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)

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 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 09:36:36+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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 58

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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn DIC và các công ty con ("Tập đoàn") 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng
kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Tập đoàn
được trình bày từ trang 05 đến trang 58 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

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: 50-2/BCSXHN-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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Tập đoàn 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 340/BCKT-TC/2026/AASCS ngày 27 tháng 03 năm 2026 và báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 767/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 HỢP NHẤT 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**		**18.170.057.423.096**	**16.636.364.783.345**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**2.237.187.261.947**	**3.279.178.467.269**
1. Tiền	111		461.642.298.233	1.065.261.941.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.775.544.963.714	2.213.916.525.805
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**3.343.429.292.486**	**420.970.395.593**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		3.353.429.292.486	430.970.395.593
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.791.287.030.438**	**6.013.420.773.421**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.222.487.666.498	1.723.354.410.831
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	22.352.693.608	32.235.318.190
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	4.549.783.992.646	4.267.899.259.900
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(3.337.322.314)	(10.068.215.500)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**6.512.824.776.249**	**6.627.355.351.266**
1. Hàng tồn kho	141		6.512.824.776.249	6.629.788.856.850
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**285.329.061.976**	**295.439.795.796**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	175.077.772.077	181.225.726.104
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		70.335.783.697	72.889.639.416
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18	28.915.506.202	30.324.430.276
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	11.000.000.000	11.000.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.315.539.263.593**	**2.323.273.976.511**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**80.512.957.838**	**80.074.440.999**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	80.512.957.838	80.074.440.999
II. Tài sản cố định	**220**		**1.179.509.720.672**	**1.282.232.267.084**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.094.160.153.615	1.196.022.283.504
- Nguyên giá	222		1.328.985.809.710	1.645.043.356.197
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(234.825.656.095)	(449.021.072.693)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	550.014.629
- Nguyên giá	225		-	586.094.074
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	(36.079.445)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	85.349.567.057	85.659.968.951
- Nguyên giá	228		89.631.971.487	89.835.419.884
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(4.282.404.430)	(4.175.450.933)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.13	**165.499.734.043**	**151.211.632.289**
- Nguyên giá	241		216.498.834.053	207.034.722.790
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(50.999.100.010)	(55.823.090.501)

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**89.195.662.476**	**127.222.131.557**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.14	89.195.662.476	127.222.131.557
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.2	**573.702.003.490**	**421.269.479.757**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		372.337.638.854	324.390.194.025
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		2.344.249.112	2.344.249.112
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(64.963.380)	(64.963.380)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		199.085.078.904	94.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**227.119.185.074**	**261.264.024.825**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	114.275.747.253	123.326.411.304
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.23, VI.11	23.563.633.202	25.938.439.840
3. Lợi thế thương mại	279	V.15	89.279.804.619	111.999.173.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**20.485.596.686.689**	**18.959.638.759.856**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**10.312.423.192.317**	**8.934.021.747.589**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**9.490.230.773.327**	**7.824.348.151.318**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	303.063.735.558	528.873.742.156
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	2.900.599.609.768	3.035.371.991.666
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.599.214.025	797.357.260
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18	38.510.732.114	457.597.616.126
5. Phải trả người lao động	315		14.875.351.635	47.091.925.009
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	282.840.581.533	293.780.514.994
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.20	47.335.122.150	47.434.790.726
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21	5.174.427.982.924	2.082.883.491.281
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.24	695.671.800.805	1.323.041.055.739
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.22	100.000.000	165.621.723
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		31.206.642.815	7.310.044.638
II. Nợ dài hạn	**330**		**822.192.418.990**	**1.109.673.596.271**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.20	106.007.217.400	107.694.335.396
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.21	33.897.610.300	34.686.562.534
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.24	626.247.495.743	914.451.250.670
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.23, VI.11	56.040.095.547	52.583.859.190
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.22	-	257.588.481
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**10.173.173.494.372**	**10.025.617.012.267**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	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	V.25	1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.25	18.246.660.000	16.546.120.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.25	85.232.819.159	84.946.910.142
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	653.530.367.980	561.812.943.400
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		520.202.311.164	169.300.479.065
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		133.328.056.816	392.512.464.335
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.26	105.949.938.812	52.097.330.304
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**20.485.596.686.689**	**18.959.638.759.856**

