

**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 30/06/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		18.170.565.152.556	16.636.364.783.345
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.237.187.261.947	3.279.178.467.269
1. Tiền	111	V.1	461.642.298.233	1.065.261.941.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.775.544.963.714	2.213.916.525.805
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.338.323.779.747	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	3.348.323.779.747	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		5.807.801.114.469	6.041.291.169.014
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.222.701.256.324	1.723.354.410.831
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	22.512.095.074	32.235.318.190
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	4.565.889.505.385	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		6.512.824.776.249	6.627.355.351.266
1. Hàng tồn kho	141	V.6	6.512.824.776.249	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		274.428.220.144	284.439.795.796
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.12	175.176.930.245	181.225.726.104
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		70.335.783.697	72.889.639.416
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	28.915.506.202	30.324.430.276
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.315.832.326.290	2.323.273.976.511
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		512.957.839	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	512.957.839	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 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		1.182.425.024.406	1.282.232.267.084
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.097.075.457.349	1.196.022.283.504
- Nguyên giá	222		1.331.893.498.773	1.645.043.356.197
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(234.818.041.424)	(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	85.349.567.057	85.659.968.951
- Nguyên giá	228		89.631.971.487	89.835.419.884
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.282.404.430)	(4.175.450.933)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	152.017.673.119	151.211.632.289
- Nguyên giá	231		204.804.822.790	207.034.722.790
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(52.787.149.671)	(55.823.090.501)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		89.195.662.476	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	89.195.662.476	127.222.131.557
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		662.446.949.002	501.269.479.756
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	V.2b	381.082.584.367	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	199.085.078.904	94.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		229.234.059.448	261.264.024.825
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.12	114.275.747.253	123.326.411.304
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		25.678.507.576	25.938.439.840
3. Lợi thế thương mại	274		89.279.804.619	111.999.173.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		20.486.397.478.846	18.959.638.759.856

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.305.224.035.685	8.934.021.747.589
I. Nợ ngắn hạn	310		9.490.195.589.234	7.824.348.151.318
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	303.700.816.598	528.873.742.156
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2.900.970.335.060	3.035.371.991.666
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.485.565.927	1.820.436.262
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	39.204.014.864	457.597.616.126
5. Phải trả người lao động	315		14.875.351.635	47.091.925.009
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	282.840.581.533	293.780.514.994
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	47.335.122.150	47.434.790.726
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	5.172.805.357.847	2.081.860.412.279
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	695.671.800.805	1.323.041.055.739
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		100.000.000	165.621.723
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		31.206.642.815	7.310.044.638
II. Nợ dài hạn	330		815.028.446.451	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	106.007.217.400	107.694.335.396
4. Phải trả dài hạn khác	338	V.18	35.015.795.434	34.686.562.534
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	626.247.495.743	914.451.250.670
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		47.757.937.874	52.583.859.190
7. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	257.588.481
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	10.181.173.443.161	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		18.246.660.000	16.546.120.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	818		85.232.819.159	84.946.910.142
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		693.335.681.247	561.812.943.400
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		560.352.720.216	169.300.479.065
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		132.982.961.031	392.512.464.335
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	421		74.144.574.334	52.097.330.304
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		20.486.397.478.846	18.959.638.759.856

