323.041.055.739
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	165.621.723
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(3.262.471.838)	7.310.044.638
II. Nợ dài hạn	330		915.959.460.859	1.109.673.596.271
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.17	107.694.335.396	107.694.335.396
4. Phải trả dài hạn khác	338	V.18	34.672.562.534	34.686.562.534
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	722.323.495.743	914.451.250.670
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		51.011.478.705	52.583.859.190
7. Dự phòng phải trả dài hạn	343		257.588.481	257.588.481
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	10.152.658.195.891	10.025.617.012.267
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		16.546.120.000	16.546.120.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	818		84.946.910.142	84.946.910.142
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		636.065.311.919	561.812.943.400
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		642.649.139.374	169.300.479.065
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(6.583.827.455)	392.512.464.335
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	421		104.886.145.409	52.097.330.304
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		17.721.034.179.940	18.959.638.759.856

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	164.255.530.057	164.255.530.057	176.533.865.276	176.533.865.276
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	19.700.856.474	19.700.856.474	23.706.460.654	23.706.460.654
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	144.554.673.583	144.554.673.583	152.827.404.622	152.827.404.622
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	104.950.591.854	104.950.591.854	123.600.484.120	123.600.484.120
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		39.604.081.729	39.604.081.729	29.226.920.502	29.226.920.502
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	29.439.008.905	29.439.008.905	32.109.307.667	32.109.307.667
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	25.679.355.712	25.679.355.712	23.643.751.736	23.643.751.736
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		25.630.664.497	25.630.664.497	22.805.052.279	22.805.052.279
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.404.656.643	4.404.656.643	(24.546.929.444)	(24.546.929.444)
9. Chi phí bán hàng	25		12.893.875.469	12.893.875.469	8.795.107.998	8.795.107.998
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		46.314.891.738	46.314.891.738	44.168.295.725	44.168.295.725
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(11.440.375.642)	(11.440.375.642)	(39.817.856.734)	(39.817.856.734)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.979.337.119	2.979.337.119	3.203.935.433	3.203.935.433
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.679.389.376	1.679.389.376	347.699.018	347.699.018
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.299.947.743	1.299.947.743	2.856.236.415	2.856.236.415
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		(10.140.427.899)	(10.140.427.899)	(36.961.620.319)	(36.961.620.319)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.281.945.572	1.281.945.572	5.473.050.666	5.473.050.666
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.514.560.554)	(1.514.560.554)	3.006.703.083	3.006.703.083
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(9.907.812.917)	(9.907.812.917)	(45.441.374.068)	(45.441.374.068)
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(3.323.985.462)	(3.323.985.462)	(10.087.886.647)	(10.087.886.647)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		(6.583.827.455)	(6.583.827.455)	(35.353.487.421)	(35.353.487.421)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
T.ê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		716.573.821.151	429.964.723.707
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(721.089.158.943)	(257.756.052.843)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(57.590.838.138)	(55.326.443.030)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(34.273.584.826)	(75.345.882.305)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(143.585.532.250)	(28.361.956.015)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		463.934.955.086	55.928.063.844
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(660.819.938.985)	(69.380.951.381)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(436.850.276.905)	(278.498.023)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.132.885.228)	(176.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	639.348.675
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.500.000.000)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	221.064.637.167
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 lợi nhuận được chia	27		49.463.607.496	24.456.113.536
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		48.249.442.268	211.477.777.078
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		-	-
2. 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		182.462.861.327	288.586.567.545
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(932.297.638.378)	(790.368.924.261)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(313.818.710)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(750.148.595.761)	(501.782.356.716)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.138.749.430.398)	(290.583.077.661)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.279.178.467.269	785.165.517.804
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		467.786	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.140.429.504.657	494.582.440.143

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

5
Bùi Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- Hình thức sở hữu vốn:

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

Tổng Công ty 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.**
- 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: 7.964.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	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	Giáo dục	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%