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 HỢP NHẤT 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	**762.099.461.684**	**461.208.194.859**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	25.090.599.804	36.133.355.111
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**737.008.861.880**	**425.074.839.748**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	**655.970.853.316**	**278.084.972.026**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**81.038.008.564**	**146.989.867.722**
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	193.614.208.870	34.245.000.603
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	63.234.368.084	24.148.821.053
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		62.465.035.916	23.401.137.533
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	21.923.780.010	26.347.650.242
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	92.641.849.485	92.537.452.513
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	V.2	35.786.544.829	(10.764.815.117)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**132.638.764.684**	**27.436.129.400**
13. Thu nhập khác	31	VI.9	8.504.377.508	11.595.764.577
14. Chi phí khác	32	VI.10	2.270.704.810	817.396.200
15. Lợi nhuận khác	**40**		**6.233.672.698**	**10.778.368.377**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**138.872.437.382**	**38.214.497.777**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	7.962.970.866	5.388.930.589
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	5.831.042.995	4.768.917.477
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**125.078.423.521**	**28.056.649.711**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		133.328.056.816	31.368.840.198
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.249.633.295)	(3.312.190.487)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.12	**167**	**49**

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 HỢP NHẤT 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**	**138.872.437.382**	**38.214.497.777**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	37.687.520.554	34.607.619.086
- Các khoản dự phòng	03	(287.630.204)	(1.490.597.464)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(239.138.395.994)	(23.477.991.362)
- Chi phí đi vay	06	62.465.035.916	23.401.137.533
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(401.032.346)**	**71.254.665.570**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	221.397.331.095	124.635.715.928
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	43.165.044.640	(1.034.955.940.995)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	2.513.551.969.240	937.709.865.893
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	9.244.194.902	(45.977.053.468)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(62.256.854.366)	(22.921.042.024)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(111.506.015.467)	(48.014.546.465)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.345.272.476)	(15.082.780.048)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**2.595.849.365.222**	**(33.351.115.609)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(596.480.688)	(6.429.526.458)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	927.024.952	234.680.135
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(3.013.610.705.806)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	97.500.000.000	349.064.637.167
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(37.000.000.000)	(103.627.370.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.455.244.513	78.962.805.605
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	121.225.251.089	16.568.395.842
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(2.791.099.665.940)**	**324.773.622.291**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	2.700.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	359.881.628.764	788.736.946.661
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.206.268.160.732)	(1.279.604.287.018)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(28.985.001)	(102.661.667)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(325.387.635)	(7.057.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(846.740.904.604)**	**(490.974.359.574)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(1.041.991.205.322)**	**(199.551.852.892)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**3.279.178.467.269**	**785.165.517.804**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**2.237.187.261.947**	**585.613.664.912**

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 HỢP NHẤT 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 là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.536 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.787 người).

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

Như đã trình bày tại thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ kỳ này 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 có 5 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 7 công ty. Thông tin khái quát về công ty con của Tập đoàn được hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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
7.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh sân gôn và các dịch vụ liên quan	81,71	81,71	82,24	82,24
8.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	53,68	53,68	65,7	65,7

(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 ("DIC AE"). Sau giao dịch, Tập đoàn DIC không còn quyền kiểm soát đối với công ty này. Theo đó, DIC AE được ngừng hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn kể từ thời điểm mất quyền kiểm soát. Tuy nhiên, số liệu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của DIC AE từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 vẫn được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo quy định.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn có 4 công ty liên kết trực tiếp. Số lượng công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 4 công ty. Thông tin khái quát về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu 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 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 về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") của Bộ Tài Chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tập đoàn 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

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

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên doanh và công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh

3. 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 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 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 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.

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

4. 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.

5. 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 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 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 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 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.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào 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 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 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.

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

6. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

7. 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, 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.

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.

8. 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 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

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

9. 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 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 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).

10. 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.

11. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

12. 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.

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

13. 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.

14. 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).

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chờ phân bổ và chưa thực hiện 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.

Đối với các khoản doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa Tập đoàn DIC và các đơn vị trong cùng Tập đoàn, khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn DIC thực hiện loại trừ các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí và các khoản phải thu, phải trả nội bộ có liên quan đến các giao dịch này theo quy định về hợp nhất Báo cáo tài chính.

