

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

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Mẫu số: B 01-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		17.256.378.514.395	16.067.771.930.224
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		262.445.307.787	3.262.850.894.312
1. Tiền	111	1.V	77.250.165.052	1.048.934.368.507
2. Các khoản tương đương tiền	112		185.195.142.735	2.213.916.525.805
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.068.252.970.973	419.070.827.509
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2a.V	5.068.252.970.973	419.070.827.509
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.657.144.313.640	5.761.818.466.377
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	1.129.207.853.571	1.554.676.232.651
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	6.919.323.430	6.431.154.111
3. Các khoản phải thu khác	135	5a.V	4.521.148.606.195	4.200.842.549.171
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	140		6.070.866.214.130	6.416.272.690.580
1. Hàng tồn kho	141	6.V	6.070.866.214.130	6.416.272.690.580
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		197.669.707.865	207.759.051.446
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	7.V	170.221.950.751	177.912.638.921
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.868.777.712	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		24.578.979.402	29.846.412.525
4. Tài sản ngắn hạn khác	165			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.035.072.440.463	2.075.863.511.678
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.999.999.999	79.999.999.999
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	5b.V	79.999.999.999	79.999.999.999
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		124.040.385.662	131.718.002.818
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8.V	119.719.760.501	127.278.118.000
- Nguyên giá	222		185.326.311.643	186.794.371.188
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(65.606.551.142)	(59.516.253.188)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9.V	4.320.625.161	4.439.884.818
- Nguyên giá	228		4.999.101.269	4.999.101.269
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(678.476.108)	(559.216.451)
III. Bất động sản đầu tư	230	10.V	143.726.355.448	95.100.090.032
- Nguyên giá	231		195.745.932.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(52.019.577.430)	(49.355.742.846)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		1.687.305.699.354	1.769.045.418.829
1. Đầu tư vào công ty con	261	2b.V	1.538.449.917.962	1.579.860.721.322
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	262	2b.V	491.749.785.227	479.588.885.227
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	2b.V	1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264	2b.V	(513.121.018.048)	(467.973.781.832)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	2a.V	168.457.420.101	175.800.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		19.291.450.954.858	18.143.635.441.902

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		8.931.512.320.417	7.866.632.995.075
I. Nợ ngắn hạn	310		8.641.908.115.636	7.331.861.890.089
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11.V	292.565.823.870	417.687.201.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.V	2.509.085.296.382	3.060.369.671.134
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	13.V	51.636.219.417	452.085.048.842
5. Phải trả người lao động	315		6.029.532.559	22.716.178.212
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14.V	384.887.313.629	279.794.161.655
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	15.V	2.530.676.994	3.410.599.636
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	16.V	5.061.500.391.158	2.134.037.217.185
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27.V	306.255.470.461	955.686.291.514
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		27.417.391.166	6.075.520.531
II. Nợ dài hạn	330		289.604.204.781	534.771.104.986
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	331	15.V	106.007.217.400	107.694.335.396
2. Phải trả dài hạn khác	338	16.V	1.109.355.638	1.119.952.234
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	17.V	182.487.631.743	425.956.817.356
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.359.938.634.441	10.277.002.446.827
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18.V	8.441.927.630.000	7.964.311.910.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18.V	1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	18.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	18.V	490.106.422.950	884.785.955.336
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		369.248.376.932	252.754.981.946
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		120.858.046.018	632.030.973.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.291.450.954.858	18.143.635.441.902

