TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG *DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION J.S.C*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No.: 42/DIC Group-CBTT	
(V/v: Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026) *(Re: Reviewed semi-annual financial statements 2026)*	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026* *HCMC, day 27 month 08 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/*To*: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* DIG
- Địa chỉ/*Address*: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh
15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927
- E-mail: info@dic.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Ngày 27/08/2026, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2026.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On August 27, 2026, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Reviewed Semi-annual Separate and Consolidated Financial Statements in 2026.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/08/2026 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on August 27, 2026 as in the link* www.dic.vn

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 đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above;*
- *HĐQT, TGĐ (b/c);*
- *IR&ESG;*
- Lưu/*Archived: VP.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026.
- *Reviewed semi-annual financial statements 2026*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
M.S.D.N: 3500101107-C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Thanh Huyền
Phó Chủ tịch HĐQT/*Vice Chairman*

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DN: C=VN, S=TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU, CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101107
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.08.28 09:35:45+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

AUDIT AND ASSURANCE

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
đã được soát xét

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tập đoàn DIC cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Tập đoàn DIC.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn DIC trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn DIC, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn DIC và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Tập đoàn DIC được trình bày từ trang 05 đến trang 46 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

M.S.D.N: 3500101107-C.T.C.P TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 27 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng,
Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : 028 3910 3908
Website : nva.com.vn

ĐỊA CHỈ GIAO DỊCH
26 Nguyễn Huy Tự, Phường Tân Định
Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : 028 3910 4881/3820 6881

Số: 49-2/BCSX-TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Tập đoàn DIC đã được kiểm toán và soát xét bởi đơn vị kiểm toán và kiểm toán viên khác với ý kiến chấp nhận toàn phần theo báo cáo kiểm toán độc lập số 301/BCKT-TC/2026/AASCS ngày 25 tháng 03 năm 2026 và báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 766/BCSX-TC/2025/AASCS ngày 28 tháng 08 năm 2025.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Anh Tuấn
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1559-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**17.696.750.735.385**	**16.067.771.930.224**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**2.220.131.987.010**	**3.262.850.894.312**
1. Tiền	111		446.867.616.721	1.048.934.368.507
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.773.264.370.289	2.213.916.525.805
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**3.333.429.292.486**	**419.070.827.509**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	3.333.429.292.486	419.070.827.509
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.561.624.355.287**	**5.761.818.466.377**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.071.254.794.987	1.554.676.232.651
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	7.181.470.703	6.431.154.111
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	4.483.319.559.153	4.200.842.549.171
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**6.380.547.416.302**	**6.416.272.690.580**
1. Hàng tồn kho	141		6.380.547.416.302	6.416.272.690.580
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**201.017.684.300**	**207.759.051.446**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	172.444.236.302	177.912.638.921
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.14	28.573.447.998	29.846.412.525
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.060.038.171.313**	**2.075.863.511.678**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**79.999.999.999**	**79.999.999.999**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	79.999.999.999	79.999.999.999
II. Tài sản cố định	**220**		**126.491.925.860**	**131.718.002.818**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	122.131.547.480	127.278.118.000
- Nguyên giá	222		185.326.311.643	186.794.371.188
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(63.194.764.163)	(59.516.253.188)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.360.378.380	4.439.884.818
- Nguyên giá	228		4.999.101.269	4.999.101.269
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(638.722.889)	(559.216.451)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.11	**144.746.832.868**	**95.100.090.032**
- Nguyên giá	241		195.745.932.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(50.999.100.010)	(49.355.742.846)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.2	**1.708.799.412.586**	**1.769.045.418.829**
1. Đầu tư vào công ty con	261		1.538.449.917.962	1.579.860.721.322
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		491.749.785.227	479.588.885.227
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(485.254.963.619)	(467.973.781.832)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		162.085.078.904	175.800.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**19.756.788.906.698**	**18.143.635.441.902**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**9.477.446.345.733**	**7.866.632.995.075**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**9.195.191.632.590**	**7.331.861.890.089**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	358.618.353.884	417.687.201.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.936.700.861.837	3.060.369.671.134
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	28.539.840.482	452.085.048.842
4. Phải trả người lao động	315		5.966.389.252	22.716.178.212
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	272.438.534.074	279.794.161.655
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	3.374.235.992	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	5.193.035.923.928	2.134.037.217.185
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	368.053.251.975	955.686.291.514
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		28.464.241.166	6.075.520.531
II. Nợ dài hạn	**330**		**282.254.713.143**	**534.771.104.986**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.16	106.007.217.400	107.694.335.396
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	-	1.119.952.234
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	176.247.495.743	425.956.817.356
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**10.279.342.560.965**	**10.277.002.446.827**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		887.126.069.474	884.785.955.336
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		846.864.096.932	252.754.981.946
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		40.261.972.542	632.030.973.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**19.756.788.906.698**	**18.143.635.441.902**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**541.631.118.020**	**257.495.654.219**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	24.835.160.767	35.891.171.147
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**516.795.957.253**	**221.604.483.072**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	**469.313.632.251**	**115.143.343.684**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**47.482.325.002**	**106.461.139.388**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	103.435.643.581	51.601.647.908
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	35.480.428.269	36.852.402.298
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		18.150.555.267	11.812.120.013
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	11.481.696.493	16.634.382.136
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	61.844.754.523	64.066.439.722
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**42.111.089.298**	**40.509.563.140**
12. Thu nhập khác	31	VI.9	3.802.979.497	9.577.883.903
13. Chi phí khác	32	VI.10	280.879.221	484.572.133
14. Lợi nhuận khác	**40**		**3.522.100.276**	**9.093.311.770**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**45.633.189.574**	**49.602.874.910**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	5.371.217.032	3.820.775.864
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**40.261.972.542**	**45.782.099.046**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**45.633.189.574**	**49.602.874.910**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.625.410.478	6.694.476.456
- Các khoản dự phòng	03	17.281.181.787	25.040.282.285
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(103.448.546.166)	(51.601.647.908)
- Chi phí đi vay	06	18.150.555.267	11.812.120.013
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(15.758.209.060)**	**41.548.105.756**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	188.033.211.090	130.995.680.198
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	35.725.274.278	(992.047.933.069)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	2.484.839.784.995	959.501.408.021
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	5.468.402.619	(18.362.116.365)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(17.997.510.706)	(11.748.871.927)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(107.809.579.014)	(44.618.606.612)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.533.137.769)	(14.030.978.048)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**2.556.968.236.433**	**51.236.687.954**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(136.385.000)	(310.330.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	393.779.015	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(3.013.610.705.806)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	97.500.000.000	320.181.599.516
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(103.627.370.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	41.418.735.000	78.962.805.605
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	118.894.406.080	13.594.140.296
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(2.755.540.170.711)**	**308.800.845.417**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	94.897.323.085	563.236.067.871
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(939.044.296.109)	(1.103.349.961.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(844.146.973.024)**	**(540.113.893.459)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(1.042.718.907.302)**	**(180.076.360.088)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**3.262.850.894.312**	**746.853.302.518**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**2.220.131.987.010**	**566.776.942.430**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 27 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Số lượng người lao động