16. 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 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 ghi nhận là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với BCC đồng kiểm soát:

- Trường hợp Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Tập đoàn 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 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 không phải là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Tập đoàn ghi nhận doanh thu và chi phí tương ứng với phần được hưởng hoặc phải chịu theo hợp đồng BCC.

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

Đối với BCC không có quyền đồng kiểm soát:

- Nếu Tập đoàn 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 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 là bên kế toán cho BCC, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên báo cáo tài chính.

17. 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 sau khi đã trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận theo quyết định của chủ sở hữu (nếu có).

18. 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 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn 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 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 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.

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

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 hợp đồng xây dựng

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

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

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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 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.

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;...

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

Tập đoàn 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

20. 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 áp dụng và bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra hàng hóa, thành 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 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 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

24. 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.

25. 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.

26. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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	2.860.231.636	4.659.252.006
Tiền gửi không kỳ hạn	458.782.066.597	1.060.602.689.458
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	*384.409.106.816*	*753.901.740.283*
- Các ngân hàng khác	*74.372.959.781*	*306.700.949.175*
Các khoản tương đương tiền (i)	1.775.544.963.714	2.213.916.525.805
- Ngân hàng TMCP Đầu tư 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	*261.650.089.199*	*208.916.525.805*
Cộng	**2.237.187.261.947**	**3.279.178.467.269**

(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 HỢP NHẤT 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	**3.353.429.292.486**	**3.343.429.292.486**	**(10.000.000.000)**	**430.970.395.593**	**420.970.395.593**	**(10.000.000.000)**
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 - CN 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 - CN Vũng Tàu	700.134.246.574	700.134.246.574	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN 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)	**223.605.512.739**	**213.605.512.739**	**(10.000.000.000)**	**190.964.916.141**	**180.964.916.141**	**(10.000.000.000)**
- 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	-	-	-	-
- Khác	20.000.000.000	10.000.000.000	(10.000.000.000)	20.801.356.165	10.801.356.165	(10.000.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	**199.085.078.904**	**199.085.078.904**	**-**	**94.600.000.000**	**94.600.000.000**	**-**
Trái phiếu (ii)	**9.385.078.904**	**9.385.078.904**	**-**	**9.000.000.000**	**9.000.000.000**	**-**
Cho vay (iii)	**189.700.000.000**	**189.700.000.000**	**-**	**85.600.000.000**	**85.600.000.000**	**-**
- Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	128.800.000.000	128.800.000.000	-	85.600.000.000	85.600.000.000	-
- Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	60.900.000.000	60.900.000.000	-	-	-	-
Cộng	**3.552.514.371.390**	**3.542.514.371.390**	**(10.000.000.000)**	**525.570.395.593**	**515.570.395.593**	**(10.000.000.000)**

(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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty CP DICERA Holdings	25,33	250.149.829.862	25,33	205.303.662.103
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	47.757.492.127	36,00	47.233.838.615
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	74.430.316.865	42,68	71.852.693.307
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	33,74	-	43,35	-
Cộng		**372.337.638.854**		**324.390.194.025**

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty CP DICERA Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư					
Vào ngày đầu năm	19.938.000.000	30.582.504.000	203.668.381.227	225.400.000.000	479.588.885.227
Tăng trong kỳ	-	-	-	12.160.900.000	12.160.900.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Vào ngày cuối kỳ	**19.938.000.000**	**30.582.504.000**	**203.668.381.227**	**237.560.900.000**	**491.749.785.227**
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư					
Vào ngày đầu năm	51.914.693.307	16.651.334.615	1.635.280.876	(225.400.000.000)	(155.198.691.202)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	2.577.623.558	523.653.512	44.846.167.759	(12.160.900.000)	35.786.544.829
Vào ngày cuối kỳ	**54.492.316.865**	**17.174.988.127**	**46.481.448.635**	**(237.560.900.000)**	**(119.412.146.373)**
Giá trị còn lại					
Vào ngày đầu năm	71.852.693.307	47.233.838.615	205.303.662.103	-	324.390.194.025
Vào ngày cuối kỳ	**74.430.316.865**	**47.757.492.127**	**250.149.829.862**	**-**	**372.337.638.854**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty CP Vina Đại Phước	0,10	1.610.000.000	(*)	-	0,10	1.610.000.000	(*)	-
Khác		734.249.112	(*)	(64.963.380)		734.249.112	(*)	(64.963.380)
Cộng		**2.344.249.112**		**(64.963.380)**		**2.344.249.112**		**(64.963.380)**