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 ...	39,38%

c- Danh sách các liên doanh

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

II. KỶ 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.
- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
- Tiền mặt	2.922.912.097	4.659.252.006
- Tiền gửi ngân hàng	247.010.020.516	1.060.602.689.458
- Tiền đang chuyển	1.200.000.000	-
- Các khoản tương đương tiền	1.889.296.572.044	2.213.916.525.805
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>103.516.322.951</i>	<i>3.488.886.340</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>20.415.505.797</i>	<i>20.206.684.932</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>1.360.800.000.000</i>	<i>1.305.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	<i>60.548.987.204</i>	<i>60.321.148.227</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	<i>90.000.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	<i>189.000.000.000</i>	<i>700.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Vũng Tàu</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu</i>	<i>60.015.756.092</i>	<i>109.899.806.306</i>
Cộng	2.140.429.504.657	3.279.178.467.269
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Ngắn hạn	332.400.000.000	414.100.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	223.000.000.000	251.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>211.000.000.000</i>	<i>211.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	-	<i>40.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	<i>12.000.000.000</i>	-
Cho vay	109.400.000.000	163.100.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>3.800.000.000</i>	
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>85.600.000.000</i>	<i>143.100.000.000</i>
<i>Lê Phong Hiếu</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>

Dài hạn	259.800.000.000	94.600.000.000
Trái phiếu	9.000.000.000	9.000.000.000
Cho vay	250.800.000.000	85.600.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>81.200.000.000</i>	
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>169.600.000.000</i>	<i>85.600.000.000</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	592.200.000.000	508.700.000.000

	31/03/2026		01/01/2026			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
2b- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
2b.1 Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	73.233.280.468	5.652.504	42,68%	71.852.693.307
Công ty CP ĐĐTPTXD Bé Tông	2.708.987	36,00%	47.779.257.139	2.708.987	36,00%	47.233.838.615
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	25,33%	207.782.313.061	27.047.032	25,33%	205.303.662.103
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	27.756.090	39,38%	52.160.900.000	22.540.000	43,35%	-
Cộng			380.955.750.668			324.390.194.025
2b.2 Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu						
Công ty CP DIC Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	17.250	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A			79.999.999.999			79.999.999.999
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000			574.655.000
- Trái phiếu						
Cộng			82.344.249.111			82.344.249.111

3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.230.552.197.245	1.723.354.410.831
- Phải thu khách hàng từ các dự án	669.950.147.176	1.154.499.437.885
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>147.355.001.188</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>297.264.524.306</i>	<i>765.263.220.094</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>4.202.279.921</i>	<i>7.834.387.929</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>4.929.615.669</i>	<i>5.572.068.276</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>172.916.503.936</i>	<i>173.488.003.007</i>
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	<i>3.045.002.214</i>	<i>3.482.055.214</i>
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	<i>5.082.289.701</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>1.048.105.280</i>	<i>1.048.105.280</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	560.602.050.069	568.854.972.946
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	<i>75.761.753.229</i>	<i>68.897.875.824</i>
<i>Công ty CP Tập đoàn MIK Group</i>	-	-
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	<i>4.559.462.335</i>	<i>9.991.719.279</i>
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	<i>39.942.857.624</i>	<i>39.942.857.624</i>
<i>Công ty CP Thiên Bình Minh</i>	<i>12.853.481.472</i>	<i>16.145.190.924</i>
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>427.484.495.409</i>	<i>433.877.329.295</i>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	404.853.393.297	405.853.393.297
<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		
Cộng	1.230.552.197.245	1.723.354.410.831
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
- Trả trước cho các bên liên quan	-	-