Số lượng người lao động của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 265 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 274 người).

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Như đã trình bày tại thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn DIC đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo Thông tư 99 so với Thông tư 200 nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với số liệu tương ứng của Thông tư số 99 như trình bày tại thuyết minh số IX.3.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn DIC có 5 công ty con trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Cuối kỳ %	Đầu năm %	Cuối kỳ %	Đầu năm %
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	99,36	99,36	99,36	99,36

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Cuối kỳ %	Đầu năm %	Cuối kỳ %	Đầu năm %
2.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68	51,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14	50,14
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67	98,67
5.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100	100	100
6.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (i)	KCN Bắc Chu Lai, Núi Thành, TP.Đà Nẵng	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	0	49	0	49

(i) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 118/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tập đoàn DIC, đến ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn DIC đã hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty CP Gạch men Anh Em DIC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Cuối kỳ %	Đầu năm %	Cuối kỳ %	Đầu năm %
1.	Công ty CP DICERA Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây lắp	25,33	25,33	25,33	25,33
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam (i)	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	33,74	43,35	33,74	43,35

(i) Trong kỳ này, Tập đoàn DIC đã mua thêm 1.216.090 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam với giá mua 10.000 VND/cổphiếu. Theo đó, tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn DIC nắm giữ 23.756.090 cổ phiếu, tương đương 33,74% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 22.540.000 cổ phiếu, tương đương 43,35% vốn điều lệ)

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Tập đoàn DIC 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 riêng giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tập đoàn DIC đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Tập đoàn DIC không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Tập đoàn DIC có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn DIC bao gồm tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tín dụng, trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng tổn thất.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm lãi tiền gửi, lãi trái phiếu, lãi cho vay và các khoản thu nhập tương tự khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế theo các thỏa thuận có liên quan.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tập đoàn DIC thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Trường hợp có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư có thể bị tổn thất, Tập đoàn DIC thực hiện ghi nhận dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị vốn góp và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị có thể thu hồi của chúng tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư khác

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

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tập đoàn DIC đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư khác. Trường hợp giá trị ghi sổ lớn hơn giá trị có thể thu hồi thì trích lập dự phòng tổn thất đầu tư theo quy định. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không có khả năng thu hồi được thực hiện xóa sổ theo quy định.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định

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

Tập đoàn DIC trích khấu hao tài sản cố định vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với tài sản cố định có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tính chất và mức độ của từng khoản chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng hoặc theo mức độ thu được lợi ích kinh tế.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào thời gian dự kiến phân bổ kể từ thời điểm phát sinh khoản chi phí.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại theo tính chất, bao gồm:

- Phải trả người bán: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua vật tư, hàng hóa, tài sản và dịch vụ, bao gồm cả các khoản phải trả phát sinh từ hoạt động nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác: Bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua vật tư, hàng hóa, tài sản và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng chưa thanh toán do chưa nhận được đầy đủ hóa đơn, chứng từ hoặc hồ sơ kế toán. Chi phí phải trả cũng bao gồm các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước nhằm phản ánh đầy đủ chi phí của kỳ kế toán theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Việc trích trước chi phí phải trả được thực hiện trên cơ sở tính toán hợp lý, có đầy đủ căn cứ và bằng chứng đáng tin cậy. Khi chi phí thực tế phát sinh, nếu có chênh lệch so với số đã trích trước thì kế toán thực hiện ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập phần chênh lệch tương ứng vào chi phí sản xuất, kinh doanh.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực nhận. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay được phản ánh theo giá trị gốc và được phân loại thành vay ngắn hạn hoặc vay dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay dài hạn đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng kể từ ngày lập Báo cáo tài chính được phân loại và trình bày vào chỉ tiêu Nợ dài hạn đến hạn trả thuộc nợ phải trả ngắn hạn.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay khác ngoài lãi vay phải trả, như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay và các chi phí liên quan trực tiếp khác đến khoản vay, được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay.

Đối với các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng đủ điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay", các khoản chi phí này được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản.

Chi phí đi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong kỳ này là 19.373.046.723 VND (Kỳ trước là 98.678.445.740 VND).

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chờ phân bổ của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận vào doanh thu phù hợp với thời gian thực hiện nghĩa vụ hoặc thời gian cho thuê theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

14. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không thành lập pháp nhân độc lập. Tập đoàn DIC căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng để xác định quyền đồng kiểm soát hoặc không có quyền đồng kiểm soát nhằm áp dụng chính sách kế toán phù hợp. Khi nhận tiền hoặc tài sản do các bên khác góp vào BCC, Tập đoàn DIC ghi nhận là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với BCC đồng kiểm soát:

- Trường hợp Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Tập đoàn DIC mở sổ kế toán theo dõi toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh của BCC để phục vụ đối chiếu và quyết toán thuế. Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Tập đoàn DIC chỉ ghi nhận doanh thu và chi phí tương ứng với phần quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng BCC.
- Trường hợp Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Tập đoàn DIC ghi nhận doanh thu và chi phí tương ứng với phần được hưởng hoặc phải chịu theo hợp đồng BCC.

