

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 161/CV-DIC No2  
V/v Công bố thông tin định kỳ  
BCTC 6 tháng đầu năm 2026

Tp. HCM, ngày 08 tháng 08 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) 6 tháng đầu năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CTCP đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2

- Mã chứng khoán: DC2
- Địa chỉ: Số 5 đường số 6, KĐT Chí Linh, Phường Rạch Dừa, Tp.HCM.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0254 3613944; Fax: 0254 3584864
- Email: chungdic2@gmail.com; Website: www.dic2.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC 6 tháng đầu năm 2026

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc): BCTC riêng

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☒ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có



Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có



Không



+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có



Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có



Không



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 08 tháng 8 năm 2026 tại đường dẫn: <https://dic2.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong 6 tháng đầu năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không có
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không có
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không có

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC 6 tháng đầu năm 2026
- Văn bản giải trình chênh lệch

**Đại diện tổ chức**  
**NGƯỜI ĐƯỢC UQ.CBTT**  
  
**TRẦN VĂN CHUNG**



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

**Báo cáo tài chính  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026  
Đã được soát xét**

**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**

**29 Võ Thị Sáu, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh**

**Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947**

**Email: [info@aascs.com.vn](mailto:info@aascs.com.vn)**

**Fax: (028) 3820 5942**

**Website: [www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn)**





**MỤC LỤC**

| <b>Nội dung</b>                                          | <b>Trang</b>   |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Báo cáo Hội đồng quản trị</b>                         | <b>02 - 03</b> |
| <b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b> | <b>04 - 04</b> |
| <b>Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét</b>   |                |
| Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ                 | 05 - 06        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ        | 07 - 07        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ                  | 08 - 08        |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ               | 09 - 30        |

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 24 tháng 07 năm 2026 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, TP.Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0254 3613944; Fax: 0254 3584864

Email: infor@dic2.vn.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 87 người,

**Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.**

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp

**Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh 06 tháng đầu năm 2026 của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 được thể hiện trong báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính được trình bày đầy đủ tại Mục VIII.2 phần thuyết minh Báo cáo tài chính.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

Hội đồng Quản trị trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

|                     |            |                     |
|---------------------|------------|---------------------|
| Ông Phạm Đức Dũng   | Chủ tịch   | Từ ngày 25/04/2024  |
| Ông Đinh Trung Hiếu | Thành viên | Đến ngày 24/04/2024 |
| Bà Trần Thị Thu     | Thành viên | Từ ngày 25/04/2024  |
| Ông Lê Hải Châu     | Thành viên | Từ ngày 25/04/2024  |

**Ban Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Ông Vũ Gia Tân     | Giám đốc     |
| Ông Trần Văn Chung | Phó Giám đốc |
| Ông Ngô Văn Lành   | Phó Giám đốc |

**Ban Kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

|                             |            |                     |
|-----------------------------|------------|---------------------|
| Ông Trần Văn Hậu            | Trưởng ban | Đến ngày 01/01/2024 |
| Ông Trần Thanh Lâm          | Thành viên | Đến ngày 01/04/2024 |
| Bà Vương Thanh Hải          | Thành viên | Từ ngày 25/04/2024  |
| Bà Phạm Thị Hồng Bích       | Trưởng ban | Từ ngày 25/04/2024  |
| Bà Phan Thanh Nữ Diệu Trang | Thành viên | Từ ngày 25/04/2024  |

### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Ông Phạm Đức Dũng | Chủ tịch |
|-------------------|----------|



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện soát xét các báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý, thận trọng.
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026 kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### **PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026.

TP. HCM, ngày 03 tháng 08 năm 2026

**TM. Ban Giám đốc**



**Phạm Đức Dũng**  
**Chủ tịch hội đồng quản trị**





Số ~~64~~ /BCSX-TC/2026/AASCS**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi : Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2, được lập ngày 03/08/2026, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày ~~07~~ tháng 08 năm 2026**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)  
Phó Tổng Giám đốc****Nguyễn Thị Tuyết**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                          | MS         | TM           | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br><b>(100=110+120+130+140+150+160)</b> | <b>100</b> |              | <b>274.494.749.833</b> | <b>301.929.749.341</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                      | <b>110</b> | <b>V.1</b>   | <b>2.512.840.388</b>   | <b>6.942.361.013</b>   |
| Tiền                                                              | 111        |              | 2.512.840.388          | 6.942.361.013          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                           | <b>130</b> |              | <b>153.897.566.808</b> | <b>200.678.864.337</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                  | 131        | V.3          | 137.890.175.160        | 171.457.307.531        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                                  | 132        | V.4          | 8.260.119.073          | 21.394.272.245         |
| Phải thu ngắn hạn khác                                            | 135        | V.5          | 8.102.988.214          | 8.147.420.200          |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                | 136        | V.6          | (355.715.639)          | (320.135.639)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                           | <b>140</b> |              | <b>98.937.844.262</b>  | <b>76.774.919.938</b>  |
| Hàng tồn kho                                                      | 141        | V.7          | 98.937.844.262         | 76.774.919.938         |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                  | <b>160</b> |              | <b>19.146.498.375</b>  | <b>17.533.604.053</b>  |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                                      | 161        | V.11a        | 909.020.076            | 623.171.577            |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                               | 162        |              | 7.234.538.872          | 5.907.493.049          |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước                          | 163        | V.16a        | 2.939.427              | 2.939.427              |
| Tài sản ngắn hạn khác                                             | 165        | V.12         | 11.000.000.000         | 11.000.000.000         |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>               | <b>200</b> |              | <b>118.767.717.267</b> | <b>108.849.368.108</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                              | <b>210</b> |              | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                        | <b>220</b> |              | <b>51.588.487.781</b>  | <b>53.447.040.368</b>  |
| Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        | V.8          | 13.516.703.745         | 15.229.116.102         |
| - Nguyên giá                                                      | 222        |              | 36.077.759.907         | 36.945.941.716         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                      | 223        |              | (22.561.056.162)       | (21.716.825.614)       |
| Tài sản cố định vô hình                                           | 227        | V.9          | 38.071.784.036         | 38.217.924.266         |
| - Nguyên giá                                                      | 228        |              | 38.978.285.186         | 38.978.285.186         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                      | 229        |              | (906.501.150)          | (760.360.920)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                | <b>250</b> | <b>V.10</b>  | <b>56.531.401.391</b>  | <b>46.955.107.176</b>  |
| Chi phí SXKD dở dang dài hạn                                      | 251        |              | -                      | -                      |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                   | 252        |              | 56.531.401.391         | 46.955.107.176         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                      | <b>260</b> | <b>V.2</b>   | <b>86.536.620</b>      | <b>86.536.620</b>      |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                    | 263        |              | 151.500.000            | 151.500.000            |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn                  | 264        |              | (64.963.380)           | (64.963.380)           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                   | <b>270</b> | <b>V.11b</b> | <b>10.561.291.475</b>  | <b>8.360.683.944</b>   |
| Chi phí trả trước dài hạn                                         | 271        |              | 10.561.291.475         | 8.360.683.944          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>                            | <b>280</b> |              | <b>393.262.467.099</b> | <b>410.779.117.449</b> |