(*) Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ. Do đó, Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng 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 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	133.450.164.886	-	154.078.902.089	-
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	172.762.902.418	-	173.488.003.007	-
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.614.534.041	-	22.636.978.041	-
Công ty CP Green Mark Construction	39.942.857.624	-	39.942.857.624	-
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	56.336.417.405	-	68.897.875.824	-
Các khách hàng khác	101.572.739.319	(1.843.589.301)	99.384.650.301	(8.307.066.667)
Cộng	**1.222.487.666.498**	**(1.843.589.301)**	**1.723.354.410.831**	**(8.307.066.667)**
Trong đó:				
Phải thu bên thứ ba	807.408.365.793	(1.843.589.301)	1.317.395.123.534	(8.307.066.667)
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	415.079.300.705	-	405.959.287.297	-

(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.24.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	**4.549.783.992.646**	**(1.365.291.773)**	**4.267.899.259.900**	**(1.365.291.773)**
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	119.679.700.689	(131.469.556)	104.927.503.420	(131.469.556)
Ký quỹ, ký cược	77.045.459.431	-	80.231.718.185	-
Chi hộ	55.820.000.000	-	55.933.231.781	-
Phải thu khác	231.805.026.494	(1.233.822.217)	244.342.430.482	(1.233.822.217)
Dài hạn	**80.512.957.838**	**-**	**80.074.440.999**	**-**
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A (i)	79.999.999.999	-	79.999.999.999	-
Ký quỹ, ký cược	512.957.839	-	74.441.000	-
Cộng	**4.630.296.950.484**	**(1.365.291.773)**	**4.347.973.700.899**	**(1.365.291.773)**
Trong đó:				
Phải thu bên liên quan	**1.357.959.524.473**	**-**	**1.318.978.072.917**	**-**
Bên liên quan là cá nhân (Thuyết minh VIII.1)	1.038.605.310.000	-	959.513.129.500	-
Bên liên quan khác (Thuyết minh VIII.2)	319.354.214.473	-	359.464.943.417	-

(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 - Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh). Theo hợp đồng, Tập đoàn 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 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 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 HỢP NHẤT 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)	22.352.693.608	(128.441.240)	32.235.318.190	(395.857.060)
Cộng	**22.352.693.608**	**(128.441.240)**	**32.235.318.190**	**(395.857.060)**

(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		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	1.936.681.651	93.092.350	(1.843.589.301)	8.483.784.398	176.717.731	(8.307.066.667)
Trả trước cho người bán	128.441.240	-	(128.441.240)	395.857.060	-	(395.857.060)
Phải thu khác	1.365.291.773	-	(1.365.291.773)	1.365.291.773	-	(1.365.291.773)
Cộng	**3.430.414.664**	**93.092.350**	**(3.337.322.314)**	**10.244.933.231**	**176.717.731**	**(10.068.215.500)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	124.438.766.768	-	124.068.936.088	-
Sản phẩm bất động sản	32.864.424.809	-	44.857.005.572	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.910.448.497	-	58.401.056.389	(2.433.505.584)
Công cụ, dụng cụ	2.014.958.709	-	9.237.742.440	-
Sản phẩm	-	-	21.775.392.288	-
Hàng hoá	839.082.721	-	901.905.813	-
Cộng	**6.512.824.776.249**	**-**	**6.629.788.856.850**	**(2.433.505.584)**

(*) 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 các Thuyết minh V.24.

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**175.077.772.077**	**181.225.726.104**
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	1.000.563.399	2.567.104.300
Khác	2.075.889.371	1.474.053.483
Dài hạn	**114.275.747.253**	**123.326.411.304**
Công cụ, dụng cụ	42.677.896.684	53.667.423.938
Tiền sử dụng đất	64.319.866.747	65.559.228.031
Chi phí sửa chữa	181.468.938	59.427.083
Khác	7.096.514.884	4.040.332.252
Cộng	**289.353.519.330**	**304.552.137.408**

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

9. Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn dùng để đảm bảo cho khoản vay (i)	11.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	**11.000.000.000**	**11.000.000.000**

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 1 tỷ đồng tại ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển và 10 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu được dùng để bảo đảm cho khoản vay tại các ngân hàng này.