Đối với BCC không có quyền đồng kiểm soát:

- Nếu Tập đoàn DIC được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC thì khoản góp vốn và các khoản lợi ích nhận được được kế toán theo quy định đối với khoản đầu tư vào đơn vị khác.
- Nếu Tập đoàn DIC được hưởng lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC thì việc ghi nhận được thực hiện theo bản chất của hợp đồng. Trường hợp góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ thì kế toán như giao dịch cho thuê tài sản; trường hợp góp vốn bằng tiền thì kế toán như giao dịch cho vay và ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo quy định. Trường hợp Tập đoàn DIC là bên kế toán cho BCC, Tập đoàn DIC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên báo cáo tài chính.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ; giá trị quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đáo hạn và các khoản chênh lệch khác theo quy định của pháp luật. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn. Trường hợp việc phát hành cổ phiếu không thành công, các chi phí phát sinh liên quan được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn DIC sau khi đã trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận theo quyết định của chủ sở hữu (nếu có).

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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;
- Tập đoàn DIC 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;
- Tập đoàn DIC 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn DIC là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn DIC không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn DIC đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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;
- Tập đoàn DIC đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu được ghi nhận khi đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn DIC có quyền nhận cổ tức hoặc quyền nhận lợi nhuận từ khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi về số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị của số cổ phiếu nhận được.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập phát sinh từ các giao dịch và sự kiện không thuộc hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn DIC.

Thu nhập khác bao gồm, nhưng không giới hạn, các khoản thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định; các khoản tiền phạt do đối tác vi phạm hợp đồng; các khoản bồi thường của bên thứ ba; các khoản nợ phải trả không còn nghĩa vụ thanh toán; các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ nay thu hồi được; các khoản được hoàn, giảm các loại thuế, phí đã ghi nhận trước đây; quà biếu, quà tặng được nhận;...

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

Tập đoàn DIC phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Các khoản giảm trừ doanh thu được ghi nhận khi có đầy đủ căn cứ xác định số tiền giảm trừ và được phản ánh riêng biệt với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh trong kỳ được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến doanh thu đã ghi nhận trong các kỳ trước thì việc ghi nhận được thực hiện theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, bao gồm các quy định về các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá gốc của hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư và các tài sản khác đã bán hoặc cung cấp trong kỳ, phù hợp với doanh thu đã được ghi nhận.

Giá vốn hàng bán được xác định trên cơ sở phương pháp tính giá hàng tồn kho mà Tập đoàn DIC áp dụng và bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra hàng hóa, sản phẩm hoặc cung cấp dịch vụ.

Đối với hoạt động cho thuê và kinh doanh bất động sản đầu tư, giá vốn hàng bán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động này như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí vận hành, chi phí nhượng bán, thanh lý và các chi phí hợp lý khác theo quy định.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tập đoàn DIC đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc, Tập đoàn DIC thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định hiện hành. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán các khoản đầu tư tài chính, phần chênh lệch giữa giá mua lại trước hạn trái phiếu đã phát hành cao hơn giá trị ghi sổ của trái phiếu, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ và các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua.

20. Nguyên tắc kế toán 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, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bộ phận bán hàng; các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bảo hành công trình xây dựng (đối với doanh nghiệp xây lắp), chi phí sửa chữa tài sản cố định dùng cho bộ phận bán hàng,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp của nhân viên quản lý; các khoản trích theo lương như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; chi phí khấu hao tài sản cố định phục vụ công tác quản lý; tiền thuê đất, thuế môn bài; chi phí lập dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...) và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn Tập đoàn DIC có đủ thu nhập tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

22. Bên liên quan

Các bên được coi là bên 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 coi là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Khi xem xét mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng hơn hình thức pháp lý.

23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

24. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc sử dụng các ước tính và giả định kế toán có ảnh hưởng đến giá trị ghi nhận của tài sản, nợ phải trả cũng như việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, đồng thời ảnh hưởng đến doanh thu và chi phí được ghi nhận trong kỳ.

Các ước tính và giả định kế toán được xem xét, đánh giá thường xuyên trên cơ sở kinh nghiệm thực tế và các yếu tố liên quan khác, bao gồm các giả định về các sự kiện có thể phát sinh trong tương lai mà Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý trong từng thời kỳ. Mặc dù các ước tính được xây dựng trên cơ sở những thông tin hiện có và các giả định được cho là phù hợp tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.170.717.756	3.460.556.875
Tiền gửi không kỳ hạn	445.696.898.965	1.045.473.811.632
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	*383.624.149.751*	*749.468.041.768*
- Các ngân hàng khác	*62.072.749.214*	*296.005.769.864*
Các khoản tương đương tiền (i)	1.773.264.370.289	2.213.916.525.805
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	*1.324.858.025.200*	*1.305.000.000.000*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Vũng Tàu	*189.036.849.315*	*700.000.000.000*
- Các ngân hàng khác	*259.369.495.774*	*208.916.525.805*
Cộng	**2.220.131.987.010**	**3.262.850.894.312**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư với lãi suất từ 3,8%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày đầu năm từ 3%/năm đến 4,75%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**3.333.429.292.486**	**3.333.429.292.486**	-	**419.070.827.509**	**419.070.827.509**	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	**3.129.823.779.747**	**3.129.823.779.747**	-	**240.005.479.452**	**240.005.479.452**	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM – Chi nhánh Vũng Tàu	1.039.608.327.696	1.039.608.327.696	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Vũng Tàu	700.134.246.574	700.134.246.574	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	500.038.356.165	500.038.356.165	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	450.023.561.642	450.023.561.642	-	200.005.479.452	200.005.479.452	-
- Các ngân hàng khác	440.019.287.670	440.019.287.670	-	-	-	-
Cho vay (iii)	**203.605.512.739**	**203.605.512.739**	-	**179.065.348.057**	**179.065.348.057**	-
- Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	171.874.683.562	171.874.683.562	-	170.163.559.976	170.163.559.976	-
- Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	31.730.829.177	31.730.829.177	-	8.901.788.081	8.901.788.081	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	**162.085.078.904**	**162.085.078.904**	-	**175.800.000.000**	**175.800.000.000**	-
Trái phiếu (ii)	**9.385.078.904**	**9.385.078.904**	-	**9.000.000.000**	**9.000.000.000**	-
Cho vay (iii)	**152.700.000.000**	**152.700.000.000**	-	**166.800.000.000**	**166.800.000.000**	-
- Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	91.800.000.000	91.800.000.000	-	85.600.000.000	85.600.000.000	-
- Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	60.900.000.000	60.900.000.000	-	81.200.000.000	81.200.000.000	-
Cộng	**3.495.514.371.390**	**3.495.514.371.390**	-	**594.870.827.509**	**594.870.827.509**	-