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                       | MS         | TM          | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>            | <b>300</b> |             | <b>271.731.268.488</b> | <b>288.268.692.042</b> |
| <b>I Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>271.731.268.488</b> | <b>288.268.692.042</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | V.14        | 50.693.128.761         | 63.128.212.163         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        | V.15        | 10.588.512.397         | 13.525.074.934         |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận                     | 313        |             | 2.286.622.300          | 349.501.210            |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn   | 314        | V.16b       | 2.508.382.164          | 3.563.606.393          |
| Phải trả người lao động                        | 315        |             | 2.478.793.643          | 3.778.844.937          |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 316        | V.17        | 4.093.447.322          | 3.145.668.994          |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 320        | V.18        | 533.517.964            | 275.306.683            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 321        | V.13        | 198.634.543.066        | 200.642.210.496        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 323        |             | (85.679.129)           | (139.733.768)          |
| <b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>   | <b>400</b> |             | <b>121.531.198.611</b> | <b>122.510.425.407</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>121.531.198.611</b> | <b>122.510.425.407</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 116.436.170.000        | 113.046.990.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 116.436.170.000        | 113.046.990.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| Thặng dư vốn cổ phần                           | 412        |             | (143.148.148)          | (143.148.148)          |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu               | 413        |             | -                      | -                      |
| Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        |             | 2.626.051.097          | 2.626.051.097          |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 420        |             | 2.612.125.662          | 6.980.532.458          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 456.548.019            | 1.154.768.198          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 2.155.577.643          | 5.825.764.260          |
| Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản               | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| Nguồn kinh phí                                 | 431        |             | -                      | -                      |
| Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định   | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>393.262.467.099</b> | <b>410.779.117.449</b> |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 03 tháng 08 năm 2026

Chủ tịch hội đồng quản trị



Phạm Đức Dũng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

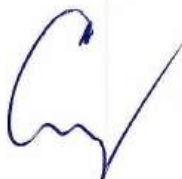
| Chỉ tiêu                                                                    | Mã số     | TM          | Kỳ này                 | Kỳ trước              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                               | <b>01</b> | <b>VI.1</b> | <b>134.360.890.329</b> | <b>91.431.038.234</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                                | 02        |             |                        | -                     |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br/>(10 = 01 - 02)</b>   | <b>10</b> |             | <b>134.360.890.329</b> | <b>91.431.038.234</b> |
| Giá vốn hàng bán                                                            | 11        | VI.2        | 114.738.853.993        | 72.993.182.348        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br/>(20 = 10 - 11)</b>     | <b>20</b> |             | <b>19.622.036.336</b>  | <b>18.437.855.886</b> |
| Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư                      | 21        | VI.3        | -                      | -                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                               | 22        | VI.4        | 340.614.626            | 235.565.056           |
| Chi phí tài chính                                                           | 23        | VI.5        | 8.737.342.414          | 5.009.059.453         |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay                                                | 24        |             | 8.737.342.414          | 5.009.059.453         |
| Chi phí bán hàng                                                            | 25        | VI.8a       | 330.849.860            | 69.740.000            |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                | 26        | VI.8b       | 10.111.858.832         | 8.370.703.048         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br/>{30=20+21+22-(23+25+26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>782.599.856</b>     | <b>5.223.918.441</b>  |
| Thu nhập khác                                                               | 31        | VI.6        | 3.418.589.417          | 25.625.706            |
| Chi phí khác                                                                | 32        | VI.7        | 86.137.216             | 549.222               |
| <b>Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )</b>                                      | <b>40</b> |             | <b>3.332.452.201</b>   | <b>25.076.484</b>     |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                     | <b>50</b> |             | <b>4.115.052.057</b>   | <b>5.248.994.925</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                | 51        | VI.10       | 1.959.474.414          | 1.424.316.777         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                 | 52        |             | -                      | -                     |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br/>(60 = 50 - 51)</b>          | <b>60</b> |             | <b>2.155.577.643</b>   | <b>3.824.678.148</b>  |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                    | 70        | VI.10       | 113                    | 296                   |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                  | 71        | VI.11       |                        |                       |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 03 tháng 08 năm 2026

Chủ tịch hội đồng quản trị



Phạm Đức Dũng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                          | Mã số     | TM         | Năm nay                | Năm trước               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |           |            |                        |                         |
| Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          | 1         |            | 166.498.949.484        | 90.651.851.077          |
| Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               | 2         |            | (150.700.733.501)      | (122.896.665.205)       |
| Tiền chi trả cho người lao động                                   | 3         |            | (15.488.105.966)       | (10.108.007.010)        |
| Chi phí đi vay đã trả                                             | 4         |            | (8.524.903.382)        | (4.977.940.970)         |
| Thuế TNDN đã nộp                                                  | 5         |            | (3.063.542.770)        | (2.702.430.087)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             | 6         |            | 24.289.372.135         | 371.196.971             |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            | 7         |            | (15.497.937.164)       | (4.997.740.518)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>              | <b>20</b> |            | <b>(2.486.901.164)</b> | <b>(54.659.735.742)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |           |            |                        |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    | 21        |            | (110.000.000)          | (5.423.274.759)         |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22        |            | 430.000.000            | -                       |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23        |            | -                      | (10.108.007.010)        |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27        |            | 68.866.679             | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                  | <b>30</b> |            | <b>388.866.679</b>     | <b>(15.531.281.769)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |           |            |                        |                         |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                              | 33        |            | 158.169.365.037        | 108.862.664.504         |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                           | 34        |            | (160.177.032.467)      | (58.082.253.380)        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36        |            | (323.818.710)          | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>               | <b>40</b> |            | <b>(2.331.486.140)</b> | <b>50.780.411.124</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>            | <b>50</b> |            | <b>(4.429.520.625)</b> | <b>(19.410.606.387)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                           | <b>60</b> |            | <b>6.942.361.013</b>   | <b>26.909.660.225</b>   |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>    | <b>61</b> |            | -                      | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>          | <b>70</b> | <b>V.1</b> | <b>2.512.840.388</b>   | <b>7.499.053.838</b>    |

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

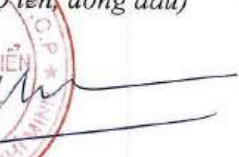
  
Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

  
Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 03 tháng 08 năm 2026

Chủ tịch hội đồng quản trị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)

  
  
Phạm Đức Dũng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 24 tháng 07 năm 2026 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 116.436.170.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 116.436.170.000 VND

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P.Rạch Dừa, TP.Hồ Chí Minh.