- Các nhà cung cấp khác	34.016.235.901	32.235.318.190
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	<i>10.062.029.014</i>	<i>10.062.029.014</i>
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	<i>23.954.206.887</i>	<i>22.173.289.176</i>
Cộng	34.016.235.901	32.235.318.190
	-	-
5- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	4.515.390.691.793	4.295.769.655.493
- Tạm ứng	109.333.732.815	104.927.503.420
- Ký quỹ, ký cược	77.656.155.559	80.231.718.185
- Các khoản chi hộ	56.483.896.290	55.820.000.000
- Phải thu khác	4.271.916.907.129	4.054.790.433.888
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	10.867.021.643	18.106.421.899
Phải thu khác	4.261.049.885.486	4.036.684.011.989
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>1.023.038.744.915</i>	<i>951.275.984.915</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.740.750.182.400</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>282.044.153.190</i>	<i>233.796.919.693</i>
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	323.868.109.231	359.464.943.417
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>323.868.109.231</i>	<i>359.464.943.417</i>
b) Dài hạn	77.841.000	74.441.000
- Ký quỹ, ký cược	77.841.000	74.441.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	-	-
Phải thu khác	-	-
Cộng	4.515.468.532.793	4.295.844.096.493
	-	-

6- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
- Hàng mua đang đi đường	-	
- Nguyên liệu, vật liệu	7.108.939.453	58.401.056.389
- Công cụ, dụng cụ	2.057.076.580	9.237.742.440
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.760.872.674.557	6.494.615.754.348
- Thành phẩm	-	21.775.392.288
- Hàng hoá	1.134.719.678	901.905.813
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	33.730.494.013	44.857.005.572
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.804.903.904.281	6.629.788.856.850
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	-	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.804.903.904.281	6.627.355.351.266
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	3.778.744.113	2.621.512.603
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	48.649.952.357	44.139.371.161
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	260.853.774.793	260.369.089.789
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.626.542.334.910	1.503.483.707.735
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.166.185.975.210	2.129.730.558.614
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.088.584.643.587	1.060.513.059.138
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	1.067.896.439.992	1.049.545.476.568
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	44.349.624.567	37.277.814.041
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	301.279.623.773	261.645.235.377
<i>Chi phí dở dang khác</i>	152.751.561.255	145.289.929.322
	-	-
7- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
Nhà máy gạch men	-	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	79.568.704.785	79.831.036.929
Cộng	79.568.704.785	127.222.131.557

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2026

	Đơn vị tính: VND					Tổng Cộng
8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.173.906.901.033	344.538.265.197	76.902.851.014	20.673.411.569	29.021.927.384	1.645.043.356.197
Số tăng trong năm	500.000.000	-	-	136.385.000	-	636.385.000
- Mua trong kỳ	500.000.000	-	-	136.385.000	-	636.385.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	43.388.327.755	251.503.102.628	16.038.852.495	171.934.838	-	311.102.217.716
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	43.388.327.755	251.503.102.628	16.038.852.495	171.934.838	-	311.102.217.716
Số dư cuối kỳ	1.131.018.573.278	93.035.162.569	60.863.998.519	20.637.861.731	29.021.927.384	1.334.577.523.481
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	120.015.679.745	250.801.336.914	51.630.496.665	11.875.857.087	14.697.702.282	449.021.072.693
Số tăng trong năm	8.213.518.778	1.395.501.534	1.340.113.672	570.531.907	738.826.340	12.258.492.231
Khấu hao trong năm	8.213.518.778	1.395.501.534	1.340.113.672	570.531.907	738.826.340	12.258.492.231
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	32.141.355.568	188.585.407.165	14.867.512.474	171.934.838	-	235.766.210.045
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	32.141.355.568	188.585.407.165	14.867.512.474	171.934.838	-	235.766.210.045
Số dư cuối năm	96.087.842.955	63.611.431.283	38.103.097.863	12.274.454.156	15.436.528.622	225.513.354.879
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.053.891.221.288	93.736.928.283	25.272.354.349	8.797.554.482	14.324.225.102	1.196.022.283.504
Tại ngày cuối năm	1.034.930.730.323	29.423.731.286	22.760.900.656	8.363.407.575	13.585.398.762	1.109.064.168.602

9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm			586.094.074	586.094.074
Số tăng trong năm	-	-		
- Mua trong kỳ				
- Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	586.094.074	586.094.074
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con			586.094.074	586.094.074
Số dư cuối kỳ	-	-		
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm			36.079.445	36.079.445
Số tăng trong năm	-	-	36.079.445	36.079.445
Khấu hao trong năm				
Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	36.079.445	36.079.445
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con			36.079.445	36.079.445
Số dư cuối năm	-	-		
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	550.014.629	550.014.629
Tại ngày cuối năm	-	-		