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 7,4%/năm đến 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 từ 4,95%/năm đến 6,5%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 5,88%/năm đến 6,68%/năm.

(iii) Đây là các khoản cho vay với lãi suất từ 6%/năm đến 12,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm và được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Đầu tư tài chính (tiếp theo)

	30/06/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		**1.538.449.917.962**		**(247.694.063.619)**		**1.579.860.721.322**		**(242.573.781.832)**
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	99,36	1.365.590.221.388	(*)	(229.229.021.842)	99,36	1.365.590.236.388	(*)	(181.442.082.619)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98,67	59.200.000.000	(*)	(7.040.576.420)	98,67	59.200.000.000	(*)	(8.488.343.920)
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	100	50.000.000.000	(*)	(11.424.465.357)	100	50.000.000.000	(*)	(11.232.566.933)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	48.932.796.574	(*)	-	50,14	48.932.796.574	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,68	14.726.900.000	(*)	-	51,68	14.726.900.000	(*)	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (i)	-	-		-	49,00	41.410.788.360	(*)	(41.410.788.360)
Đầu tư vào công ty liên kết		**491.749.785.227**		**(237.560.900.000)**		**479.588.885.227**		**(225.400.000.000)**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam (ii)	33,74	237.560.900.000	(*)	(237.560.900.000)	43,35	225.400.000.000	(*)	(225.400.000.000)
Công ty CP DICERA Holdings	25,33	203.668.381.227	(*)	-	25,33	203.668.381.227	(*)	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	30.582.504.000	(*)	-	36,00	30.582.504.000	(*)	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	19.938.000.000	(*)	-	42,68	19.938.000.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**1.769.594.112**		**-**		**1.769.594.112**		**-**
Công ty CP Vina Đại Phước	0,10	1.610.000.000	(*)	-	0,10	1.610.000.000	(*)	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	0,25	159.594.112	(*)	-	0,27	159.594.112	(*)	-
Cộng		**2.031.969.297.301**		**(485.254.963.619)**		**2.061.219.200.661**		**(467.973.781.832)**

(i) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 118/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tập đoàn DIC, đến ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn DIC đã hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty CP Gạch men Anh Em DIC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(ii) Trong kỳ này, Tập đoàn DIC đã mua thêm 1.216.090 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam với giá mua 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn DIC nắm giữ 23.756.090 cổ phiếu, tương đương 33,74% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 22.540.000 cổ phiếu, tương đương 43,35% vốn điều lệ).

(*) Tập đoàn DIC chưa có đầy đủ cơ sở và thông tin để xác định một cách đáng tin cậy giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư nêu trên tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Do đó, Tập đoàn DIC không trình bày chỉ tiêu giá trị có thể thu hồi đối với các khoản đầu tư này trong Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các số dư công nợ tại thời điểm cuối kỳ và giao dịch chủ yếu trong kỳ giữa Tập đoàn DIC và các công ty con và công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số VIII.2.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Khách hàng Dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước	297.146.126.954	-	765.263.220.094	-
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	398.661.923.851	-	399.661.923.851	-
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	172.762.902.418	-	173.488.003.007	-
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	133.450.164.886	-	154.078.902.089	-
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.614.534.041	-	22.636.978.041	-
Phải thu khách hàng khác	46.619.142.837	-	39.547.205.569	-
Cộng	**1.071.254.794.987**	**-**	**1.554.676.232.651**	**-**
Trong đó:				
Phải thu bên thứ ba	656.006.114.995	-	1.148.595.314.067	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	415.248.679.992	-	406.080.918.584	-

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh V.18.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**4.483.319.559.153**	**(131.469.556)**	**4.200.842.549.171**	**(131.469.556)**
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	4.065.433.806.032	-	3.782.464.376.032	-
Dự án Long Tân	2.778.177.142.400	-	2.636.394.302.400	-
Dự án Bắc Vũng Tàu	1.092.462.574.915	-	951.275.984.915	-
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	-	140.014.270.244	-
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	-	47.429.649.000	-
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	-	4.810.000.000	-
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Dự án Hậu Giang	540.169.473	-	540.169.473	-
Tạm ứng cho nhân viên	59.537.749.441	(131.469.556)	43.890.683.682	(131.469.556)
Ký quỹ, ký cược	76.199.117.053	-	77.420.509.309	-
Chi hộ	57.526.320.213	-	57.082.809.045	-
Phải thu khác	224.622.566.414	-	239.984.171.103	-
Dài hạn	**79.999.999.999**	**-**	**79.999.999.999**	**-**
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A (i)	79.999.999.999	-	79.999.999.999	-
Cộng	**4.563.319.559.152**	**(131.469.556)**	**4.280.842.549.170**	**(131.469.556)**
Trong đó:				
Phải thu bên liên quan	**1.360.464.416.798**	**-**	**1.269.677.321.986**	**-**
Bên liên quan là cá nhân (Thuyết minh VIII.1)	1.038.605.310.000	-	936.013.129.500	-
Bên liên quan khác (Thuyết minh VIII.2)	321.859.106.798	-	333.664.192.486	-