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	689.198.298.325	1.230.829.416.345	1.408.950.378.246	1.666.446.032.465
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	5.448.161.397	30.283.322.164	224.300.768.548	260.191.939.695
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	683.750.136.928	1.200.546.094.181	1.184.649.609.698	1.406.254.092.770
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	537.984.952.812	1.007.298.585.063	863.476.301.624	978.619.645.308
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		145.765.184.116	193.247.509.118	321.173.308.074	427.634.447.462
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	20.908.532.819	124.344.176.400	9.389.508.862	60.048.723.665
7. Chi phí tài chính	23	VI.6	38.939.896.330	74.420.324.599	71.188.010.533	91.766.708.357
- Trong đó: chi phí lãi vay	24		11.073.841.901	29.224.397.168	5.722.441.567	17.534.561.580
8. Chi phí bán hàng	25		3.622.843.997	15.104.540.490	5.115.227.981	27.236.845.117
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		24.929.845.039	86.774.599.562	28.168.101.390	92.234.541.112
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		99.181.131.569	141.292.220.867	226.091.477.032	276.445.076.541
11. Thu nhập khác	31	VI.7	765.651.408	4.949.039.549	18.107.301.409	27.685.185.312
12. Chi phí khác	32	VI.8	818.870.143	1.480.158.008	7.929.713.344	8.414.285.477
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(53.218.735)	3.468.881.541	10.177.588.065	19.270.899.835
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		99.127.912.834	144.761.102.408	236.269.065.097	295.715.976.376
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		17.838.085.581	23.903.056.390	47.138.230.951	53.147.949.129
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		81.289.827.253	120.858.046.018	189.130.834.146	242.568.027.247

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 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
Kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi 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		961.320.122.951	1.834.084.227.639
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.191.698.214.098)	(883.675.388.103)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(64.531.151.870)	(61.200.842.529)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(42.638.899.312)	(185.102.291.290)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(149.348.407.237)	(57.373.536.112)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.552.245.288.365	471.645.024.881
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(740.507.650.629)	(280.718.985.747)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		2.324.841.088.170	837.658.208.739
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		-	(244.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		433.156.916	859.348.675
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.685.683.293.970)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		86.176.505.204	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	99.121.047.700
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		132.124.707.032	29.242.661.969
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.425.530.204.818)	346.532.833.315
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		147.587.149.580	600.255.685.165
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.047.291.768.118)	(1.206.180.899.162)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.319.125)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(899.716.937.663)	(605.925.213.997)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(3.000.406.054.311)	578.265.828.057
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.262.850.894.312	746.853.302.518
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		467.786	
Tiền tồn cuối kỳ	70		262.445.307.787	1.325.119.130.575

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 (số cũ: 4903000520) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13-3-2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 29 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 10 năm 2026.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group** – Tập đoàn DIC
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
- Vốn điều lệ: 8.441.927.630.000 đồng Việt Nam (VND).

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con

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

Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	thiết bị thi công và phương tiện vận tải. Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	99,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	25,33%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	33,74%

c- Danh sách các liên doanh

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

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

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2026 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 31/12/2026.

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

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

1- Chế độ kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
- Tiền mặt	4.489.679.345	3.460.556.875
- Tiền gửi ngân hàng	72.760.485.707	1.045.473.811.632
VND	72.760.485.707	1.045.461.646.788
USD	-	12.164.844
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	185.195.142.735	2.213.916.525.805
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	917.939.514	3.488.886.340
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	1.005.756.225	60.321.148.227
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	118.009.271.234	1.305.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	-	20.206.684.932

<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	10.000.136.986	700.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Vũng Tàu</i>	5.001.068.493	15.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu</i>	10.258.340.146	109.899.806.306
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	40.002.630.137	
Cộng	262.445.307.787	3.262.850.894.312
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Ngắn hạn	5.068.252.970.973	419.070.827.509
Tiền gửi có kỳ hạn	4.859.079.063.714	240.005.479.452
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	1.845.623.369.864	200.005.479.452
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	1.122.298.512.813	40.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	238.451.981.966	-
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	871.137.260.272	-
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	100.056.986.302	
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu</i>	100.032.876.712	
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Vũng Tàu</i>	500.287.671.235	
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	21.006.443.836	
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	60.183.960.714	-
Cho vay	209.173.907.259	179.065.348.057
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	33.016.308.629	8.901.788.081
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	176.157.598.630	170.163.559.976
Dài hạn	168.457.420.101	175.800.000.000
Trái phiếu	15.757.420.101	9.000.000.000
Cho vay	152.700.000.000	166.800.000.000
<i>Công ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	60.900.000.000	81.200.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	91.800.000.000	85.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	5.236.710.391.074	594.870.827.509
	-	-
Cho vay ngắn hạn với bên liên quan	176.157.598.630	170.163.559.976
Cho vay dài hạn với bên liên quan	91.800.000.000	85.600.000.000