Số lượng Cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 87 người; (tại ngày 31/12/2025 là 79 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng****5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách công ty con: Không có
- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết: Không có
- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: Không có

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN****1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

**b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.





**c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

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

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

**a. Chứng khoán kinh doanh**

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết**

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 doanh thu tài chính trong kỳ. 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.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:



- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

#### Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);

- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: đích danh, bình quân gia quyền hoặc nhập trước, xuất trước.

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên hoặc kiểm kê định kỳ.

##### d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho





Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 10 - 12 năm |
| - Máy móc, thiết bị         | 04 - 12 năm |
| - Phương tiện vận tải       | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng        | 05 - 06 năm |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không trích |
| - Phần mềm máy tính         | 3 năm       |

#### 5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.



Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

##### a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án,... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.



Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

**b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá**

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu/ chi phí tài chính.

**c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối và phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

**a. Nguyên tắc ghi nhận 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;
- 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;
- 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.

**b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

**d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

**13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;



- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

#### 14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư,...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

#### 16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

#### 17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;

- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

##### **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu**

Công ty là đơn vị hợp thành của tập đoàn đa quốc gia thuộc phạm vi áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu (thuế tối thiểu toàn cầu) theo Nghị quyết số 107/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và Nghị định số 236/2025/NĐ-CP ngày 29/8/2025 của Chính phủ.

#### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ**

| I Tiền và các khoản tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng | DVT : VND            |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                          | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
| Tiền mặt tại quỹ                                                                         | 686.319.967          | 386.036.794          |
| Tiền gửi ngân hàng                                                                       | 1.826.520.421        | 6.556.324.219        |
| Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam CN BR Vũng Tàu                              | 784.957.065          | 4.433.698.515        |
| Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam-CN Vũng Tàu                                             | 3.035.977            | 508.127.517          |
| Ngân hàng TMCP Quân đội-Bà Rịa - Vũng Tàu                                                | 23.250.861           | 1.548.202.636        |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và phát triển                                                 | 947.993.552          | 240.496              |
| Tiền gửi tại các ngân hàng khác                                                          | 67.282.966           | 66.055.055           |
| <b>Tổng</b>                                                                              | <b>2.512.840.388</b> | <b>6.942.361.013</b> |

**2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | Số cuối kỳ         |                        |
|--------------------------------|--------------------|------------------------|
|                                | Giá gốc            | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty cổ phần VLXD DIC       | 151.500.000        | 86.536.620             |
| <b>Cộng</b>                    | <b>151.500.000</b> | <b>86.536.620</b>      |

Ghi chú (\*) Số lượng cổ phần tại ngày đầu năm 01/01/2026 là 15.000 cổ phiếu và số lượng cuối kỳ 30/6/2025 là: 15.000 cổ phiếu

**3. Phải thu của khách hàng**

| Phải thu của khách hàng ngắn hạn                    | Số cuối kỳ             |                      | Số đầu năm             |                      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                                     | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng     | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng     |
| Công ty Cổ phần Green Mark Construction             | 122.028.316.042        | (238.029.631)        | 141.411.301.096        | (202.449.631)        |
| Công ty TNHH Logistics Cái Mép                      | 39.942.857.624         | -                    | 39.942.857.624         | -                    |
| Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh                     | 56.336.417.405         | -                    | 68.897.875.824         | -                    |
| Công ty TNHH Du lịch khách sạn Phúc Đạt             | 4.976.824.509          | -                    | 16.145.190.924         | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khách sạn Biển Đông          | 4.559.462.335          | -                    | 9.991.719.279          | -                    |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp                    | 3                      | -                    | 3.796.880.226          | -                    |
| Các khách hàng khác                                 | 9.809.798.319          | -                    | 832.643.560            | -                    |
| <b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> | <b>6.402.955.847</b>   | <b>(238.029.631)</b> | <b>1.804.133.659</b>   | <b>(202.449.631)</b> |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng          | <b>15.861.859.118</b>  | -                    | <b>30.046.006.435</b>  | -                    |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                    | 15.861.859.118         | -                    | 30.046.006.435         | -                    |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>137.890.175.160</b> | <b>(238.029.631)</b> | <b>171.457.307.531</b> | <b>(202.449.631)</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**  
Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026

**4. Trả trước cho người bán**

|                                                   | Số cuối kỳ           |                  | Số đầu năm            |                  |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                                   | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>           | 8.260.119.073        | -                | 21.394.272.245        | -                |
| Công ty TNHH Thương Mại Liên Minh                 | 2.043.369.888        | -                | 1.704.869.005         | -                |
| Công ty TNHH Zoomlion Việt Nam                    | 946.500.000          | -                | -                     | -                |
| Công ty TNHH PT TM DV Hùng Anh                    | 2.011.111.548        | -                | 2.210.888.786         | -                |
| Công ty Cổ phần D2 Capital                        | 958.495.253          | -                | 2.427.437.302         | -                |
| Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang | -                    | -                | 10.062.029.014        | -                |
| Các nhà cung cấp khác                             | 2.300.642.384        | -                | 4.989.048.138         | -                |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>8.260.119.073</b> | -                | <b>21.394.272.245</b> | -                |

**5. Các khoản phải thu khác**

|                          | Số cuối kỳ           |                  | Số đầu năm           |                  |
|--------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                          | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>       | 8.102.988.214        | -                | 8.147.420.200        | -                |
| Tạm ứng                  | 2.496.413.687        | -                | 2.710.186.329        | -                |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 424.685.483          | -                | 2.389.551.981        | -                |
| Phải thu khác            | 5.181.889.044        | -                | 3.047.681.890        | -                |
| <b>b) Dài hạn</b>        | -                    | -                | -                    | -                |
| <b>Cộng</b>              | <b>8.102.988.214</b> | -                | <b>8.147.420.200</b> | -                |

**6. Nợ xấu**

|                                      | Số cuối kỳ         |                        | Số đầu năm         |                        |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                                      | Giá trị gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị gốc        | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Phải thu khách hàng</b>           | 331.121.981        | 93.092.350             | 212.521.981        | 10.072.350             |
| Công ty CP Giáo dục Bầu Trời Xanh    | 34.283.706         | -                      | 34.283.706         | -                      |
| Công ty CP Đầu tư và XD Macrocoz     | 109.024.910        | -                      | 109.024.910        | -                      |
| Công ty CP Chương Dương              | 49.068.665         | -                      | 49.068.665         | -                      |
| Công ty TNHH TM DV Thụy Hưng         | 20.144.700         | 10.072.350             | 20.144.700         | 10.072.350             |
| Công ty TNHH ĐT PT Hồng Quang        | 118.600.000        | 83.020.000             | -                  | -                      |
| <b>Trả trước cho người bán</b>       | 117.686.008        | -                      | 117.686.008        | -                      |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiến Trần | 117.686.008        | -                      | 117.686.008        | -                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>448.807.989</b> | <b>93.092.350</b>      | <b>330.207.989</b> | <b>10.072.350</b>      |





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM

Báo cáo tài chính giữa niên độ  
Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026

7. Hàng tồn kho

|                                     | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                     | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 48.949.326            | -        | 1.166.089.964         | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 98.884.250.493        | -        | 75.546.998.058        | -        |
| Hàng hóa                            | 4.644.443             | -        | 61.831.916            | -        |
| <b>Cộng (*)</b>                     | <b>98.937.844.262</b> | <b>-</b> | <b>76.774.919.938</b> | <b>-</b> |

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh.