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

10. 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	1.173.906.901.033	344.538.265.197	76.902.851.014	20.673.411.569	29.021.927.384	1.645.043.356.197
Mua trong kỳ	500.000.000	110.000.000	-	136.385.000	-	746.385.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(978.181.809)	(1.604.444.545)	(211.398.354)	-	(2.794.024.708)
Giảm do thoái vốn công ty con	(46.296.016.818)	(251.503.102.628)	(16.038.852.495)	(171.934.838)	-	(314.009.906.779)
Số dư cuối kỳ	**1.128.110.884.215**	**92.166.980.760**	**59.259.553.974**	**20.426.463.377**	**29.021.927.384**	**1.328.985.809.710**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	120.015.679.745	250.801.336.914	51.630.496.665	11.875.857.087	14.697.702.282	449.021.072.693
Khấu hao trong kỳ	16.059.575.194	5.590.928.064	2.674.097.388	1.203.004.721	1.570.716.576	27.098.321.943
Thanh lý, nhượng bán	-	(604.609.743)	(1.224.035.901)	(211.398.354)	-	(2.040.043.998)
Giảm do thoái vốn công ty con	(32.587.096.385)	(191.567.994.738)	(14.926.668.582)	(171.934.838)	-	(239.253.694.543)
Số dư cuối kỳ	**103.488.158.554**	**64.219.660.497**	**38.153.889.570**	**12.695.528.616**	**16.268.418.858**	**234.825.656.095**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.053.891.221.288	93.736.928.283	25.272.354.349	8.797.554.482	14.324.225.102	1.196.022.283.504
Tại ngày cuối kỳ	**1.024.622.725.661**	**27.947.320.263**	**21.105.664.404**	**7.730.934.761**	**12.753.508.526**	**1.094.160.153.615**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 56.423.492.686 VND (tại ngày đầu năm là 73.995.317.123 VND).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày cuối kỳ đã được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh V.24.

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
Tòa nhà The Landmark Residence	451.045.699.342	9.957.207.616	441.088.491.726
Tổ hợp Khách sạn DIC Star	386.402.768.112	46.711.801.335	339.690.966.777
Cộng	**837.448.467.454**	**56.669.008.951**	**780.779.458.503**

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

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

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	586.094.074
Giảm do thoái vốn công ty con	(586.094.074)
Số dư cuối kỳ	-
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	36.079.445
Khấu hao trong kỳ	14.652.351
Giảm do thoái vốn công ty con	(50.731.796)
Số dư cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	550.014.629
Tại ngày cuối kỳ	-

12. 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	87.033.842.480	2.801.577.404	89.835.419.884
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(203.448.397)	(203.448.397)
Số dư cuối kỳ	**87.033.842.480**	**2.598.129.007**	**89.631.971.487**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	2.636.475.979	1.538.974.954	4.175.450.933
Khấu hao trong kỳ	218.360.916	92.040.978	310.401.894
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(203.448.397)	(203.448.397)
Số dư cuối kỳ	**2.854.836.895**	**1.427.567.535**	**4.282.404.430**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	84.397.366.501	1.262.602.450	85.659.968.951
Tại ngày cuối kỳ	**84.179.005.585**	**1.170.561.472**	**85.349.567.057**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.001.409.404 VND (tại ngày đầu năm là 1.204.857.801 VND).

Một số tài sản cố định vô hình của Tập đoàn vào ngày cuối kỳ đã được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh V.24.

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 luỹ kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh	40.099.184.028	-	40.099.184.028
Quyền sử dụng đất tại số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP. Hồ Chí Minh	21.629.282.782	-	21.629.282.782
Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 339; tờ bản đồ số 125 tại xã Hồ Tràm, TP. Hồ Chí Minh	10.650.793.313	-	10.650.793.313
Cộng	**72.379.260.123**	**-**	**72.379.260.123**

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

13. 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	207.034.722.790	-	207.034.722.790
Phân loại, trình bày lại	(41.825.988.737)	51.290.100.000	9.464.111.263
Số dư cuối kỳ	**165.208.734.053**	**51.290.100.000**	**216.498.834.053**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	55.823.090.501	-	55.823.090.501
Khấu hao trong kỳ	1.824.132.794	198.798.838	2.022.931.632
Phân loại, trình bày lại	(6.846.922.123)	-	(6.846.922.123)
Số dư cuối kỳ	**50.800.301.172**	**198.798.838**	**50.999.100.010**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	151.211.632.289	-	151.211.632.289
Tại ngày cuối kỳ	**114.408.432.881**	**51.091.301.162**	**165.499.734.043**

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.