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2026

30/09/2026					01/01/2026			
2b- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
2b.1- Đầu tư vào công ty con								
Công ty CP Du Lịch DIC	115.449.822	99,36%	1.538.449.917.962	(275.560.118.048)	1.262.889.799.914	1.579.860.721.322	(242.573.781.832)	1.337.286.939.490
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	5.920.000	98,67%	1.365.590.221.388	(256.924.536.381)	1.108.665.685.007	1.365.590.236.388	(181.442.082.619)	1.184.148.153.769
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	3.142.293	51,68%	59.200.000.000	(7.065.706.488)	52.134.293.512	59.200.000.000	(8.488.343.920)	50.711.656.080
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dưng Số 2	5.838.531	50,14%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00 %	48.932.796.574	(11.569.875.179)	38.430.124.821	50.000.000.000	(11.232.566.933)	48.932.796.574
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC			50.000.000.000		-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
2b.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	23.756.090	33,74%	491.749.785.227	(237.560.900.000)	254.188.885.227	479.588.885.227	(225.400.000.000)	254.188.885.227
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.367.595	25,33%	237.560.900.000	(237.560.900.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Bất động sản DIC	6.217.754	42,68%	203.668.381.227		203.668.381.227	203.668.381.227		203.668.381.227
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	3.280.307	36,00%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
2b.3 - Đầu tư dài hạn khác								
+ Cổ phiếu	21.447		1.769.594.112	-	1.769.594.112	1.769.594.112	-	1.769.594.112
Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.769.594.112	-	1.769.594.112	1.769.594.112	-	1.769.594.112
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	19.837	0,25%	1.610.000.000		1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			2.031.969.297.301	(513.121.018.048)	1.518.848.279.253	2.061.219.200.661	(467.973.781.832)	1.593.245.418.829

3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.129.207.853.571	1.554.676.232.651
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	729.659.566.928	1.154.499.437.885
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>121.686.919.136</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>348.808.393.580</i>	<i>765.263.220.094</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>1.729.173.179</i>	<i>7.834.387.929</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>3.700.058.382</i>	<i>5.572.068.276</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>172.469.751.506</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>41.078.591.326</i>	
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	<i>3.594.016.876</i>	<i>9.603.427.035</i>
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	<i>11.238.649.688</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	399.548.286.643	400.176.794.766
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>398.101.923.851</i>	<i>399.661.923.851</i>
<i>Các khách hàng khác</i>	<i>1.446.362.792</i>	<i>514.870.915</i>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	406.386.644.047	406.080.918.584
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	-	<i>55.800.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	-	<i>171.725.287</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>398.101.923.851</i>	<i>399.661.923.851</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>1.736.723.750</i>	-
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>6.547.996.446</i>	<i>6.191.469.446</i>
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
Tổng cộng	1.129.207.853.571	1.554.676.232.651
	-	-