8. Xây dựng cơ bản dở dang

|                                      | Số cuối kỳ            |                        | Số đầu năm            |                        |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                      | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| Nhận chuyển nhượng bất động sản (*)  | 31.634.738.533        | 31.634.738.533         | 31.634.738.533        | 31.634.738.533         |
| Nhận chuyển nhượng bất động sản (**) | 9.576.294.215         | 9.576.294.215          |                       |                        |
| Căn Shophouse - Hồ Tràm              | 15.320.368.643        | 15.320.368.643         | 15.320.368.643        | 15.320.368.643         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>56.531.401.391</b> | <b>56.531.401.391</b>  | <b>46.955.107.176</b> | <b>46.955.107.176</b>  |

Chi tiết: (\*) Đây là khoản nhận chuyển nhượng bất động sản tại Khu du lịch Ngân Hiệp 1, Hồ Tràm xã Phước Thuận Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nay là xã Phước Thuận, thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Đây là khoản nhận chuyển nhượng 5 căn hộ chung cư Khối B4, Dự án Khu liên hợp cao ốc Sóng Thần thuộc khu phức hợp Charm Plaza 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh ; chi tiết các căn số D-31-14; D-32-05; D-32-14;D-28-14 và căn D-30-14.



## 9. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

| Chỉ tiêu                                 | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Dụng cụ quản lý | Cộng           |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>          |                        |                   |                     |                 |                |
| Số dư đầu năm                            | 7.304.249.208          | 23.849.976.604    | 5.237.164.563       | 554.551.341     | 36.945.941.716 |
| Số tăng trong kỳ                         | -                      | 110.000.000       | -                   | -               | 110.000.000    |
| - Mua trong kỳ                           | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành                | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| - Tăng khác                              | -                      | 110.000.000       | -                   | -               | 110.000.000    |
| Số giảm trong kỳ                         | -                      | (978.181.809)     | -                   | -               | (978.181.809)  |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư        | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| - Thanh lý, nhượng bán                   | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| - Giảm khác                              | -                      | (978.181.809)     | -                   | -               | (978.181.809)  |
| Số dư cuối kỳ                            | 7.304.249.208          | 22.981.794.795    | 5.237.164.563       | 554.551.341     | 36.077.759.907 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                        |                   |                     |                 |                |
| Số dư đầu năm                            | 2.731.672.772          | 15.978.855.234    | 2.617.490.679       | 388.806.929     | 21.716.825.614 |
| Số tăng trong kỳ                         | 312.699.426            | 780.559.122       | 314.234.747         | 41.346.996      | 1.448.840.291  |
| - Khấu hao trong kỳ                      | 312.699.426            | 780.559.122       | 314.234.747         | 41.346.996      | 1.448.840.291  |
| - Tăng khác                              | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| Số giảm trong kỳ                         | -                      | (604.609.743)     | -                   | -               | (604.609.743)  |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư        | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| - Thanh lý, nhượng bán                   | -                      | (604.609.743)     | -                   | -               | (604.609.743)  |
| - Giảm khác                              | -                      | -                 | -                   | -               | -              |
| Số dư cuối kỳ                            | 3.044.372.198          | 16.154.804.613    | 2.931.725.426       | 430.153.925     | 22.561.056.162 |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b> |                        |                   |                     |                 |                |
| - Tại ngày đầu năm                       | 4.572.576.436          | 7.871.121.370     | 2.619.673.884       | 165.744.412     | 15.229.116.102 |
| - Tại ngày cuối kỳ                       | 4.259.877.010          | 6.826.990.182     | 2.305.439.137       | 124.397.416     | 13.516.703.745 |

## Ghi chú:

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.085.524.416 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.253.077.417 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý: VND

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: VND

- Danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên.

1. Văn phòng công ty

2. Dàn ép cọc ZYJ860B-2016

3. Cầu tháp Model QTP6515-10T

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không



10. Tăng giảm Tài sản cố định vô hình

| Chỉ tiêu                                | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Nhãn hiệu hàng hoá | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng      |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|----------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>          |                   |                 |                    |                      |                |
| Số dư đầu năm                           | 38.802.485.186    | -               | -                  | 175.800.000          | 38.978.285.186 |
| Số tăng trong kỳ                        | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Mua trong kỳ                          | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành                | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Tăng khác                             | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư                | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh             | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| Số giảm trong kỳ                        | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Thanh lý, nhượng bán                  | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Giảm khác                             | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| Số dư cuối kỳ                           | 38.802.485.186    | -               | -                  | 175.800.000          | 38.978.285.186 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>           |                   |                 |                    |                      |                |
| Số dư đầu năm                           | 584.560.920       | -               | -                  | 175.800.000          | 760.360.920    |
| Số tăng trong kỳ                        | 146.140.230       | -               | -                  | -                    | 146.140.230    |
| - Khấu hao trong kỳ                     | 146.140.230       | -               | -                  | -                    | 146.140.230    |
| - Tăng khác                             | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| Số giảm trong kỳ                        | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| Thanh lý, nhượng bán                    | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| - Giảm khác                             | -                 | -               | -                  | -                    | -              |
| Số dư cuối kỳ                           | 730.701.150       | -               | -                  | 175.800.000          | 906.501.150    |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b> |                   |                 |                    |                      |                |
| - Tại ngày đầu năm                      | 38.217.924.266    | -               | -                  | -                    | 38.217.924.266 |
| - Tại ngày cuối kỳ                      | 38.071.784.036    | -               | -                  | -                    | 38.071.784.036 |

Ghi chú:- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng :

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

175.800.000 VND

41.660.899.000 VND

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý :

- VND

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ vô hình có giá trị lớn trong tương lai:

- VND

- Danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên;

11. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

Công cụ, dụng cụ

Chi phí khác

b) Dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Chi phí khác

Cộng

| Số cuối kỳ     | Số đầu năm    |
|----------------|---------------|
| 909.020.076    | 623.171.577   |
| 423.601.802    | 277.460.565   |
| 485.418.274    | 345.711.012   |
| 10.561.291.475 | 8.360.683.944 |
| 10.379.822.523 | 8.090.757.707 |
| 181.468.952    | 269.926.237   |
| 11.470.311.551 | 8.983.855.521 |

12. Tài sản khác

Ngắn hạn

Tiền gửi dùng để đảm bảo cho khoản vay (\*)

Cộng

| Số cuối kỳ     | Số đầu năm     |
|----------------|----------------|
| 11.000.000.000 | 11.000.000.000 |
| 11.000.000.000 | 11.000.000.000 |

Ghi chú (\*): Trong đó, Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 1 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và phát triển và Hợp đồng 10 tỷ đồng tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN BR Vũng Tàu được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng này.