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

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	618.382.392.332	782.637.922.389	286.737.746.633	463.271.611.909
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	5.134.304.293	24.835.160.767	12.426.894.457	36.133.355.111
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	613.248.088.039	757.802.761.622	274.310.852.176	427.138.256.798
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	571.224.057.451	676.174.649.305	167.425.087.906	291.025.572.026
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		42.024.030.588	81.628.112.317	106.885.764.270	136.112.684.772
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	115.625.718.405	145.064.727.310	6.731.497.547	38.840.805.214
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(5.920.229.281)	19.759.126.431	1.512.613.258	25.156.364.994
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		35.468.422.202	61.099.086.699	596.085.254	23.401.137.533
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		40.126.833.698	44.531.490.341	7.074.474.052	(17.472.455.392)
9. Chi phí bán hàng	25		8.376.582.453	21.270.457.922	24.039.777.244	32.834.885.242
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		44.299.794.200	90.614.685.938	50.401.595.412	94.569.891.137
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		151.020.435.319	139.580.059.677	44.737.749.955	4.919.893.221
12. Thu nhập khác	31	VI.7	5.399.363.521	8.378.700.640	8.378.469.800	11.582.405.233
13. Chi phí khác	32	VI.8	371.921.329	2.051.310.705	456.337.839	804.036.857
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.027.442.192	6.327.389.935	7.922.131.961	10.778.368.376
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		156.047.877.511	145.907.449.612	52.659.881.916	15.698.261.597
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.374.308.044	8.656.253.616	2.108.596.829	7.581.647.495
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.230.729.176	3.716.168.622	(1.636.175.171)	1.370.527.912
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		143.442.840.291	133.535.027.374	52.187.460.258	6.746.086.190
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		3.876.051.805	552.066.343	3.634.752.714	(6.453.133.933)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		139.566.788.486	132.982.961.031	48.552.707.544	13.199.220.123
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 07 năm 2026
TỔNG Giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 2 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		1.275.213.648.333	1.279.809.276.280
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.294.759.937.129)	(1.083.509.328.270)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(93.254.189.420)	(96.247.980.796)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(79.943.855.710)	(132.455.185.875)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(149.010.487.192)	(45.459.975.422)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.693.231.379.335	298.041.590.418
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(744.840.309.285)	(240.883.583.746)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		2.606.636.248.932	(20.705.187.411)
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		(3.304.151.228)	(177.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		433.156.916	796.831.083
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.972.308.219.180)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.428.000.000	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 lợi nhuận được chia	27		118.465.431.629	27.221.811.043
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.795.867.061.863)	314.516.919.342
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		-	2.700.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		329.549.212.839	786.402.968.082
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.181.982.366.256)	(1.279.762.195.355)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(327.706.760)	(7.057.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(852.760.860.177)	(493.363.584.823)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.041.991.673.108)	(199.551.852.892)
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		2.237.187.261.947	585.613.664.912

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 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 chuyên 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. 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 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 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 HỢP NHẤT

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
- Tiền mặt	2.860.231.636	4.659.252.006
- Tiền gửi ngân hàng	458.782.066.597	1.060.602.689.458
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	1.775.544.963.714	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 Công thương VN CN Bình Xuyên	20.632.180.871	20.206.684.932
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.324.858.025.200	1.305.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	20.938.931.559	60.321.148.227
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	19.281.524.932	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	189.036.849.315	700.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Vũng Tàu	5.001.068.493	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	12.238.642.400	109.899.806.306
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai	100.006.575.342	-
Cộng	2.237.187.261.947	3.279.178.467.269
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Ngắn hạn	3.348.323.779.747	414.100.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	3.140.823.779.747	251.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	461.023.561.642	211.000.000.000
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	1.039.608.327.696	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu	200.007.671.232	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	40.000.657.534	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu	100.003.835.616	-
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Vũng Tàu	500.038.356.165	-
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai	100.007.123.288	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	700.134.246.574	-

Cho vay	207.500.000.000	163.100.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	24.100.000.000	
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	163.400.000.000	143.100.000.000
<i>Lê Phong Hiếu</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
Dài hạn	199.085.078.904	94.600.000.000
Trái phiếu	9.385.078.904	9.000.000.000
Cho vay	189.700.000.000	85.600.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	60.900.000.000	
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	128.800.000.000	85.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	3.547.408.858.651	508.700.000.000

		30/06/2026		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		6.217.754	42,68%	73.101.014.473	5.652.504	42,68%	71.852.693.307
Công ty CP ĐTPTXD Bé Tông		3.280.307	36,00%	47.757.492.127	2.708.987	36,00%	47.233.838.615
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings		27.367.595	25,33%	248.063.177.766	27.047.032	25,33%	205.303.662.103
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam		23.756.090	39,38%	12.160.900.000	22.540.000	43,35%	-
Cộng				381.082.584.366			324.390.194.025