4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	6.919.323.430	6.431.154.111
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	<i>6.919.323.430</i>	<i>6.431.154.111</i>
Cộng	6.919.323.430	6.431.154.111
	-	-
5- Các khoản phải thu khác	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	4.521.148.606.195	4.280.842.549.170
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Phải thu người lao động	-	-
Tạm ứng	56.234.428.408	43.890.683.682
Ký quỹ, ký cược	75.588.420.925	77.420.509.309
Các khoản chi hộ	55.820.000.000	57.082.809.045
Phải thu khác	4.333.505.756.862	4.102.448.547.134
Phải thu khác	4.333.505.756.862	4.102.448.547.134
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>1.136.129.174.915</i>	<i>951.275.984.915</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.778.177.142.400</i>	<i>2.636.394.302.400</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hậu Giang</i>	<i>540.169.473</i>	<i>540.169.473</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>140.014.270.244</i>	<i>140.014.270.244</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	<i>47.429.649.000</i>	<i>47.429.649.000</i>
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	<i>20.422.716.264</i>	<i>20.422.716.264</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>203.982.634.566</i>	<i>299.561.454.838</i>
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	319.244.770.055	360.727.752.462
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>836.374.998</i>	<i>1.262.809.045</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>318.408.395.057</i>	<i>359.464.943.417</i>
b) Dài hạn	79.999.999.999	-

- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	79.999.999.999	
- Ký quỹ, ký cược	-	
- Phải thu khác	-	
Cộng	4.601.148.606.194	4.280.842.549.170
	-	-
6- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
Nguyên liệu, vật liệu:	302.464.478	302.464.478
Chi phí SX, KD dở dang:	6.038.515.556.377	6.370.546.818.260
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	4.545.167.134	2.621.512.603
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	22.193.224.322	44.139.371.161
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu</i>	264.437.009.889	260.369.089.789
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	858.164.981.099	1.503.483.707.735
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.240.919.998.513	2.129.730.558.614
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.110.896.559.447	1.060.513.059.138
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	1.070.721.777.925	1.049.545.476.568
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	37.969.548.097	37.277.814.041
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	403.679.748.906	261.645.235.377
<i>Chi phí dở dang khác</i>	24.987.541.045	21.220.993.234
Hàng hóa bất động sản	31.431.561.005	44.857.005.572
Hàng hóa	616.632.270	566.402.270
Hàng gửi đi bán	-	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.070.866.214.130	6.416.272.690.580
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.070.866.214.130	6.416.272.690.580
	-	-

7- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	170.221.950.751	177.912.638.921
Công cụ dụng cụ	355.655.152	728.070.600
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	169.866.295.599	177.184.568.321
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	170.221.950.751	177.912.638.921

8- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	36.626.044.998	17.238.829.355	1.005.398.182	186.794.371.188
Tăng trong kỳ	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.604.444.545	-	-	1.604.444.545
- Giảm khác	-	-	1.604.444.545	-	-	1.604.444.545
Số dư cuối quý	120.823.677.440	11.100.421.213	35.021.600.453	17.375.214.355	1.005.398.182	185.326.311.643
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	21.449.990.739	6.834.160.124	21.773.214.778	8.924.288.764	534.598.783	59.516.253.188
Tăng trong kỳ	2.762.662.158	420.872.959	2.481.867.530	1.540.861.323	108.069.885	7.314.333.855
- Khấu hao trong kỳ	2.762.662.158	420.872.959	2.481.867.530	1.540.861.323	108.069.885	7.314.333.855
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.224.035.901	-	-	1.224.035.901
- Giảm khác	-	-	1.224.035.901	-	-	1.224.035.901
Số dư cuối quý	24.212.652.897	7.255.033.083	23.031.046.407	10.465.150.087	642.668.668	65.606.551.142
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu quý	99.373.686.701	4.266.261.089	14.852.830.220	8.314.540.591	470.799.399	127.278.118.000
- Tại ngày cuối quý	96.611.024.543	3.845.388.130	11.990.554.046	6.910.064.268	362.729.514	119.719.760.501

9- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			-
Số dư đầu kỳ	3.748.933.269	1.250.168.000	4.999.101.269
- Mua trong kỳ			-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp			-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh			-
- Tăng khác			-
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	3.748.933.269	1.250.168.000	4.999.101.269
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	324.026.214	235.190.237	559.216.451
- Khấu hao trong kỳ	13.497.057	105.762.600	119.259.657
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	337.523.271	340.952.837	678.476.108
Giá trị còn lại của TSCĐVH			
- Tại ngày đầu kỳ	3.424.907.055	1.014.977.763	4.439.884.818
- Tại ngày cuối kỳ	3.411.409.998	909.215.163	4.320.625.161