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**

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Mua sắm tài sản là các bất động sản đầu tư	56.531.401.391	46.955.107.176
Nhà máy gạch men	-	47.391.094.628
Khác	32.664.261.085	32.875.929.753
Cộng	**89.195.662.476**	**127.222.131.557**

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

15. Lợi thế thương mại

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
Số dư đầu năm	111.999.173.681	112.712.424.415
Điều chỉnh tăng trong kỳ do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	17.735.555.389
Phân bổ trong kỳ	(8.241.212.734)	(18.448.806.123)
Giảm do thoái vốn công ty con trong kỳ	(14.478.156.328)	-
Số dư cuối kỳ	**89.279.804.619**	**111.999.173.681**

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả bên thứ ba (i)	104.006.643.640	*247.985.609.283*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	199.057.091.918	280.888.132.873
Cộng	**303.063.735.558**	**528.873.742.156**

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

17. 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	1.380.563.673.810	1.361.483.792.899
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 các dự án khác	57.343.690.942	95.892.251.534
Cộng	**2.900.599.609.768**	**3.035.371.991.666**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	214.461.485.128	451.894.874.770

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

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

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/cấn trừ trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	**457.597.616.126**	**48.564.773.115**	**467.651.657.127**	**38.510.732.114**
Thuế giá trị gia tăng	267.090.600.903	15.529.580.109	271.353.628.751	11.266.552.261
Thuế tiêu thụ đặc biệt	22.266.959	108.027.830	110.189.949	20.104.840
Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.979.927.755	7.962.970.866	111.506.015.467	16.436.883.154
Thuế thu nhập cá nhân	3.764.239.014	5.594.143.278	8.355.627.447	1.002.754.845
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
Các loại thuế khác	42.307.024.102	8.071.590.390	46.815.215.886	3.563.398.606
Các khoản phải nộp khác	-	789.125.892	788.471.870	654.022
Thuế phải thu	**(30.324.430.276)**	**1.497.228.302**	**(88.304.228)**	**(28.915.506.202)**
Thuế giá trị gia tăng	(2.939.427)	-	-	(2.939.427)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	(29.962.069.764)	1.497.228.302	-	(28.464.841.462)
Thuế thu nhập cá nhân	(250.814.549)	-	(88.304.228)	(339.118.777)
Các loại thuế khác	(108.606.536)	-	-	(108.606.536)

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	271.708.833.395	274.822.119.153
Chi phí đi vay	958.527.448	7.757.229.056
Chi phí phải trả khác	10.173.220.690	11.201.166.785
Cộng	**282.840.581.533**	**293.780.514.994**

20. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**47.335.122.150**	**47.434.790.726**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	43.960.886.158	44.060.554.734
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	**153.342.339.550**	**155.129.126.122**

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

21. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**5.174.427.982.924**	**2.082.883.491.281**
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	4.720.792.777.500	1.520.792.777.500
Nhận ký quỹ, ký cược	193.214.568.500	218.066.241.589
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 ông Phan Văn Bình	-	17.425.635.609
Phải trả khác	43.715.079.255	100.629.202.029
Dài hạn	**33.897.610.300**	**34.686.562.534**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản	-	1.119.952.234
Nhận ký quỹ, ký cược	33.897.610.300	33.566.610.300
Cộng	**5.208.325.593.224**	**2.117.570.053.815**

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	53.117.753.697	123.926.933.855

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn 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 không có khoản phải trả khác nào quá hạn thanh toán.