3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.222.701.256.324	1.723.354.410.831
- Phải thu 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	551.602.022.085	568.854.972.946
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	<i>56.336.417.405</i>	<i>68.897.875.824</i>
<i>Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp</i>	<i>9.809.798.319</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>4.976.824.509</i>	<i>16.145.190.924</i>
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>435.976.661.893</i>	<i>433.877.329.295</i>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	404.948.739.297	405.853.393.297
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>398.683.923.851</i>	<i>399.661.923.851</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>56.046.000</i>	-
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>6.208.769.446</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	1.222.701.256.324	1.723.354.410.831

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	22.512.095.074	32.235.318.190
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	-	10.062.029.014
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	22.512.095.074	22.173.289.176
Cộng	22.512.095.074	32.235.318.190
	-	-
5- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	4.565.889.505.385	4.295.769.655.493
- Tạm ứng	119.567.149.095	104.927.503.420
- Ký quỹ, ký cược	77.045.459.431	80.231.718.185
- Các khoản chi hộ	56.483.896.290	55.820.000.000
- Phải thu khác	4.312.793.000.569	4.054.790.433.888
<i>Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng</i>	-	18.106.421.899
<i>Phải thu khác</i>	4.312.793.000.569	4.036.684.011.989
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	1.092.462.574.915	951.275.984.915
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	2.778.177.142.400	2.636.394.302.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hậu Giang</i>	540.169.473	540.169.473
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Phải thu khác</i>	226.936.478.273	233.796.919.693
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	327.828.898.035	359.464.943.417
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	327.828.898.035	359.464.943.417
b) Dài hạn	512.957.839	74.441.000
- Ký quỹ, ký cược	512.957.839	74.441.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	-	-
<i>Phải thu khác</i>	-	-

Cộng	4.566.402.463.224	4.295.844.096.493
	-	-
6- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	5.910.448.497	58.401.056.389
- Công cụ, dụng cụ	2.014.958.709	9.237.742.440
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.471.195.861.513	6.494.615.754.348
- Thành phẩm	-	21.775.392.288
- Hàng hoá	839.082.721	901.905.813
- Hàng hoá bất động sản	32.864.424.809	44.857.005.572
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.512.824.776.249	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	6.512.824.776.249	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>	4.217.747.280	2.621.512.603
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	45.747.925.782	44.139.371.161
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	262.539.731.701	260.369.089.789
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.242.415.511.745	1.503.483.707.735
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.209.955.308.539	2.129.730.558.614
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.109.969.550.181	1.060.513.059.138
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	1.069.946.559.172	1.049.545.476.568
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	36.011.160.769	37.277.814.041
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	344.612.570.342	261.645.235.377
<i>Chi phí dở dang khác</i>	145.779.796.002	145.289.929.322
	-	-
7- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
Nhà máy gạch men	-	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	89.195.662.476	79.831.036.929
Cộng	89.195.662.476	127.222.131.557

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: VND	
Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng	
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	110.000.000	-	136.385.000	-	746.385.000	
- Mua trong kỳ	500.000.000	110.000.000	-	136.385.000	-	746.385.000	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	43.388.327.755	252.481.284.437	16.038.852.495	1.987.777.737	-	313.896.242.424	
- Thanh lý, nhượng bán	-	978.181.809	-	1.815.842.899	-	2.794.024.708	
- 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	92.166.980.760	60.863.998.519	18.822.018.832	29.021.927.384	1.331.893.498.773	
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	15.706.898.273	2.608.340.491	2.666.856.973	1.143.474.357	1.477.652.680	23.603.222.774	
Khấu hao trong năm	15.706.898.273	2.608.340.491	2.666.856.973	1.143.474.357	1.477.652.680	23.603.222.774	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	32.141.355.568	189.190.016.908	14.867.512.474	1.607.369.093	-	237.806.254.043	
- Thanh lý, nhượng bán	-	604.609.743	-	1.435.434.255	-	2.040.043.998	
- 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	103.581.222.450	64.219.660.497	39.429.841.164	11.411.962.351	16.175.354.962	234.818.041.424	
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	1.027.437.350.828	27.947.320.263	21.434.157.355	7.410.056.481	12.846.572.422	1.097.075.457.349	