10. Bất động sản đầu tư

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

Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	49.355.742.846		49.355.742.846
Số tăng trong năm	2.166.837.489	496.997.095	2.663.834.584
Khấu hao trong năm	2.166.837.489	496.997.095	2.663.834.584
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	51.522.580.335	496.997.095	52.019.577.430
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	95.100.090.032	-	95.100.090.032
Tại ngày cuối năm	92.933.252.543	50.793.102.905	143.726.355.448

11- Phải trả người bán

a) Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	30.291.012.550	49.965.351.588
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	<i>61.778.571</i>	<i>3.771.976.852</i>
<i>New Design Associate Ltd</i>	<i>-</i>	<i>3.253.364.480</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	<i>7.542.325.206</i>	<i>4.447.110.708</i>
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	<i>389.327.503</i>	<i>6.242.465.394</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	<i>2.724.352.332</i>	<i>5.437.776.825</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	<i>8.105.050.846</i>	<i>8.105.050.846</i>
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	<i>11.468.178.092</i>	<i>8.707.606.483</i>
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>10.000.000.000</i>
- Phải trả người bán là các bên liên quan	236.210.437.729	328.369.727.134
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>412.228.262</i>	<i>564.452.223</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	<i>21.136.514.463</i>	<i>37.769.177.594</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>29.912.845.738</i>	<i>30.046.006.435</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>38.246.879</i>	<i>11.309.720</i>
<i>Công ty CP DICERA Holdings</i>	<i>183.964.922.697</i>	<i>255.924.067.549</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>745.679.690</i>	<i>4.054.713.613</i>

- Phải trả các đối tượng khác	26.064.373.591	39.352.122.658
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn		
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan		
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	292.565.823.870	417.687.201.380
	-	-
12- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	2.509.085.296.382	3.060.369.671.134
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.508.932.724.201	3.033.643.398.517
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.438.188.976.523	1.410.198.944.215
<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>	12.278.352.387	28.048.549.156
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	144.020.312.833	186.630.459.490
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	7.136.080.654	19.887.545.410
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	-	314.021.891
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	5.104.033.826	8.390.856.553
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu</i>	7.534.198.361	15.876.448.226
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	840.343.980.476	1.309.216.660.435
<i>Dự án khác</i>	226.510.989	979.634.989
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	152.572.181	26.726.272.617
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	376.110.108.995	502.872.186.988
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	48.715.151.316	48.715.151.316
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	324.470.639.677	451.232.717.670
<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	2.509.085.296.382	3.060.369.671.134

13- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	265.899.624.007	25.152.014.805	273.268.621.025	17.783.017.787
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.335.015.076	23.903.056.390	114.549.953.416	25.688.118.050
- Thuế thu nhập cá nhân	3.136.076.482	4.374.420.382	7.106.141.543	404.355.321
- Thuế tài nguyên	15.366.357	138.226.654	139.867.808	13.725.203
- Tiền thuê đất	24.418.191.036	9.760.648.426	28.629.407.390	5.549.432.072
- Thuế bảo vệ môi trường	30.729.125	276.453.306	279.754.117	27.428.314
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	3.172.503.707	3.172.503.707	-
- Thuế môn bài	42.250.046.759	6.870.079.160	46.949.983.249	2.170.142.670
Cộng	452.085.048.842	73.647.402.830	474.096.232.255	51.636.219.417
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.737.805.989	5.267.433.123	-	24.470.372.866
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	29.846.412.525	5.267.433.123	-	24.578.979.402
14- Chi phí phải trả		Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)	
a) Ngắn hạn		384.887.313.629	279.794.161.655	
Lãi vay phải trả		6.355.639.138	6.979.791.346	
Chi phí bán hàng		65.603.305	65.603.305	
Chi phí các dự án		377.525.162.095	272.001.169.753	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		940.909.091	747.597.251	
b) Dài hạn		-	-	
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
Cộng		384.887.313.629	279.794.161.655	

15- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	-	36.363.644
Cộng	2.530.676.994	3.410.599.636
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	106.007.217.400	107.694.335.396
Cộng	106.007.217.400	107.694.335.396
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
16- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	5.061.500.391.158	2.134.037.217.185
- Kinh phí công đoàn	188.873.912	206.317.862
- Bảo hiểm xã hội	558.095.709	
- Bảo hiểm y tế	95.511.627	
- Bảo hiểm thất nghiệp	31.837.209	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	219.476.403.300	307.720.594.658
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.841.149.669.401	1.826.110.304.665
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	17.259.602.248	48.878.506.194
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>4.964.417.743</i>	<i>36.643.152.216</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>59.830.527</i>	<i>-</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	62.575.353.410	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	4.546.447.875.000	1.520.792.777.500
+ Các khoản phải trả khác	78.478.254.286	79.347.892.611
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	132.968.126.407	212.437.661.341

<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	30.000.000.000	101.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC</i>	50.104.923.983	-
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	8.227.152.424	65.243.207.697
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	44.636.050.000	46.194.453.644
b) Dài hạn	1.109.355.638	1.119.952.234
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	1.109.355.638	1.119.952.234
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-

	Số đầu kỳ 01/01/2026	Trong kỳ		Số cuối kỳ 30/09/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
17- Vay và nợ thuê tài chính				
a) Ngắn hạn	955.686.291.514	201.284.947.065	850.715.768.118	306.255.470.461
Vay ngắn hạn	152.862.291.514	101.784.947.065	141.491.768.118	113.155.470.461
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	62.862.291.514	61.784.947.065	51.491.768.118	73.155.470.461
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	90.000.000.000	40.000.000.000	90.000.000.000	40.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	802.824.000.000	99.500.000.000	709.224.000.000	193.100.000.000
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	3.824.000.000		3.724.000.000	100.000.000
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	24.000.000.000	12.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	175.000.000.000	87.500.000.000	87.500.000.000	175.000.000.000
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021</i>	600.000.000.000		600.000.000.000	-
b) Vay dài hạn	425.956.817.356	56.030.814.387	299.500.000.000	182.487.631.743
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	66.446.671.528	23.137.773.811		89.584.445.339
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>	26.814.757.700	26.088.428.704		52.903.186.404
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	52.000.000.000		12.000.000.000	40.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	87.500.000.000		87.500.000.000	-
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	193.195.388.128	6.804.611.872	200.000.000.000	-
Cộng	1.381.643.108.870	257.315.761.452	1.150.215.768.118	488.743.102.204

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 (17b-vay dài hạn):

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

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 5 (từ 29/12/2025 – 29/06/2026) là 11,70%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 25/09/2025 – 25/03/2026) là 11,70%/năm.

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

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

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

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

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

18- Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Thường cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.500.000.000.000	299.564.260.000			1.799.564.260.000
Lãi (lỗ) trong năm nay				632.030.973.390	632.030.973.390
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Số dư cuối năm trước	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	82.002.783.070	884.785.955.336	10.277.002.446.827
Thường cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	477.615.720.000			(477.615.720.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				120.858.046.018	120.858.046.018
Trích lập các quỹ				(37.921.858.404)	(37.921.858.404)
Tặng, giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	8.441.927.630.000	1.345.901.798.421	82.002.783.070	490.106.422.950	10.359.938.634.441