13. Vay và nợ thuê tài chính

Ngắn hạn

Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngân hàng:

|                                                           | Số cuối kỳ      |                 | Trong kỳ        |  | Số đầu năm      |  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|--|
|                                                           | Giá trị         | Tăng            | Giảm            |  | Giá trị         |  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1*)         | 198.634.543.066 | 158.169.365.037 | 160.177.032.467 |  | 200.642.210.496 |  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2*)                  | 134.490.189.477 | 103.606.595.021 | 121.693.512.890 |  | 152.577.107.346 |  |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển-CN Vũng Tàu (3*) | 37.198.316.186  | 27.992.434.024  | 22.445.976.750  |  | 31.651.858.912  |  |
|                                                           | 25.606.037.403  | 25.170.335.992  | 14.277.542.827  |  | 14.713.244.238  |  |
| Vay cá nhân                                               | 1.340.000.000   | 1.400.000.000   | 1.760.000.000   |  | 1.700.000.000   |  |
| Cộng (a+b)                                                | 198.634.543.066 | 158.169.365.037 | 160.177.032.467 |  | 200.642.210.496 |  |

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

| Số/ngày | Hợp đồng tín dụng hạn mức số                                           | Bên cho vay                               | Thời hạn vay | Lãi suất    | Số cuối kỳ      | Hình thức đảm bảo khoản vay                                                                                                 |
|---------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1*)    | Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600370/HĐTD ngày 28/11/2023       | Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam | 12 tháng     | 7%-10%/năm. | 134.490.189.477 | - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thăng Nhất, TP. Vũng Tàu; |
|         | Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 250.000.000.000 đồng. |                                           |              |             |                 | - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, BR-VT;                            |
|         |                                                                        |                                           |              |             |                 | - Máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860;                                                                                      |
|         |                                                                        |                                           |              |             |                 | - Ô tô Camry ASV70L 2.5-2020;                                                                                               |
|         |                                                                        |                                           |              |             |                 | - Ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU;                                                                                 |
|         |                                                                        |                                           |              |             |                 | - Vận thăng Elimak SC45/30 FC II;                                                                                           |
|         |                                                                        |                                           |              |             |                 | - Cầu tháp QTP6515-10T-022.                                                                                                 |
|         |                                                                        |                                           |              |             |                 | - Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu.         |





Thuyết minh Vay và nợ thuê tài chính ( tiếp theo)

| (2*)  | Hợp đồng tín dụng hạn mức số 09/2023-<br>HĐCVHM/NHCT880- DIC2 ngày<br>02/10/2023                                                                                                     | Ngân hàng TMCP<br>Công thương Việt Nam                     | 12 tháng từ ngày<br>02/10/2023 | 8%-9,2%/năm.           | 37.198.316.186 | - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc, nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 30/2022/CM/HĐTCC ngày 11/10/2021;<br><br>- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 01- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 29/2021/CM/HĐTC ngày 11/10/2021<br><br>- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Xây dựng Khu phức hợp CSI- Giai đoạn 2-Khối căn hộ Du lịch và Khách sạn theo Hợp đồng thi công số 10/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 10/05/2022;<br><br>- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Hạ tầng Giao thông Nhà kho số 01; Hệ thống thoát nước mưa nhà kho số 01; bể nước ngầm PCCC và gia cố bãi 5000 m2 theo Hợp đồng số 30/2021/CM/HĐTC ngày 25/12/2021 và Tài sản đảm bảo bất động |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                                |                        |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (3.*) | Hợp đồng tín dụng hạn mức số<br>510.479/24/DN ngày 02/12/2024 và<br>VN0010144.262/25/DN ngày 18/12/2025.<br>Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh<br>thanh toán: 60.000.000.000 đồng. | Ngân hàng TMCP<br>Thịnh Vương và Phát<br>triển-CN Vũng Tàu | 12 tháng                       | Theo từng giấy nhận nợ | 25.606.037.403 | - Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thới Nhất, TP. Vũng Tàu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM

**Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc ngày 30/06/2026

**14. Phải trả người bán**

**Ngắn hạn**

Công ty TNHH Cọc Bê Tông VGSI

Công ty TNHH MTV TN thép Hải Hưng

Công ty CP Đầu tư Phan Vũ

Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp

Công ty TNHH Kim Hưng Phát

Các nhà cung cấp khác

**Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan**

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xá

Công ty TNHH Du lịch DIC

**Cộng**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

4.786.384.663

8.467.025.642

5.359.342.030

6.609.418.324

2.011.387.418

2.011.387.418

2.278.294.860

2.300.577.736

4.399.395.165

5.004.160.700

10.966.972.085

18.045.444.512

20.884.782.851

20.670.197.831

6.569.689

20.000.000

**50.693.128.761**

**63.128.212.163**

**15. Người mua trả tiền trước**

**Ngắn hạn**

Trường Đại Học Công Nghệ Sài Gòn

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Kim Kim Điền

Trần Xuân Lưu

Các khách hàng khác

**Cộng**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

6.704.581.745

9.280.000.000

2.315.146.608

2.315.146.608

1.409.382.578

909.382.578

159.401.466

1.020.545.748

**10.588.512.397**

**13.525.074.934**

**16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

**a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

**Số đầu năm**

**Số phải nộp**

**Số đã thực nộp**

**Số cuối kỳ**

Thuế thu nhập doanh nghiệp

3.103.384.799

1.959.474.414

3.063.542.770

1.999.316.443

Thuế thu nhập cá nhân

460.221.594

696.256.787

647.412.660

509.065.721

Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

-

400.545

400.545

-

**Cộng**

**3.563.606.393**

**2.656.131.746**

**3.711.355.975**

**2.508.382.164**

**b. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

**Số đầu năm**

**Số phải thu**

**Số đã thực nộp**

**Số cuối kỳ**

Thuế giá trị gia tăng

2.939.427

-

-

2.939.427

**Cộng**

**2.939.427**

-

-

**2.939.427**

**Ghi chú:** Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**17. Chi phí phải trả**

**Ngắn hạn**

Trích trước chi phí lãi vay

Trích trước chi phí công trình xây dựng

Các khoản trích trước khác;