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				-
- Đầu tư XD CB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	586.094.074	586.094.074
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm do thoái vốn			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	-	-	-	-
Khấu hao trong năm				-
Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	36.079.445	36.079.445
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm do thoái vốn			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	-	-	-	-

Đơn vị tính:
VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
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	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	218.360.916	92.040.978	-	310.401.894
Khấu hao trong năm	218.360.916	92.040.978	-	310.401.894
Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	84.099.997	119.348.400	-	203.448.397
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn	84.099.997	119.348.400	-	203.448.397
Số dư cuối năm	2.770.736.898	1.511.667.532	-	4.282.404.430
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	84.397.366.501	1.262.602.450	-	85.659.968.951
Tại ngày cuối năm	84.179.005.585	1.170.561.472	-	85.349.567.057

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	-	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	-	53.520.000.000	53.520.000.000
- Thanh lý, nhượng bán		53.520.000.000	53.520.000.000
- Phân loại			-
Số dư cuối kỳ	165.208.734.053	39.596.088.737	204.804.822.790
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	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	-	4.679.297.994	4.679.297.994
- Thanh lý, nhượng bán		4.679.297.994	4.679.297.994
- Phân loại			-
Số dư cuối năm	50.800.301.172	1.986.848.499	52.787.149.671
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	115.852.991.207	35.358.641.082	151.211.632.289
Tại ngày cuối năm	114.408.432.881	37.609.240.238	152.017.673.119

12- Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	175.176.930.245	181.225.726.104
Công cụ dụng cụ	1.000.563.399	2.567.104.300
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	172.001.319.307	177.184.568.321
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.175.047.539	1.474.053.483
b) dài hạn	114.275.747.253	123.326.411.304
Công cụ dụng cụ	42.677.896.684	53.667.423.938
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	181.468.938	59.427.083
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	71.416.381.631	69.599.560.283
Cộng	289.452.677.498	304.552.137.408

13- Phải trả người bán

	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Phải trả người bán ngắn hạn	303.700.816.598	528.873.742.156
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	35.833.028.970	92.668.276.806
Công ty cổ phần A&T	61.778.571	3.771.976.852
New Design Associate Ltd	-	3.253.364.480
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt	7.536.773.947	4.447.110.708
Công ty TNHH Nam Anh Hiền	4.324.779.814	6.242.465.394
Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBUILD	3.243.879.593	5.437.776.825
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	2.011.387.418	2.011.387.418
Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	8.105.050.846	8.105.050.846
Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	10.549.378.781	8.707.606.483
Công ty CP TNHH Thương mại DV An Phát Đạt	-	11.259.139.211

Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh	-	9.504.636.534
Công ty TNHH TM&TH Phúc Minh Hùng	-	19.927.762.055
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	-	10.000.000.000
- Phải trả người bán là các bên liên quan	199.057.091.918	280.888.132.873
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	162.009.646	11.309.720
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	176.979.580.603	255.924.067.549
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	20.884.782.851	20.764.618.991
Công ty CP Bất động sản DIC	1.030.718.818	4.188.136.613
- Phải trả các đối tượng khác	68.810.695.710	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	303.700.816.598	528.873.742.156
	-	-
14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	2.900.970.335.060	3.035.371.991.666
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.861.201.051.959	2.985.288.247.201
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.380.723.075.276	1.361.843.792.899
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	39.769.283.101	50.083.744.465
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	327.394.957.679	451.894.874.770
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	324.470.639.677	448.970.556.768
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

2.900.970.335.060

3.035.371.991.666

15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp

	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế giá trị gia tăng	267.090.600.903	15.529.580.109	271.353.628.751	11.266.552.261
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	22.266.959	108.027.830	110.189.949	20.104.840
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.979.927.755	8.656.253.616	111.506.015.467	17.130.165.904
- Thuế thu nhập cá nhân	3.764.239.014	5.551.134.153	8.312.618.322	1.002.754.845
- 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
- Thuế môn bài	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	3.024.509.318	3.024.509.318	-
- Các loại thuế, phí khác	42.276.294.977	5.649.030.697	44.392.565.885	3.532.759.789
Cộng	457.597.616.126	49.214.646.195	467.608.247.457	39.204.014.864

b) Phải thu

- Thuế giá trị gia tăng	2.939.427	-	-	2.939.427
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.962.069.764	1.272.964.527	(224.263.775)	28.464.841.462
- Thuế thu nhập cá nhân	250.814.549	-	88.304.228	339.118.777
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	30.324.430.276	1.272.964.527	(135.959.547)	28.915.506.202

16- Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
Lãi vay phải trả	986.652.448	7.757.229.056
Chi phí bán hàng	65.603.305	-
Chi phí đầu tư các dự án	271.708.833.395	274.822.119.153
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	10.079.492.385	11.201.166.785

b) Dài hạn

-

-

Lãi vay phải trả	-	
Chi phí phải trả khác	-	
Cộng	282.840.581.533	293.780.514.994
	-	-
17- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	43.960.886.158	44.060.554.734
Cộng	47.335.122.150	47.434.790.726
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	106.007.217.400	107.694.335.396
Doanh thu khác	-	
Cộng	106.007.217.400	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 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
a) Ngắn hạn	5.172.805.357.847	2.081.860.412.279
Tài sản thừa chờ xử lý	339.108.000	-
Kinh phí công đoàn	545.694.053	860.709.631
Bảo hiểm xã hội	815.123.796	4.477.933.381
Bảo hiểm y tế	108.319.148	52.674.525
Bảo hiểm thất nghiệp	37.548.677	20.909.620
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	193.214.568.500	218.066.241.589
Cổ tức phải trả	-	1.823.921.062
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.977.744.995.673	1.856.558.022.471
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.058.150.567	48.878.506.194
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	11.905.317.246	11.905.317.246
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên	5.762.966.062	36.643.152.216
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	330.036.732	330.036.732

Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang	59.830.527	-
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	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	40.246.660.504	109.795.610.417
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	53.117.753.697	141.352.569.464
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	8.481.703.697	65.243.207.697
Công ty CP Bất động sản DIC	44.636.050.000	58.683.726.158
Phan Văn Bình	-	17.425.635.609
b) Dài hạn	35.015.795.434	34.686.562.534
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.822.484.800	1.491.484.800
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	1.822.484.800	1.491.484.800
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	1.118.185.134	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 30/06/2026
		Tăng	Giảm	
19.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.323.041.055.739	341.037.111.322	968.406.366.256	695.671.800.805
a) Vay ngắn hạn	500.047.020.737	231.707.146.324	255.282.366.256	476.471.800.805
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	298.801.917.587	246.840.690.679	225.918.846.679	319.723.761.587
NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai	90.000.000.000	-	-	90.000.000.000
NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai	33.000.000.000	(33.000.000.000)	-	-
NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành	11.000.000.000	(11.000.000.000)	-	-
NH TMCP Công thương Việt Nam	31.651.858.912	27.992.434.024	22.445.976.750	37.198.316.186
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Vũng Tàu	-	7.666.215.519	-	7.666.215.519
NH TMCP Thịnh vượng và Phát triển-Chi nhánh Vũng Tàu	14.713.244.238	4.507.806.102	3.577.542.827	15.643.507.513
Vay cá nhân	20.880.000.000	(11.300.000.000)	3.340.000.000	6.240.000.000

b) Nợ dài hạn đến hạn trả	822.994.035.002	109.329.964.998	713.124.000.000	219.200.000.000
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	3.824.000.000	-	3.624.000.000	200.000.000
NH TMCP Công thương Việt Nam	24.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	24.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	62.000.004	(62.000.004)	-	-
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	195.000.000.000	97.500.000.000	97.500.000.000	195.000.000.000
Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease	108.034.998	(108.034.998)	-	-
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-
19.2 Vay dài hạn	914.451.250.670	38.296.245.073	326.500.000.000	626.247.495.743
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	110.261.429.228	42.986.066.515	17.000.000.000	136.247.495.743
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	547.500.000.000	-	97.500.000.000	450.000.000.000
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	52.000.000.000	-	12.000.000.000	40.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	201.499.981	(201.499.981)	-	-
Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease	351.333.333	(351.333.333)	-	-
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023	193.195.388.128	6.804.611.872	200.000.000.000	-
Cá nhân khác	10.941.600.000	(10.941.600.000)	-	-
Cộng	2.237.492.306.409	379.333.356.395	1.294.906.366.256	1.321.919.296.548