(i) Đây là khoản phải thu từ hợp tác đầu tư có quyền đồng kiểm soát với Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A theo hợp đồng hợp tác số 01/DIC-A.T.A ký ngày 14/01/2009 thực hiện dự án Khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vùng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh). Theo hợp đồng, Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Thời hạn hợp tác đến khi kết thúc dự án. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn DIC đánh giá khoản phải thu này có khả năng thu hồi đầy đủ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.6 thì Tập đoàn DIC không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho bên thứ ba (i)	7.181.470.703	-	6.431.154.111	-
Cộng	**7.181.470.703**	**-**	**6.431.154.111**	**-**

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

6. Nợ xấu

	30/06/2026				01/01/2026			
	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Phải thu tạm ứng	Trên 3 năm	131.469.556	-	(131.469.556)	Trên 3 năm	131.469.556	-	(131.469.556)
Cộng		**131.469.556**	**-**	**(131.469.556)**		**131.469.556**	**-**	**(131.469.556)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	6.346.757.094.745	-	6.370.546.818.260	-
Sản phẩm bất động sản	32.864.424.809	-	44.857.005.572	-
Nguyên liệu, vật liệu	302.464.478	-	302.464.478	-
Hàng hoá	623.432.270	-	566.402.270	-
Cộng	**6.380.547.416.302**	**-**	**6.416.272.690.580**	**-**

(*) Bất động sản đang xây dựng bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.209.955.308.539	2.129.730.558.614
Dự án chung cư A2-1 Vũng Tàu Center Point (i)	1.242.415.511.745	1.503.483.707.735
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.109.969.550.181	1.060.513.059.138
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	1.069.946.559.172	1.049.545.476.568
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	262.539.731.701	260.369.089.789
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques - Giai đoạn 2 và 3 (i)	344.612.570.342	261.645.235.377
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	45.747.925.782	44.139.371.161
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	36.011.160.769	37.277.814.041
Các dự án khác	25.558.776.514	23.842.505.837
Cộng	**6.346.757.094.745**	**6.370.546.818.260**

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại Thuyết minh V.18.

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	172.001.319.307	177.184.568.321
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	442.916.995	728.070.600
Cộng	**172.444.236.302**	**177.912.638.921**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	36.626.044.998	17.238.829.355	1.005.398.182	186.794.371.188
Mua trong kỳ	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.604.444.545)	-	-	(1.604.444.545)
Số dư cuối kỳ	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**35.021.600.453**	**17.375.214.355**	**1.005.398.182**	**185.326.311.643**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	21.449.990.739	6.834.160.124	21.773.214.778	8.924.288.764	534.598.783	59.516.253.188
Khấu hao trong kỳ	1.841.774.772	284.955.187	1.676.862.305	1.026.908.022	72.046.590	4.902.546.876
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.224.035.901)	-	-	(1.224.035.901)
Số dư cuối kỳ	**23.291.765.511**	**7.119.115.311**	**22.226.041.182**	**9.951.196.786**	**606.645.373**	**63.194.764.163**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	99.373.686.701	4.266.261.089	14.852.830.220	8.314.540.591	470.799.399	127.278.118.000
Tại ngày cuối kỳ	**97.531.911.929**	**3.981.305.902**	**12.795.559.271**	**7.424.017.569**	**398.752.809**	**122.131.547.480**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 13.008.989.647 đồng (tại ngày đầu năm là 12.210.989.647 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn DIC vào ngày cuối kỳ đã được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.18.

Danh mục tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên tại ngày cuối kỳ như sau:

Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Trụ sở văn phòng làm việc	95.291.866.416	8.729.300.628	86.562.565.788
Cộng	**95.291.866.416**	**8.729.300.628**	**86.562.565.788**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.748.933.269	1.250.168.000	4.999.101.269
Số dư cuối kỳ	**3.748.933.269**	**1.250.168.000**	**4.999.101.269**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	324.026.214	235.190.237	559.216.451
Khấu hao trong kỳ	8.998.038	70.508.400	79.506.438
Số dư cuối kỳ	**333.024.252**	**305.698.637**	**638.722.889**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.424.907.055	1.014.977.763	4.439.884.818
Tại ngày cuối kỳ	**3.415.909.017**	**944.469.363**	**4.360.378.380**

Tại ngày cuối kỳ, không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp, bao đảm cho các khoản vay của Tập đoàn DIC.

Danh mục tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên tại ngày cuối kỳ như sau:

Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất văn phòng ban quản lý các dự án tại Miền Bắc	3.065.082.600	-	3.065.082.600
Phần mềm hỗ trợ tường lửa Sophos	1.010.168.000	192.257.788	817.910.212
Cộng	**4.075.250.600**	**192.257.788**	**3.882.992.812**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử đất và hạ tầng cho thuê	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Mua trong kỳ	-	51.290.100.000	51.290.100.000
Số dư cuối kỳ	**144.455.832.878**	**51.290.100.000**	**195.745.932.878**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	49.355.742.846	-	49.355.742.846
Khấu hao trong kỳ	1.444.558.326	198.798.838	1.643.357.164
Số dư cuối kỳ	**50.800.301.172**	**198.798.838**	**50.999.100.010**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	95.100.090.032	-	95.100.090.032
Tại ngày cuối kỳ	**93.655.531.706**	**51.091.301.162**	**144.746.832.868**

Tại ngày cuối kỳ, không có bất động sản đầu tư nào dùng để thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn DIC.

Doanh thu và giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày tại thuyết minh VI.1 và VI.4.