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
Vốn góp đầu năm	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		365.791.960.000
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	477.615.720.000	365.791.960.000
<i>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</i>		1.500.000.000.000
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	8.441.927.630.000	7.964.311.910.000
c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	844.192.763	796.431.191
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	844.192.763	796.431.191
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	844.192.763	796.431.191
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	844.192.763	796.431.191
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	844.192.763	796.431.191
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 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	689.198.298.325	1.230.829.416.345	1.408.950.378.246	1.666.446.032.465
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.058.002.368	7.438.786.819	2.523.835.087	5.342.482.471
Doanh thu xây lắp		-		90.909.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	684.296.736.959	1.220.859.952.532	1.405.582.984.161	1.658.481.963.909

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu khác		-		-
2- Giảm trừ Doanh thu	5.448.161.397	30.283.322.164	224.300.768.548	260.191.939.695
Hàng bán bị trả lại	5.448.161.397	30.283.322.164	224.300.768.548	260.191.939.695
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-
Năm nay		Năm trước		
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	683.750.136.928	1.200.546.094.181	1.184.649.609.698	1.406.254.092.770
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.058.002.368	7.438.786.819	2.523.835.087	5.342.482.471
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	-	90.909.091
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	678.848.575.562	1.190.576.630.368	1.181.282.215.613	1.398.290.024.214
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-
Năm nay		Năm trước		
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	537.984.952.812	1.007.298.585.063	863.476.301.624	978.619.645.308
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	757.247.647	2.263.179.247	571.950.747	1.539.976.270
Giá vốn xây lắp		-		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	536.505.426.002	1.002.868.568.327	862.182.071.714	974.912.831.549
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.166.837.489	722.279.163	2.166.837.489
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	20.908.532.819	124.344.176.400	9.389.508.862	60.048.723.665
Lãi tiền gửi, cho vay	20.908.532.819	123.202.081.574	8.288.833.662	21.928.283.620
Chênh lệch tỷ giá		467.786		-
Cổ tức	-	1.133.695.400	1.100.675.200	12.817.905.700
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính		7.931.640		25.302.534.345
Doanh thu tài chính khác		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	38.939.896.330	74.420.324.599	71.188.010.533	91.766.708.357
Lãi vay	11.073.841.901	29.224.397.168	5.722.441.567	17.534.561.580
Chiết khấu thanh toán		-		-
Dự phòng tài chính	27.866.054.429	45.147.236.216	65.465.568.966	74.073.904.682
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	48.691.215		158.242.095
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	765.651.408	4.949.039.549	18.107.301.409	27.685.185.312
Thanh lý tài sản	-	393.779.015	200.000.000	200.000.000
Phạt vi phạm hợp đồng	726.265.560	1.910.645.004	16.824.415.086	19.299.005.900
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	26.665.265	2.417.250.224	896.492.362	2.887.483.741
Thu nhập khác	12.720.583	227.365.306	186.393.961	5.298.695.671
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	818.870.143	1.480.158.008	7.929.713.344	8.414.285.477
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	461.233.512	3.724.213.465	3.724.213.465

Phạt vi phạm hợp đồng	306.726.720	306.726.720	4.195.800.000	4.195.800.000
Phạt chậm thanh toán	6.596.262	192.002.171		75.000.000
Chi phí khác	505.547.161	520.195.605	9.699.879	419.272.012

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan

Ông Nguyễn Hùng Cường

Công ty CP Du lịch DIC

Công ty CP ĐTPTXD số 1

Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2

Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC

Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC

Công Ty CP Gạch men Anh em DIC

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

Công ty CP Sport TOTO Việt Nam

Công ty CP ĐTPT Phương Nam

Công ty CP DICERA Holdings

Công ty CP ĐTPTXD Bê tông

Công ty CP Bất động sản DIC

Công ty CP Vina Đại Phước

Mối quan hệ

Đại diện HĐQT

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con (Sở hữu gián tiếp)

Công ty con (Sở hữu gián tiếp)

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cùng tập đoàn

1.1 Giao dịch các bên liên quan là cá nhân:

	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này (01/01/2026 đến 30/09/2026)	Kỳ trước (01/01/2025 đến 30/09/2025)
Ông Nguyễn Hùng Cường (Đại diện HĐQT)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng	326.636.030.000	24.200.100.000
	Hoàn ứng đền bù giải phóng mặt bằng	321.563.839.500	65.000.000.000