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	87.033.842.480	2.801.577.404	-	89.835.419.884
Số tăng trong năm				
- Mua trong kỳ				
- Đầu tư XD CB hoàn thành				
- Tăng khác				
Số giảm trong năm	84.099.997	119.348.400		203.448.397
- Thanh lý, nhượng bán				

- Giảm do thoái vốn tại công ty con	84.099.997	119.348.400		203.448.397
Số dư cuối kỳ	86.949.742.483	2.682.229.004		89.631.971.487
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.636.475.979	1.538.974.954	-	4.175.450.933
Số tăng trong năm	109.180.458	40.020.489		155.200.947
Khấu hao trong năm	109.180.458	40.020.489		155.200.947
Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	84.099.997	119.348.400		203.448.397
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	84.099.997	119.348.400		203.448.397
Số dư cuối năm	2.661.556.440	1.465.647.043		4.127.203.483
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	84.397.366.501	1.262.602.450	-	85.659.968.951
Tại ngày cuối năm	84.288.186.043	1.216.581.961		85.504.768.004

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay

11. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	165.208.734.053	41.825.988.737	207.034.722.790
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			
- Tăng khác			
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			
- Phân loại			
Số dư cuối kỳ	165.208.734.053	41.825.988.737	207.034.722.790
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	49.355.742.846	6.467.347.655	55.823.090.501
Số tăng trong năm	722.279.163	222.478.662	944.757.825
Khấu hao trong năm	722.279.163	222.478.662	944.757.825
Tăng khác			
Số giảm trong năm	-	-	-

- Thanh lý, nhượng bán

-

- Phân loại

-

Số dư cuối năm	50.078.022.009	6.689.826.317	56.767.848.326
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	115.852.991.207	35.358.641.082	151.211.632.289
Tại ngày cuối năm	115.130.712.044	35.136.162.420	150.266.874.464

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

12- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	176.976.484.590	181.225.726.104
Công cụ dụng cụ	1.104.457.259	2.567.104.300
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	174.599.817.743	177.184.568.321
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.272.209.588	1.474.053.483
b) dài hạn	117.846.201.567	123.326.411.304
Công cụ dụng cụ	45.590.143.107	53.667.423.938
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	225.697.603	59.427.083
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	72.030.360.857	69.599.560.283
Cộng	294.822.686.157	304.552.137.408
	-	-
13- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Phải trả người bán ngắn hạn	509.384.471.037	528.873.742.156
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	40.522.447.066	92.668.276.806
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	31.778.571	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>	7.271.288.332	6.242.465.394
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	5.016.789.171	5.437.776.825
<i>Công ty CP Đầu tư Phan Vũ</i>	2.011.387.418	2.011.387.418
<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 CP TNHH Thương mại DV An Phát Đạt</i>	-	11.259.139.211
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	-	9.504.636.534
<i>Công ty TNHH TM&TH Phúc Minh Hùng</i>	-	19.927.762.055
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	-	10.000.000.000
- Phải trả người bán là các bên liên quan	397.941.932.738	280.888.132.873
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	51.612.840	11.309.720
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	376.723.762.489	255.924.067.549
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	18.759.470.133	20.764.618.991
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	2.407.087.276	4.188.136.613
- Phải trả các đối tượng khác	70.920.091.233	155.317.332.477
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	509.384.471.037	528.873.742.156
	-	-
14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	3.037.616.306.119	3.035.371.991.666
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.987.134.432.582	2.985.288.247.201
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.366.799.268.374	1.361.843.792.899
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	54.100.278.152	54.100.278.152
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	41.699.701.750	28.048.549.156
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	180.460.499.173	186.630.459.490
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	21.346.973.950	19.887.545.410
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	314.021.891	314.021.891
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	4.149.126.167	8.390.856.553
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	5.178.552.361	15.876.448.226
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	1.312.106.375.775	1.309.216.660.435
<i>Dự án khác</i>	979.634.989	979.634.989
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	50.481.873.537	50.083.744.465
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	450.762.110.184	451.894.874.770