Danh mục bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên tại ngày cuối kỳ như sau:

Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Thành phố Đồng Nai, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054.	144.455.832.878	50.800.301.172	93.655.531.706
Bất động sản khu thương mại tại Block C - DIC Phoenix, Khu trung tâm Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	51.290.100.000	198.798.838	51.091.301.162
Cộng	**195.745.932.878**	**50.999.100.010**	**144.746.832.868**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả bên thứ ba (i)	61.290.281.136	89.317.474.246
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	297.328.072.748	328.369.727.134
Cộng	**358.618.353.884**	**417.687.201.380**

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.429.438.226.592	1.410.198.944.215
Khách hàng Dự án chung cư A2-1 Vũng Tàu Center Point	1.210.985.168.525	1.309.216.660.435
Khách hàng Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh	161.876.487.402	186.630.459.490
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	54.100.278.152	54.100.278.152
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	35.730.310.937	28.048.549.156
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	5.178.552.361	15.876.448.226
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	7.023.510.491	19.887.545.410
Khách hàng các dự án khác	32.368.327.377	36.410.786.050
Cộng	**2.936.700.861.837**	**3.060.369.671.134**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	263.176.636.444	500.610.026.086

14. Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/cấn trừ trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Thuế phải nộp	**452.085.048.842**	**32.286.512.574**	**455.831.720.934**	**28.539.840.482**
Thuế giá trị gia tăng	265.899.624.007	5.098.843.492	266.359.757.485	4.638.710.014
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.335.015.076	5.371.217.032	107.809.579.014	13.896.653.094
Thuế thu nhập cá nhân	3.136.076.482	3.970.065.061	6.841.404.403	264.737.140
Thuế tài nguyên	15.366.357	93.387.861	93.100.367	15.653.851
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	24.418.191.036	10.415.946.889	28.629.407.390	6.204.730.535
Thuế bảo vệ môi trường	30.729.125	186.775.722	186.212.008	31.292.839
Các loại thuế khác	42.250.046.759	7.150.276.517	45.912.260.267	3.488.063.009
Thuế phải thu	**(29.846.412.525)**	**1.272.964.527**	**-**	**(28.573.447.998)**
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	(29.737.805.989)	1.272.964.527	-	(28.464.841.462)
Các loại thuế khác	(108.606.536)	-	-	(108.606.536)

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	271.708.833.395	272.001.169.753
Chi phí đi vay	573.188.283	6.979.791.346
Chi phí phải trả khác	156.512.396	813.200.556
Cộng	**272.438.534.074**	**279.794.161.655**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**3.374.235.992**	**3.410.599.636**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	-	36.363.644
Dài hạn	**106.007.217.400**	**107.694.335.396**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	106.007.217.400	107.694.335.396
Cộng	**109.381.453.392**	**111.104.935.032**

17. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**5.193.035.923.928**	**2.134.037.217.185**
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	4.720.792.777.500	1.520.792.777.500
Nhận ký quỹ, ký cược	223.046.918.500	307.720.594.658
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	62.258.822.645	40.702.543.903
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	18.058.150.567	48.878.506.194
Phải trả khác	32.490.670.259	79.554.210.473
Dài hạn	**-**	**1.119.952.234**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản	-	1.119.952.234
Cộng	**5.193.035.923.928**	**2.135.157.169.419**
Trong đó:		
Phải trả khác là bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	83.117.753.697	224.926.933.855

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC không có khoản phải trả khác nào quá hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn – Bên thứ ba	**368.053.251.975**	**154.835.256.570**	**(742.468.296.109)**	**955.686.291.514**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.1)	168.853.251.975	55.335.256.570	(39.344.296.109)	152.862.291.514
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	90.000.000.000	-	-	90.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	78.853.251.975	55.335.256.570	(39.344.296.109)	62.862.291.514
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18.2)	199.200.000.000	99.500.000.000	(103.124.000.000)	202.824.000.000
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 18.3)	-	-	(600.000.000.000)	600.000.000.000
Vay dài hạn – Bên thứ ba	**176.247.495.743**	**42.986.066.515**	**(292.695.388.128)**	**425.956.817.356**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 18.2)	176.247.495.743	42.986.066.515	(99.500.000.000)	232.761.429.228
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	40.000.000.000	-	(12.000.000.000)	52.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	83.344.309.339	16.897.637.811	-	66.446.671.528
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa	52.903.186.404	26.088.428.704	-	26.814.757.700
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	-	-	(87.500.000.000)	87.500.000.000
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 18.3)	-	-	(193.195.388.128)	193.195.388.128
Cộng	**544.300.747.718**	**197.821.323.085**	**(1.035.163.684.237)**	**1.381.643.108.870**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

18.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2026 VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	90.000.000.000	8,2%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 378.342.151.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	78.853.251.975	8%-10,7%	- 05 thửa đất Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Hậu Giang.
Cộng	**168.853.251.975**		

18.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2026 VND	Phân loại thành: Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại thành: Vay dài hạn VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	64.000.000.000	24.000.000.000	40.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m2. - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	175.000.000.000	175.000.000.000	-	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2027	13,2%	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Chung cư A2-1 Chí Linh; - Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Rạch Dừa, TP.HCM.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

18.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2026 VND	Phân loại thành: Vay dài hạn đến hạn trả VND	Phân loại thành: Vay dài hạn VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	83.544.309.339	200.000.000	83.344.309.339	Đến ngày 13 tháng 02 năm 2030	9,1%-10,5%	- 913 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. - Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại lô E4-29 thuộc phân khu II dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – giai đoạn 1, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định của Pháp luật và BIDV (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền quản lý, quyền kinh doanh khai thác, quyền phải thu từ các hợp đồng chuyển nhượng và các quyền tài sản khác).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa	52.903.186.404	-	52.903.186.404	Đến ngày 17 tháng 09 năm 2035	7,8%-10,5%	- Quyền tài sản từ Dự án Cap Saint Jacques. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Hợp đồng thuê đất Dự án Cap Saint Jacques.
Cộng	**375.447.495.743**	**199.200.000.000**	**176.247.495.743**			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

18.3. Chi tiết trái phiếu thường phát hành

	30/06/2026 VND	Tăng VND	(Giảm)/Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn - Trái phiếu thường đến hạn trả	**-**	**-**	**(600.000.000.000)**	**600.000.000.000**
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	-	-	(600.000.000.000)	600.000.000.000
Dài hạn - Trái phiếu thường	**-**	**-**	**(193.195.388.128)**	**193.195.388.128**
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326002 (i)	-	-	(200.000.000.000)	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	6.804.611.872	(6.804.611.872)
Cộng	**-**	**-**	**(793.195.388.128)**	**793.195.388.128**