1.2 Giao dịch các bên liên quan là tổ chức:

Mua hàng hóa dịch vụ		405.283.408.587	624.572.414.821
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	1.168.049.967	1.735.853.696
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	95.040.487.862	83.626.853.647

Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	111.128.999.245	53.056.594.628
Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC	Bất động sản	51.290.100.000	
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	2.354.913.862	2.077.826.981
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	138.659.543.550	440.240.962.711
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	5.641.314.101	43.834.323.158
Bán hàng hóa dịch vụ		2.303.219.248	3.115.583.805
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	77.432.821	67.636.368
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	2.225.786.427	3.047.947.437
Các hoạt động khác			
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng cổ phiếu	8.146.680.000	
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 ĐTPT Tầm Nhìn DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Mua tài sản	51.290.100.000	
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Thu gốc vay		116.962.349
	Lãi cho vay	1.257.534.247	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	12.757.598.630	8.770.277.784
	Bán tài sản	393.779.015	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Góp thêm vốn điều lệ		
	Nhận chuyển nhượng dự án	319.530.037.900	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 30/09/2026	Tại ngày 30/09/2025	
Phải thu khách hàng	406.386.644.047	406.634.698.825	
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	-	18.600.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	-	657.728.765
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	398.101.923.851	399.661.923.851
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	1.736.723.750	
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.547.996.446	6.191.469.446
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan		104.976.763
Phải thu về cho vay ngắn hạn	267.957.598.630	355.463.559.976	
Cho vay ngắn hạn	176.157.598.630	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	176.157.598.630	100.300.000.000
Cho vay dài hạn	91.800.000.000	252.763.559.976	
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	91.800.000.000	170.163.559.976
Ký quỹ, ký cược	75.588.420.925	78.641.901.565	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	75.588.420.925	78.641.901.565
Phải thu ngắn hạn khác	243.656.349.130	243.130.026.167	
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	836.374.998	
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	236.210.437.729	151.471.068.098	
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	412.228.262	693.813.254
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	21.136.514.463	48.550.909.975

Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	29.912.845.738	28.163.188.066
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	38.246.879	2.585.672.472
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	183.964.922.697	45.690.521.606
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	745.679.690	25.786.962.725
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		220.837.375.897	908.150.205.253
Công ty CP ĐPTXD – 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	169.197.906.579	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		132.968.126.407	257.792.614.109
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	30.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con		32.865.680.254
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm Nhìn DIC	Công ty con	50.104.923.983	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	8.227.152.424	65.243.207.697
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	44.636.050.000	58.683.726.158

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:

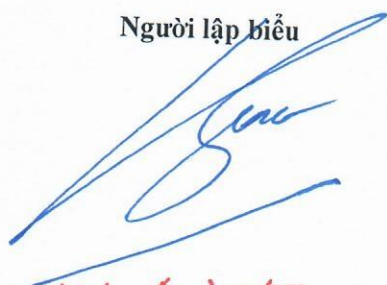
	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2026)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2025)
Thù lao Hội đồng quản trị	2.475.000.000	2.494.300.000
Nguyễn Hùng Cường	1.350.000.000	1.350.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Quang Tín	90.000.000	90.000.000
Đinh Hồng Kỳ	135.000.000	135.000.000
Bùi Văn sự	-	19.300.000
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	-	72.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	-	45.000.000
Đào Thanh Xuân	-	27.000.000
Tổng Giám đốc	1.181.364.123	1.148.606.940
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.181.364.123	1.148.606.940
Những người quản lý khác	4.096.059.878	3.961.917.971

Lương, thưởng và các phúc lợi khác

4.096.059.878

3.961.917.971

Người lập biểu


HỒ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc




Nguyễn Quang Tín