<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	447.837.792.182	448.970.556.768
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	2.924.318.002	2.924.318.002
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	3.037.616.306.119	3.035.371.991.666

15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	267.090.600.903	3.255.176.410	269.847.742.537	498.034.776
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	22.266.959	47.710.887	47.923.006	22.054.840
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.979.927.755	1.281.945.572	103.373.255.818	17.888.617.509
- Thuế thu nhập cá nhân	3.764.239.014	4.423.595.708	7.366.391.030	821.443.692
- Thuế tài nguyên	15.366.357	44.384.438	48.872.020	10.878.775
- Tiền thuê đất	24.418.191.036	-	-	24.418.191.036
- Thuế bảo vệ môi trường	30.729.125	88.768.874	97.761.480	21.736.519
- Thuế môn bài	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	2.998.132.719	2.998.132.719	-
- Các loại thuế, phí khác	42.276.294.977	2.124.418.361	42.330.674.883	2.070.038.455
Cộng	457.597.616.126	14.264.132.969	426.110.753.493	45.750.995.602

b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	2.939.427	-	285.260.492	288.199.919
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.962.069.764	-	(146.106.089)	29.815.963.675
- Thuế thu nhập cá nhân	250.814.549	-	207.128.544	457.943.093
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	30.324.430.276	-	346.282.947	30.670.713.223

16- Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
Lãi vay phải trả	9.591.384.736	7.757.229.056
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí đầu tư các dự án	274.782.119.153	274.822.119.153

Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	8.384.153.379	11.201.166.785
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	292.757.657.268	293.780.514.994
	-	-
17- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	-	-
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	44.053.022.527	44.060.554.734
Cộng	46.583.699.521	47.434.790.726
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	107.694.335.396	107.694.335.396
Doanh thu khác	-	-
Cộng	107.694.335.396	107.694.335.396
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	-	-
18- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ 31/03/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	2.005.624.308.266	2.081.860.412.279
Tài sản thừa chờ xử lý	339.108.000	-
Kinh phí công đoàn	578.099.958	860.709.631
Bảo hiểm xã hội	1.013.565.379	4.477.933.381
Bảo hiểm y tế	140.677.835	52.674.525
Bảo hiểm thất nghiệp	51.766.322	20.909.620
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	193.475.221.575	218.066.241.589
Cổ tức phải trả	-	1.823.921.062
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.810.025.869.197	1.856.558.022.471
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	20.923.487.194	48.878.506.194
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	11.905.317.246	11.905.317.246
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	8.688.133.216	36.643.152.216
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732

+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	42.635.388.097	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	1.520.792.777.500	1.520.792.777.500
+ Các khoản phải trả khác	89.285.631.949	109.795.610.417
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	109.879.257.697	141.352.569.464
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>65.243.207.697</i>	<i>65.243.207.697</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>44.636.050.000</i>	<i>58.683.726.158</i>
<i>Phan Văn Bình</i>	-	<i>17.425.635.609</i>
b) Dài hạn	34.672.562.534	34.686.562.534
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.477.484.800	1.491.484.800
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>1.477.484.800</i>	<i>1.491.484.800</i>
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	1.119.952.234	1.119.952.234
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500	32.075.125.500
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

19- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2026	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/03/2026
		Tăng	Giảm	
19.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.323.041.055.739	94.450.759.810	715.297.638.378	702.194.177.171
a) Vay ngắn hạn	500.047.020.737	94.620.794.812	104.197.638.378	490.470.177.171
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>298.801.917.587</i>	<i>129.427.365.989</i>	<i>88.486.918.648</i>	<i>339.742.364.928</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai</i>	<i>90.000.000.000</i>	-	-	<i>90.000.000.000</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai</i>	<i>33.000.000.000</i>	<i>(33.000.000.000)</i>	-	-
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>(11.000.000.000)</i>	-	-
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>31.651.858.912</i>	<i>21.573.428.823</i>	<i>15.480.719.730</i>	<i>37.744.568.005</i>
<i>NH TMCP Thịnh vượng và Phát triển-Chi nhánh Vũng Tàu</i>	<i>14.713.244.238</i>	-	-	<i>14.713.244.238</i>
<i>Vay cá nhân</i>	<i>20.880.000.000</i>	<i>(12.380.000.000)</i>	<i>230.000.000</i>	<i>8.270.000.000</i>
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	822.994.035.002	(170.035.002)	611.100.000.000	211.724.000.000
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>3.824.000.000</i>	-	<i>100.000.000</i>	<i>3.724.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>24.000.000.000</i>	-	<i>6.000.000.000</i>	<i>18.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	<i>62.000.004</i>	<i>(62.000.004)</i>	-	-
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	<i>195.000.000.000</i>	-	<i>5.000.000.000</i>	<i>190.000.000.000</i>

<i>Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease</i>	108.034.998	(108.034.998)	-	-
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021</i>	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-
19.2 Vay dài hạn	914.451.250.670	24.872.245.073	217.000.000.000	722.323.495.743
<i>NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu</i>	110.261.429.228	29.562.066.515	17.000.000.000	122.823.495.743
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	547.500.000.000	-	-	547.500.000.000
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	52.000.000.000	-	-	52.000.000.000
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	201.499.981	(201.499.981)	-	-
<i>Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease</i>	351.333.333	(351.333.333)	-	-
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	193.195.388.128	6.804.611.872	200.000.000.000	-
<i>Cá nhân khác</i>	10.941.600.000	(10.941.600.000)	-	-
Cộng	2.237.492.306.409	119.323.004.883	932.297.638.378	1.424.517.672.914

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 (21.2-vay dài hạn):

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

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 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.

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	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000				(365.791.960.000)	-
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.500.000.000.000	299.564.260.000				1.799.564.260.000
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu			1.651.010.000		(1.651.010.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay					646.459.231.632	646.459.231.632
Trích lập các quỹ				196.073.920	(14.700.784.919)	(14.504.710.999)
Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát					(244.097.136.113)	(244.097.136.113)
Tặng, giảm khác					(9.849.631.184)	(9.849.631.184)
Số dư cuối năm trước	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	16.546.120.000	84.946.910.142	561.812.943.400	9.973.519.681.963
Lãi (lỗ) trong năm nay					(6.583.827.455)	(6.583.827.455)
LNST chưa phân phối kỳ này do tăng tỷ lệ sở hữu công ty con					80.836.195.974	80.836.195.974
Trích lập các quỹ						-
Chia cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	16.546.120.000	84.946.910.142	636.065.311.919	10.047.772.050.482

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	7.964.311.910.000	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 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	6.098.519.950.000
c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	796.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	796.431.191	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1- Doanh thu	164.255.530.057	164.255.530.057	176.533.865.276	176.533.865.276
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	14.500.000	14.500.000	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	26.110.419.781	26.110.419.781
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.839.136.496	49.839.136.496	39.378.513.710	39.378.513.710
Doanh thu xây lắp	27.547.532.142	27.547.532.142	30.345.643.912	30.345.643.912
Doanh thu kinh doanh bất động sản	86.010.802.421	86.010.802.421	79.855.728.875	79.855.728.875