**Cộng**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

332.944.644

324.719.594

3.653.080.860

2.820.949.400

107.421.818

-

**4.093.447.322**

**3.145.668.994**

**18. Phải trả khác**

**Ngắn hạn**

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Phải trả phải nộp khác

**Cộng**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

123.131.826

100.970.640

186.100.398

9.565.303

224.285.740

164.770.740

**533.517.964**

**275.306.683**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG DIC SỐ 2

Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Báo cáo tài chính giữa niên độ  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                             | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn      | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                  | <b>109.756.500.000</b>    | <b>(143.148.148)</b> | <b>2.626.051.097</b>     | <b>7.432.671.492</b>                 | <b>119.672.074.441</b> |
| - Tăng vốn trong năm trước                  | 3.290.490.000             | -                    | -                        | -                                    | 3.290.490.000          |
| - Lãi trong năm trước                       | -                         | -                    | -                        | 5.825.764.260                        | 5.825.764.260          |
| - Trích lợi nhuận chia cổ tức bằng cổ phiếu | -                         | -                    | -                        | (3.290.490.000)                      | (3.290.490.000)        |
| - Trích lợi nhuận chia cổ tức bằng tiền     | -                         | -                    | -                        | (2.151.344.660)                      | (2.151.344.660)        |
| - Trích lập các quỹ khen thưởng             | -                         | -                    | -                        | (836.068.634)                        | (836.068.634)          |
| - Giảm khác                                 | -                         | -                    | -                        | -                                    | -                      |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                    | <b>113.046.990.000</b>    | <b>(143.148.148)</b> | <b>2.626.051.097</b>     | <b>6.980.532.458</b>                 | <b>122.510.425.407</b> |
| - Tăng vốn trong kỳ này                     | 3.389.180.000             | -                    | -                        | -                                    | 3.389.180.000          |
| - Lãi trong kỳ này                          | -                         | -                    | -                        | 2.155.577.643                        | 2.155.577.643          |
| - Trích lợi nhuận chia cổ tức bằng cổ phiếu | -                         | -                    | -                        | (3.389.180.000)                      | (3.389.180.000)        |
| - Trích lợi nhuận chia cổ tức bằng tiền     | -                         | -                    | -                        | (2.260.939.800)                      | (2.260.939.800)        |
| - Trích lập các quỹ khen thưởng             | -                         | -                    | -                        | (873.864.639)                        | (873.864.639)          |
| - Giảm khác                                 | -                         | -                    | -                        | -                                    | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                    | <b>116.436.170.000</b>    | <b>(143.148.148)</b> | <b>2.626.051.097</b>     | <b>2.612.125.662</b>                 | <b>121.531.198.611</b> |

Tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024

- Số tiền còn lại chưa sử dụng tại ngày 31/12/2025: 4.400.000.000 đồng
- Trả nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển CN Bà Rịa - Vũng tàu theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2026 số 01/NQ-DIC No2-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026 số tiền: 4.400.000.000 đồng
- Số tiền còn lại tại ngày 30/06/2026: 0 đồng (không đồng)



**19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                                            | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Vốn góp của công ty mẹ - Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng | 58.385.310.000         | 56.684.770.000         |
| - Vốn góp của các đối tượng khác                                           | 58.050.860.000         | 56.362.220.000         |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>116.436.170.000</b> | <b>113.046.990.000</b> |

**19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                                            | <b>Kỳ này</b>   | <b>Kỳ trước</b> |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu                |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm                          | 113.046.990.000 | 109.756.500.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ                    | 3.389.180.000   | 3.290.490.000   |
| + Vốn góp giảm trong kỳ                    | -               | -               |
| + Vốn góp cuối kỳ                          | 116.436.170.000 | 113.046.990.000 |
| - Cổ tức lợi nhuận đã chia (bằng cổ phiếu) | 3.389.180.000   | 3.290.490.000   |
| - Cổ tức lợi nhuận đã chia (bằng tiền)     | 323.818.710     | -               |

**19.4. Cổ phiếu**

|                                                 | <b>Số cuối kỳ</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành           | 11.643.617        | 11.304.699        |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng        | 11.643.617        | 11.304.699        |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 11.643.617        | 11.304.699        |
| + Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | -                 | -                 |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | -                 | -                 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | 11.643.617        | 11.304.699        |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 11.643.617        | 11.304.699        |
| + Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

**20. Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp**

|                                                                                                                                                                               | <b>Giá trị sổ sách</b> |                   | <b>Thời gian cầm cố, thế chấp</b> | <b>Bên nhận cầm cố, thế chấp</b>                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                               | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b> |                                   |                                                                                    |
| Máy ép cọc 860 ZYJ 860B                                                                                                                                                       | 7.979.437.215          | 7.979.437.215     | 1 năm                             | Ngân hàng TMCP<br>Đầu tư và Phát triển<br>Việt Nam Chi<br>nhánh Bà Rịa Vũng<br>Tàu |
| Vận thăng Alimak SC45/30FC 02 lồng                                                                                                                                            | 2.414.200.000          | 2.414.200.000     | 1 năm                             |                                                                                    |
| Cầu tháp Model QTP6515-10T                                                                                                                                                    | 3.688.080.000          | 3.688.080.000     | 1 năm                             |                                                                                    |
| Ô Tô Camry ASV70L 2.5-2020                                                                                                                                                    | 1.260.217.273          | 1.260.217.273     | 1 năm                             |                                                                                    |
| Xe Toyota HILUX 2.4E                                                                                                                                                          | 653.167.273            | 653.167.273       | 1 năm                             |                                                                                    |
| Cầu tháp WA6515-10E                                                                                                                                                           | 4.259.259.259          | 4.259.259.259     | 1 năm                             |                                                                                    |
| Xe ô tô con 07 chỗ hiệu: KIA số loại: Carnival                                                                                                                                | 1.274.758.048          | 1.274.758.048     | 1 năm                             |                                                                                    |
| Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà kho công ty tại xã Tân Hải số P 818227 cấp cho Công ty ngày 07/05/2019, thửa đất số 550, tờ bản đồ số 53 | 7.358.142.063          | 7.358.142.063     | 1 năm                             |                                                                                    |



**Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)**

|                                                                                                                                                                                                                             | Giá trị sổ sách |                | Thời gian cầm cố, thế chấp | Bên nhận cầm cố, thế chấp |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                             | Số cuối kỳ      | Số đầu năm     |                            |                           |
| Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Văn phòng Công ty số BL 907029 cấp cho công ty ngày 18/12/2012, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 37                                                           | 6.874.957.730   | 6.874.957.730  | 1 năm                      |                           |
| Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Văn phòng công ty số BL 907029 cấp cho công ty ngày 18/12/2012, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 37                                                           | 20.401.500.000  | 20.401.500.000 | 1 năm                      |                           |
| Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV                                                                                                                                                                                        | 10.000.000.000  | 10.000.000.000 |                            |                           |
| Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại PG bank                                                                                                                                                                                     | 1.000.000.000   | 1.000.000.000  |                            |                           |
| Căn hộ Lavidia (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AA 00178291 ký ngày 06/02/2025)- Địa chỉ thửa đất tại: Lô LK6~4 khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân, khu phố 1, phường Phước Thắng, Tp HCM (*) | 6.934.000.000   | 6.934.000.000  |                            |                           |
| Quyền sử dụng đất số: DH 207405; thửa đất số 339; tờ bản đồ số 125 tại xã Hồ Tràm, Tp HCM                                                                                                                                   | 10.650.793.313  | 10.650.793.313 |                            |                           |
| Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V099832 cấp ngày 05/08/2002, số thửa 841; tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại 21K4 trung tâm thương mại phường Tam Thắng, Tp HCM (*)                          | 10.000.000.000  | 10.000.000.000 |                            |                           |

Ghi chú (\*) Đây là tài sản đi mượn của bên thứ 3 để cầm cố thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty



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

|                                                            |  | Đơn vị tính: VND       |                       |
|------------------------------------------------------------|--|------------------------|-----------------------|
|                                                            |  | Kỳ này                 | Kỳ trước              |
| <b>1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>      |  |                        |                       |
| 1.1. Doanh thu                                             |  |                        |                       |
| - Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa                         |  | 30.537.800             | 1.068.696.200         |
| - Doanh thu dịch vụ xây dựng                               |  | 134.330.352.529        | 90.362.342.034        |
| + Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ   |  | 134.330.352.529        | 90.362.342.034        |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>134.360.890.329</b> | <b>91.431.038.234</b> |
| 1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan                   |  |                        |                       |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng                    |  | 68.470.150.484         | 43.580.261.787        |
| <b>2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>                                 |  |                        |                       |
| - Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán                    |  | 47.063.397             | 933.821.142           |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                          |  | 114.691.790.596        | 72.059.361.206        |
| + Giá vốn hợp đồng xây dựng                                |  | 114.691.790.596        | 72.059.361.206        |
| - Các khoản giảm trừ giá vốn                               |  | -                      | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>114.738.853.993</b> | <b>72.993.182.348</b> |
| <b>3. LÃI/LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN</b>  |  |                        |                       |
| Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư                |  | 373.572.066            | -                     |
| Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư                    |  | 373.572.066            | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>-</b>               | <b>-</b>              |
| <b>4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                    |  |                        |                       |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                               |  | 340.614.626            | 235.565.056           |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>340.614.626</b>     | <b>235.565.056</b>    |
| <b>5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                                |  |                        |                       |
| - Lãi tiền vay                                             |  | 8.737.342.414          | 5.009.059.453         |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>8.737.342.414</b>   | <b>5.009.059.453</b>  |
| <b>6. THU NHẬP KHÁC</b>                                    |  |                        |                       |
| - Thanh lý, nhượng bán TSCĐ                                |  | 56.427.934             | -                     |
| - Tiền phạt thu được                                       |  | 2.434.385.071          | -                     |
| - Các khoản khác                                           |  | 927.776.412            | 25.625.706            |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>3.418.589.417</b>   | <b>25.625.706</b>     |
| <b>7. CHI PHÍ KHÁC</b>                                     |  |                        |                       |
| - Các khoản khác                                           |  | 86.137.216             | 549.222               |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>86.137.216</b>      | <b>549.222</b>        |
| <b>8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b> |  |                        |                       |
| 8.1. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          |  |                        |                       |
| - Chi phí nhân công                                        |  | 6.447.896.761          | 5.213.396.616         |
| - Chi phí khấu hao                                         |  | 765.696.938            | 769.154.228           |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                                |  | 575.872.547            | 604.309.711           |
| - Dự phòng nợ phải thu khó đòi                             |  | 35.580.000             | -                     |
| - Các khoản chi phí QLDN khác                              |  | 2.286.812.586          | 1.783.842.493         |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>10.111.858.832</b>  | <b>8.370.703.048</b>  |
| 8.2. Chi phí bán hàng                                      |  |                        |                       |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                                |  | 279.842.341            | 69.740.000            |
| - Các khoản chi phí bán hàng khác                          |  | 51.007.519             | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                |  | <b>330.849.860</b>     | <b>69.740.000</b>     |



**9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**

| Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|------------------------|------------------------|
| 74.511.974.978         | 66.741.431.475         |
| 16.041.544.372         | 10.878.537.326         |
| 1.594.980.521          | 1.384.990.591          |
| 50.242.706.845         | 32.197.731.199         |
| 6.167.538.411          | 3.025.188.927          |
| <b>148.558.745.127</b> | <b>114.227.879.518</b> |

**10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

**Cộng**

| Kỳ này               | Kỳ trước             |
|----------------------|----------------------|
| 1.959.474.414        | 1.424.316.777        |
| <b>1.959.474.414</b> | <b>1.424.316.777</b> |

**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:**

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN

+ Các khoản điều chỉnh tăng

*Chi phí lãi vay vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ (do có giao dịch liên kết)*

*Các khoản khác*

+ Các khoản điều chỉnh giảm

- Tổng thu nhập chịu thuế

- Thuế suất thuế TNDN

- Thuế TNDN được miễn, giảm

- Chi phí Thuế TNDN hiện hành

| Kỳ này        | Kỳ trước      |
|---------------|---------------|
| 4.115.052.057 | 5.248.994.925 |

5.682.320.013 1.872.588.960

5.164.435.339 1.872.039.738

517.884.674 549.222

9.797.372.070 7.121.583.885

20% 20%

1.959.474.414 1.424.316.777

**11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông

Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế

Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

| Kỳ này        | Kỳ trước      |
|---------------|---------------|
| 2.155.577.643 | 3.824.678.148 |
| 113           | 296           |
| 873.864.639   | 573.701.722   |
| 11.312.127    | 10.975.650    |
| <b>113</b>    | <b>296</b>    |

Ghi chú: (\*) Việc trích số Quỹ Khen thưởng - Phúc lợi kỳ này tạm tính bằng 15% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ theo Quyết định Số: 01/NQ-DIC No2-ĐHĐCĐ, ngày 23/04/2026; Trích Quỹ khen thưởng (15% lợi nhuận sau thuế).

**VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính
- Nhận chuyển nhượng 05 căn chung cư cần trừ với nợ phải thu

| Kỳ này         | Kỳ trước |
|----------------|----------|
| -              | -        |
| 10.635.158.610 | -        |

**2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 10 tỷ đồng tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN BR Vũng Tàu được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng này.

**3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

| Kỳ này          | Kỳ trước        |
|-----------------|-----------------|
| 158.169.365.037 | 108.862.664.504 |

**4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

| Kỳ này          | Kỳ trước       |
|-----------------|----------------|
| 160.177.032.467 | 58.082.253.380 |

**VIII . Những thông tin khác**

**1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

**a. Những khoản nợ tiềm tàng**



Công ty đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng 05 căn hộ thuộc Dự án Khu liên hợp cao ốc Sóng Thần - khu phức hợp Charm Plaza 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH DCT Partner Việt Nam; Tổng giá trị giá trị chuyển nhượng 05 căn là: 13.706.063.200 đồng, Tới thời điểm 30/6/2026 công ty đã thanh toán là: 10.433.923.637 đồng; Khoản tiền còn lại Công ty còn phải thanh toán là: 3.272.139.563 đồng khi Công ty nhận bàn giao căn hộ; Theo Hợp đồng bên chuyển nhượng sẽ bàn giao căn hộ cho Công ty vào ngày 30/11/2026.

**b. Những thông tin tài chính khác**

Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2025 ngày 25/04/2026 đã thông qua một số vấn đề sau:

Thông qua các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh cơ bản năm 2026

Thông qua kế hoạch mua sắm tài sản cố định năm 2026

Thông qua kế hoạch huy động vốn và kế hoạch mượn tài sản để đảm bảo thế chấp các khoản vay Ngân hàng năm 2026 và huy động vốn từ cán bộ công nhân viên (CB CNV) và người thân.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Ngày 19 tháng 07 năm 2025, Công ty đã thanh lý trước thời hạn 17 Hợp đồng mua bán từ số: 388 đến 404/HĐMB-CSJ Tower ký ngày 06/06/2025 với Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng. Tổng giá trị hợp đồng là: 48.756.249.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi chín ngàn đồng chẵn).

**3. Thông tin về các bên liên quan****Bên liên quan**

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ

Cùng Tập đoàn

**3.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm:

- Thành viên Hội đồng quản trị
- Thành viên Ban Tổng Giám đốc
- Thành viên Ban Kiểm soát

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|                                                    | Kỳ này             | Kỳ trước           |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>                   | <b>429.416.666</b> | <b>385.454.546</b> |
| Phạm Đức Dũng - Chủ tịch                           | 387.416.666        | 337.454.546        |
| Trần Thị Thu - Thành viên                          | -                  | 24.000.000         |
| Phan Thanh Nữ Diệu Trang                           | 12.000.000         | -                  |
| Lê Hải Châu - Thành viên                           | 30.000.000         | 24.000.000         |
| <b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>                       | <b>193.051.514</b> | <b>109.895.455</b> |
| Vương Thanh Hải - Thành viên từ ngày 25/04/2024    | 169.051.514        | 91.895.455         |
| Phạm Thị Hồng Bích - Trưởng ban từ ngày 25/04/2024 | 24.000.000         | 18.000.000         |
| <b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>                   | <b>981.834.697</b> | <b>672.159.091</b> |
| Vũ Gia Tân - Giám đốc                              | 341.109.470        | 253.590.909        |
| Trần Văn Chung - Phó giám đốc                      | 329.135.984        | 220.886.364        |
| Ngô Văn Lệnh - Phó giám đốc                        | 311.589.243        | 197.681.818        |
| <b>Ban điều hành khác</b>                          | <b>-</b>           | <b>90.922.208</b>  |

**3.2. Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:****Các giao dịch khác****Cung cấp hàng hóa và dịch vụ**

|                                                                 | Kỳ này                         | Kỳ trước       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Cung cấp DVXD      | 73.947.762.523                 | -              |
| Công ty mẹ - Trả trước tiền mua căn hộ                          | -                              | 14.365.680.254 |
|                                                                 | Nhận tiền CCDV                 | 59.763.615.206 |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                                  |                                |                |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông - Cùng tập đoàn | Mua bê tông                    | 18.787.332.402 |
|                                                                 | Trả tiền mua bê tông           | 18.572.747.382 |
|                                                                 | Trả tiền sử dụng điện thi công | 22.450.000     |
| Công ty TNHH Du lịch DIC - Cùng tập đoàn                        | Tiền điện thi công             | 9.019.689      |



**Phải trả khác**

|                                            |                      |               |   |
|--------------------------------------------|----------------------|---------------|---|
| Phạm Đức Dũng - Chủ tịch Hội đồng quản trị | Cho công ty vay tiền | 1.400.000.000 | - |
|                                            | Trả tiền vay         | 1.400.000.000 | - |

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

**a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

**b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hiện có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

Công ty chủ yếu kinh doanh lĩnh vực xây dựng dân dụng, công trình kỹ thuật. Do đó toàn bộ kết quả kinh doanh được xác định cho lĩnh vực: Xây dựng.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có các khoản nợ ngắn hạn vượt quá tài sản lưu động, hoặc lỗ lũy kế làm âm vốn chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong 12 tháng kế tiếp.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

**6. Điều chỉnh hồi tố số liệu báo cáo tài chính do ghi nhận theo qui định của Thông tư số TT99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.**

**Ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ**

| Chỉ tiêu                        | Mã số | Số liệu đã trình bày trước đây - tại ngày 31/12/2025 | Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố - tại ngày 31/12/2025 | Số liệu được trình bày lại - tại ngày 31/12/2025 |
|---------------------------------|-------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123   | 11.000.000.000                                       | (11.000.000.000)                                           |                                                  |
| Tài sản ngắn hạn khác           | 165   | -                                                    | 11.000.000.000                                             | 11.000.000.000                                   |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận      | 313   | -                                                    | -                                                          | 275.306.683                                      |
| Phải trả ngắn hạn khác          | 320   | 624.807.893                                          | (349.501.210)                                              | 275.306.683                                      |

**7. Số liệu so sánh**

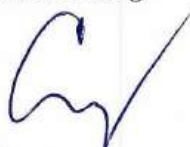
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán bán niên kết thúc ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán, soát xét và đã được phân loại lại cho phù hợp theo TT99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Người lập biểu



**Phạm Thị Thu Hằng**

Kế toán trưởng



**Trần Văn Chung**

TP. HCM, ngày 03 tháng 08 năm 2026  
**Chủ tịch hội đồng quản trị**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**  
**- XÂY DỰNG**  
**(DIC) SỐ 2**  
  
**Phạm Đức Dũng**