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Trái phiếu với tổng mệnh giá là 800.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:

1. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 600.000.000.000 VND, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 135/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 12 tháng 01 năm 2026 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý của Trái chủ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 23/DIC Group – HĐQT ngày 27 tháng 01 năm 2026. Vào ngày 27 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn DIC đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 600.000.000.000 VND trái phiếu này.
2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 200.000.000.000 VND, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 135/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 12 tháng 01 năm 2026 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý của Trái chủ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 23/DIC Group – HĐQT ngày 27 tháng 01 năm 2026. Vào ngày 27 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn DIC đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 200.000.000.000 VND trái phiếu này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**631.784.378.464**	**7.858.644.649.955**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (ii)	1.500.000.000.000	299.564.260.000		-	1.799.564.260.000
Lãi trong năm trước				632.030.973.390	632.030.973.390
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Số dư cuối năm trước	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**884.785.955.336**	**10.277.002.446.827**
Lãi trong kỳ này				40.261.972.542	40.261.972.542
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)				(37.921.858.404)	(37.921.858.404)
Số dư cuối kỳ này	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**887.126.069.474**	**10.279.342.560.965**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 04 năm 2026, Tập đoàn DIC đã thực hiện trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(ii) Theo phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 của Tập đoàn DIC. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 107/NQ-DIC Group-HĐQT "Nghị quyết 107" ngày 08 tháng 07 năm 2025 thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 110/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 07 tháng 08 năm 2025 thông qua điều chỉnh nội dung của Nghị quyết 107. (Tăng vốn điều lệ từ 6.464.311.910.000 đồng lên 7.964.311.910.000 đồng).

Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để huy động vốn nhằm mục đích:

- Đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4) số tiền: 600.000.000.000 đồng;
- Đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh số tiền: 600.000.000.000 đồng;
- Thanh toán mua lại trái phiếu số tiền: 600.000.000.000 đồng.

Kết quả chào bán:

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
- Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phân phối: 150.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.800.000.000.000 đồng.
- Chi phí chào bán: 435.740.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 1.799.564.260.000 đồng.
- Ngày kết thúc chào bán: Ngày 12 tháng 12 năm 2025.

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 30/06/2026 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 30/06/2026 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4)	600.000.000.000	49.922.575.709	550.077.424.291
Đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh	600.000.000.000	76.093.079.434	523.906.920.566
Thanh toán mua lại trái phiếu	599.564.260.000	599.564.260.000	0
Cộng	**1.799.564.260.000**	**725.579.915.143**	**1.073.984.344.857**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	1.865.791.960.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
Cổ tức đã chia	-	365.791.960.000

c) Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	796.431.191	796.431.191
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	796.431.191	796.431.191
- Cổ phiếu phổ thông	796.431.191	796.431.191
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	796.431.191
- Cổ phiếu phổ thông	796.431.191	796.431.191

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	82.002.783.070	82.002.783.070

20. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Từ 1 năm trở xuống	-	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
Trên 5 năm	-	-
Cộng	-	-

b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
Dollar Mỹ (USD)	-	484,25

c. Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Nợ phải thu	-	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	536.563.215.573	252.898.979.748
Doanh thu xây dựng	-	90.909.091
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.380.784.451	2.818.647.384
Cộng	**541.631.118.020**	**257.495.654.219**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	24.835.160.767	35.891.171.147
Cộng	**24.835.160.767**	**35.891.171.147**

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	511.728.054.806	217.007.808.601
Doanh thu thuần xây dựng	-	90.909.091
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.380.784.451	2.818.647.384
Cộng	**516.795.957.253**	**221.604.483.072**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.546.087.410	17.164.488.486

4. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	466.363.142.325	112.730.759.835
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	1.643.357.164	1.444.558.326
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.307.132.762	968.025.523
Cộng	**469.313.632.251**	**115.143.343.684**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	102.293.548.755	13.639.449.958
Lãi bán các khoản đầu tư	7.931.640	25.144.292.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	1.133.695.400	12.817.905.700
Lãi chênh lệch tỷ giá	467.786	-
Cộng	**103.435.643.581**	**51.601.647.908**

6. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	18.150.555.267	11.812.120.013
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	17.281.181.787	25.040.282.285
Khác	48.691.215	-
Cộng	**35.480.428.269**	**36.852.402.298**

7. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	11.449.699.993	16.496.851.158
Chi phí khác	31.996.500	137.530.978
Cộng	**11.481.696.493**	**16.634.382.136**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí cho nhân viên	24.947.451.610	25.076.388.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.654.961.207	4.860.460.029
Chi phí giao tế	20.151.984.362	15.192.435.518
Chi phí khác	12.090.357.344	18.937.155.219
Cộng	**61.844.754.523**	**64.066.439.722**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

9. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	1.184.379.444	2.474.590.814
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	2.390.584.959	1.990.991.379
Thanh lý tài sản cố định	13.370.371	-
Thu nhập khác	214.644.723	5.112.301.710
Cộng	**3.802.979.497**	**9.577.883.903**

10. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Phạt chậm thanh toán	-	75.000.000
Chi phí khác	280.879.221	409.572.133
Cộng	**280.879.221**	**484.572.133**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

Quyết toán thuế của Tập đoàn DIC sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	45.633.189.574	49.602.874.910
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)	15.393.176.894	(30.498.995.591)
- Các khoản điều chỉnh tăng	16.526.872.294	9.218.910.110
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.133.695.400	39.717.905.700
Thu nhập chịu thuế	61.026.366.468	19.103.879.320
Chuyển lỗ năm trước của hoạt động kinh doanh khác	(34.170.281.309)	-
Thu nhập tính thuế	26.856.085.159	19.103.879.320
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**5.371.217.032**	**3.820.775.864**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	466.363.142.325	112.730.759.835
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.307.132.762	2.412.583.849
Chi phí nhân công	24.947.451.610	25.076.388.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.625.410.478	6.694.476.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.601.684.355	31.689.286.676
Chi phí khác	11.795.261.737	17.240.669.770
Cộng	**542.640.083.267**	**195.844.165.542**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	365.791.960.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	94.897.323.085	563.236.067.871