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	19.700.856.474	19.700.856.474	23.706.460.654	23.706.460.654
Hàng bán bị trả lại	19.700.856.474	19.700.856.474	23.619.647.888	23.619.647.888
Giảm giá hàng bán	-	-	86.812.766	86.812.766
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	144.554.673.583	144.554.673.583	152.827.404.622	152.827.404.622
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	14.500.000	14.500.000	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	26.110.419.781	26.023.607.015
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.839.136.496	49.839.136.496	39.378.513.710	39.378.513.710
Doanh thu xây lắp	27.547.532.142	27.547.532.142	30.258.831.146	30.345.643.912
Doanh thu kinh doanh bất động sản	66.309.945.947	66.309.945.947	56.236.080.987	56.236.080.987
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
4- Giá vốn	104.950.591.854	104.950.591.854	123.600.484.120	123.600.484.120
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	13.882.772	13.882.772	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	-	-	33.045.808.938	33.045.808.938
Giá vốn cung cấp dịch vụ	44.004.831.249	44.004.831.249	37.301.247.950	37.301.247.950
Giá vốn xây lắp	20.673.878.089	20.673.878.089	19.215.037.656	19.215.037.656
Giá vốn kinh doanh bất động sản	39.535.720.581	39.535.720.581	33.316.110.413	33.316.110.413
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
5- Doanh thu tài chính	29.439.008.905	29.439.008.905	32.109.307.667	32.109.307.667
Lãi tiền gửi, cho vay	29.430.609.479	29.430.609.479	6.778.077.163	6.778.077.163
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	467.786	467.786	28.696.159	28.696.159
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	7.931.640	7.931.640	25.302.534.345	25.302.534.345
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	25.679.355.712	25.679.355.712	23.643.751.736	23.643.751.736
Lãi vay	25.630.664.497	25.630.664.497	22.805.052.279	22.805.052.279
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	48.691.215	48.691.215	158.242.095	158.242.095
Chi phí tài chính khác	-	-	680.457.362	680.457.362

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
7- Thu nhập khác	2.979.337.119	2.979.337.119	3.203.935.433	3.203.935.433
Thanh lý tài sản	9.259.259	9.259.259	77.272.727	77.272.727
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	746.896.248	746.896.248	2.026.363.415	2.026.363.415
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	1.452.750.138	1.452.750.138	624.358.634	624.358.634
Thu nhập khác	770.431.474	770.431.474	475.940.657	475.940.657

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
8- Chi phí khác	1.679.389.376	1.679.389.376	347.699.018	347.699.018
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	872.582	872.582	7.095.582	7.095.582
Phạt do chậm thanh toán	-	-	-	-

Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	18.083	18.083	76.274.084	76.274.084
Chi phí khác	1.678.498.711	1.678.498.711	264.329.352	264.329.352

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này (01/01/2026 đến 31/03/2026)	Kỳ trước (01/01/2025 đến 31/03/2025)
1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:			
Chi phí dịch vụ		5.129.881.795	4.622.710.427
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	219.286.608	788.797.451
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	947.204.729	123.645.235
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	3.963.390.458	3.710.267.741
Chi phí xây dựng		193.183.557.349	263.981.475.253
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	41.098.166.585	19.131.044.347
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	25.671.660.264	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	126.413.730.500	244.850.430.906
Các hoạt động khác			
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		1.259.264.648
	Lãi cho vay		
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	4.238.321.918	4.788.217.510
2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan			
Phải thu khách hàng		405.080.918.584	406.080.918.584
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	55.800.000	55.800.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	171.725.287	171.725.287
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	6.191.469.446
Phải thu về cho vay ngắn hạn		255.200.000.000	313.700.000.000

Cho vay ngắn hạn		85.600.000.000	146.900.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		3.800.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	85.600.000.000	143.100.000.000
Cho vay dài hạn		169.600.000.000	166.800.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		81.200.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	169.600.000.000	85.600.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		4.238.321.918	32.165.348.057
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		5.101.788.081
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	4.238.321.918	27.063.559.976
Ký quỹ, ký cược		76.809.813.181	77.420.509.309
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	76.809.813.181	77.420.509.309
Phải thu ngắn hạn khác		243.483.870.422	256.243.683.177
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	663.896.290	1.262.809.045
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	242.819.974.132	254.980.874.132
Phải trả người bán ngắn hạn		440.168.220.104	328.369.727.134
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	801.893.942	564.452.223
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	31.762.774.251	37.769.177.594
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	28.564.262.006	30.046.006.435
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	51.612.840	11.309.720
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	376.723.762.489	255.924.067.549
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.263.914.576	4.054.713.613
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		499.477.261.500	500.610.026.086
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	447.837.792.182	448.970.556.768
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		139.879.257.697	224.926.933.855
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	30.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.243.207.697	65.243.207.697