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					132.982.961.031	132.982.961.031
LNST chưa phân phối kỳ này do tăng tỷ lệ sở hữu công ty con					36.747.544.237	36.747.544.237
Trích lập các quỹ				285.909.017	(38.207.767.421)	(37.921.858.404)
Số dư cuối năm nay	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	18.246.660.000	85.232.819.159	693.335.681.247	10.107.028.868.827

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	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
1- Doanh thu	618.382.392.332	782.637.922.389	286.737.746.633	463.271.611.909
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	16.037.800	30.537.800		-
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	45.460.201.412	71.570.621.193
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.935.005.479	88.774.141.975	42.106.953.419	81.485.467.129
Doanh thu xây lắp	76.745.276.903	104.292.809.045	34.739.168.108	65.084.812.020
Doanh thu kinh doanh bất động sản	501.842.513.152	587.853.315.573	163.587.864.696	243.443.593.571

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	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	5.134.304.293	24.835.160.767	12.426.894.457	36.133.355.111
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	-	-	155.371.198	242.183.964
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	613.248.088.039	757.802.761.622	274.310.852.176	427.138.256.798
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	16.037.800	30.537.800	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	-	-	45.460.201.412	71.328.437.229
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.935.005.479	88.774.141.975	42.106.953.419	81.485.467.129
Doanh thu xây lắp	76.745.276.903	104.292.809.045	34.583.796.910	65.084.812.020
Doanh thu kinh doanh bất động sản	496.708.208.859	563.018.154.806	151.316.341.437	207.552.422.424
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	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
4- Giá vốn	571.224.057.451	676.174.649.305	167.425.087.906	291.025.572.026
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	33.180.625	47.063.397	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	-	-	38.456.625.409	71.502.434.347
Giá vốn cung cấp dịch vụ	40.480.721.808	84.485.553.057	29.365.393.006	66.666.640.956
Giá vốn xây lắp	54.574.922.195	75.248.800.284	19.466.140.906	38.681.178.562
Giá vốn kinh doanh bất động sản	475.412.953.660	514.948.674.241	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	115.625.718.405	145.064.727.310	6.731.497.547	38.840.805.214
Lãi tiền gửi, cho vay	76.195.856.125	105.626.465.604	6.712.123.127	13.490.200.290
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	467.786	-	28.696.159
Thu nhập từ các khoản đầu tư	-	-	17.701.320	17.701.320
Nhượng bán các khoản đầu tư	39.429.862.280	39.437.793.920	-	25.302.534.345
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	1.673.100	1.673.100
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	(5.920.229.281)	19.759.126.431	1.512.613.258	25.156.364.994
Lãi vay	35.468.422.202	61.099.086.699	596.085.254	23.401.137.533
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	22.136.877	22.136.877	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	48.691.215	-	158.242.095
Chi phí tài chính khác	-	-	916.528.004	1.596.985.366
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
7- Thu nhập khác	5.399.363.521	8.378.700.640	8.378.469.800	11.582.405.233
Thanh lý tài sản	92.219.374	101.478.633	(62.456.935)	14.815.792
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
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	3.372.219.892	4.824.970.030	1.366.632.745	1.990.991.379
Thu nhập khác	1.497.441.059	2.267.872.533	6.626.066.591	7.102.007.248
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
8- Chi phí khác	371.921.329	2.051.310.705	456.337.839	804.036.857
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(872.582)	-	(7.095.582)	-
Phạt do chậm thanh toán	-	-	7.442.507	7.442.507

Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	270.752.422	270.770.505	154.680.523	230.954.607
Chi phí khác	102.041.489	1.780.540.200	301.310.391	565.639.743

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

Nội dung Nghiệp vụ

Kỳ này
(01/01/2026 đến
30/06/2026)

Kỳ trước
(01/01/2025 đến
30/06/2025)

1.1 Giao dịch các bên liên quan là cá nhân:

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 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
Đình 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 07 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