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(139.044.296.109)	(1.103.349.961.330)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(800.000.000.000)	-
Cộng	**(939.044.296.109)**	**(1.103.349.961.330)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

VIII. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Tập đoàn DIC bao gồm các công ty có quan hệ kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với Tập đoàn DIC; các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Du lịch DIC	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP DICERA Holdings	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết

1. Giao dịch và số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong kỳ, Tập đoàn DIC có giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, các nghiệp vụ chủ yếu như:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Hùng Cường (Đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án	282.969.430.000	12.000.000.000
	Hoàn ứng đền bù giải phóng mặt bằng dự án	180.377.249.500	35.000.000.000

b. Số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC có số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, chi tiết như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Ông Nguyễn Hùng Cường	1.038.605.310.000	936.013.129.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

c. Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Thành viên quản lý chủ chốt khác trong kỳ như sau:

		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
		VND	VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		**1.650.000.000**	**1.669.300.000**
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	900.000.000	900.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	600.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	90.000.000	90.000.000
Ông Bùi Văn Sự	Thành viên (Từ ngày 18/04/2025 đến 17/06/2025)	-	19.300.000
Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán		-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	-	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	-	-
Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		781.517.805	759.847.668
Thành viên quản lý chủ chốt khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		2.709.701.151	2.618.151.061

2. Giao dịch và số dư công nợ với các bên liên quan khác

a. Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ, Tập đoàn DIC có các giao dịch được thực hiện với các bên liên quan khác. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
		VND	VND
Doanh thu		**1.546.087.410**	**17.164.488.486**
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	1.485.563.681	2.003.516.931
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	60.523.729	33.818.184
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bất động sản	-	15.067.753.371
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Cung cấp dịch vụ	-	59.400.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Các hoạt động khác			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	84.079.072.825	54.996.251.350
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	55.336.680.746	26.450.632.157
	Cổ tức bằng tiền	1.133.695.400	1.100.675.200
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi phí dịch vụ	819.673.998	1.209.472.396
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	4.653.091.062	37.419.214.544
	Cổ tức cổ phiếu	-	9.420.840.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	1.958.145.069	2.290.905.964
	Lãi cho vay	8.474.683.562	8.770.277.784
	Thu gốc vay	57.500.000.000	110.064.637.167
	Cho vay	84.000.000.000	-
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng	126.413.730.500	244.850.430.906
	Cổ tức cổ phiếu	-	24.588.210.000
	Cổ tức bằng tiền	-	10.362.737.000
	Nhận thanh toán tiền mua bất động sản	272.023.947.416	445.347.840.262
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	-	1.354.493.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Mua tài sản	51.290.100.000	-

b. Số dư công nợ cuối kỳ với các bên liên quan khác

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC có số dư công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Cho vay	**263.674.683.562**	**255.763.559.976**
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	171.874.683.562	170.163.559.976
Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	91.800.000.000	85.600.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**415.248.679.992**	**406.080.918.584**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	398.661.923.851	399.661.923.851
Công ty CP DICERA Holdings	10.130.561.408	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	171.725.287	171.725.287
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	93.000.000	55.800.000
Phải thu ngắn hạn khác	**321.859.106.798**	**333.664.192.486**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	319.019.091.185	332.401.383.441
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	1.706.320.213	1.262.809.045
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	1.133.695.400	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

b. Số dư công nợ cuối kỳ với các bên liên quan khác (tiếp theo)

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn	**297.328.072.748**	**328.369.727.134**
Công ty CP DICERA Holdings	176.979.580.603	255.924.067.549
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	45.526.182.152	37.769.177.594
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	56.419.110.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	15.861.859.118	30.046.006.435
Công ty CP Bất động sản D.I.C	927.743.118	4.054.713.613
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	162.009.646	11.309.720
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	1.451.588.111	564.452.223
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**263.176.636.444**	**500.610.026.086**
Công ty CP DICERA Holdings	211.537.167.126	448.970.556.768
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Bất động sản D.I.C	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác	**83.117.753.697**	**224.926.933.855**
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	30.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	44.636.050.000	58.683.726.158
Công ty CP DICERA Holdings	8.481.703.697	65.243.207.697

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC xác nhận rằng không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, do đó Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn DIC chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Tập đoàn DIC đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán và soát xét.

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn DIC đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Do ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99, một số chỉ tiêu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ được trình bày lại như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	Số liệu tại ngày 31/12/2025			
	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)	Ghi chú
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**16.067.771.930.224**	**16.067.771.930.224**	**-**	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**240.000.000.000**	**419.070.827.509**	**179.070.827.509**	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	240.000.000.000	419.070.827.509	179.070.827.509	(a,b)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**5.940.889.293.886**	**5.761.818.466.377**	**(179.070.827.509)**	
1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	146.900.000.000	-	(146.900.000.000)	(a)
2. Phải thu ngắn hạn khác	4.233.013.376.680	4.200.842.549.171	(32.170.827.509)	(b)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**2.075.863.511.678**	**2.075.863.511.678**	**-**	
I. Các khoản phải thu dài hạn	**246.799.999.999**	**79.999.999.999**	**(166.800.000.000)**	
1. Phải thu về cho vay dài hạn	166.800.000.000	-	(166.800.000.000)	(c)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**1.602.245.418.829**	**1.769.045.418.829**	**166.800.000.000**	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	9.000.000.000	175.800.000.000	166.800.000.000	(c)

(a) Trình bày lại số dư khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(b) Trình bày lại số dư khoản Phải thu lãi cho vay và lãi tiền gửi có kỳ hạn sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(c) Trình bày lại số dư khoản Phải thu về cho vay dài hạn sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tập đoàn DIC được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 27 tháng 08 năm 2026