22. Dự phòng phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**100.000.000**	**165.621.723**
Dự phòng bảo hành công trình	100.000.000	165.621.723
Dài hạn	**-**	**257.588.481**
Dự phòng bảo hành công trình	-	257.588.481
Cộng	**100.000.000**	**423.210.204**

23. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**23.563.633.202**	**25.938.439.840**
Lợi nhuận chưa thực hiện	23.563.633.202	25.938.439.840
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**56.040.095.547**	**52.583.859.190**
Dự phòng đầu tư tài chính	56.040.095.547	52.583.859.190

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

24. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn – Bên thứ ba	**695.671.800.805**	**399.487.146.324**	**(1.026.856.401.258)**	**1.323.041.055.739**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 24.1)	470.231.800.805	287.007.146.324	(295.942.366.256)	479.167.020.737
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	*309.761.231.697*	*226.178.160.789*	*(215.218.846.679)*	*298.801.917.587*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	*90.000.000.000*	-	-	*90.000.000.000*
Vay các ngân hàng khác	*70.470.569.108*	*60.828.985.535*	*(80.723.519.577)*	*90.365.103.150*
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24.2)	219.200.000.000	109.500.000.000	(113.186.000.004)	222.886.000.004
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	*175.000.000.000*	*87.500.000.000*	*(87.500.000.000)*	*175.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	*24.000.000.000*	*12.000.000.000*	*(12.000.000.000)*	*24.000.000.000*
Vay các ngân hàng khác	*20.200.000.000*	*10.000.000.000*	*(13.686.000.004)*	*23.886.000.004*
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 24.3)	-	-	(600.000.000.000)	600.000.000.000
Vay các bên khác	6.240.000.000	2.980.000.000	(17.620.000.000)	20.880.000.000
Nợ thuê tài chính	-	-	(108.034.998)	108.034.998
Dài hạn – Bên thứ ba	**626.247.495.743**	**42.986.066.515**	**(331.189.821.442)**	**914.451.250.670**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 24.2)	626.247.495.743	42.986.066.515	(126.701.499.981)	709.962.929.209
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm	*450.000.000.000*	-	*(10.000.000.000)*	*460.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	*83.344.309.339*	*16.897.637.811*	*(17.000.000.000)*	*83.446.671.528*
Vay các ngân hàng khác	*92.903.186.404*	*26.088.428.704*	*(99.701.499.981)*	*166.516.257.681*
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 24.3)	-	-	(193.195.388.128)	193.195.388.128
Vay các bên khác	-	-	(10.941.600.000)	10.941.600.000
Nợ thuê tài chính	-	-	(351.333.333)	351.333.333
Cộng	**1.321.919.296.548**	**442.473.212.839**	**(1.358.046.222.700)**	**2.237.492.306.409**

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

24.1. 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 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.
	134.490.189.477	7%-10%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37; thửa đất số 239, tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, TP.HCM; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, Tp HCM; Máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860; ô tô Camry ASV70L 2.5-2020; Ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU; Vận thăng Elimak SC45/30 FC II; Cẩu tháp QTP6515-10T-022. Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu có giá trị 10 tỷ VND.
	96.417.790.245	6,4%- 9%	- Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất tại khu vực 2, phường 4, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (nay là Phường Vị Tân, TP.Cần Thơ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Đại Phước, TP.Đồng Nai; Máy móc thiết bị theo Hợp đồng định giá lại tài sản đảm bảo số 01/2024/600371/BBĐG ngày 26/07/2024; Giá trị tài sản đảm bảo: 107.810.595.195 VND.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37.198.316.186	8%-9,2%	- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc, nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 30/2022/CM/HĐTC ngày 11/10/2021; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 01- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 29/2021/CM/HĐTC ngày 11/10/2021 Hợp đồng Thi công Xây dựng Tường chắn đất 04/2024/CM/HĐTC ngày 01/04/2024 - Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Xây dựng Khu phức hợp CSJ-Giai đoạn 2-Khối căn hộ Du lịch và Khách sạn theo hợp đồng thi công số 10/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 10/05/2022; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Hạ tầng giao thông nhà kho số 01; Hệ thống thoát nước mưa nhà kho số 01; bể nước ngầm PCCC và gia cố bãi 5.000 m2 theo hợp đồng số 30/2021/CM/HĐTC ngày 25/12/2021 và tài sản đảm bảo bất động sản.

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

24.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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 Thịnh Vượng và Phát triển - chi nhánh Vũng Tàu	25.606.037.403	8,0%	- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 1 tỷ đồng; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu (nay là phường Rạch Dừa, TP.HCM).
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Vũng Tàu	7.666.215.519	11,2%	- Quyền đòi nợ của hợp đồng thi công gói hạ tầng khu dân cư Mỹ Phú với chủ đầu tư là MIK Group.
Cộng	**470.231.800.805**		

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

24.2. 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.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm	470.000.000.000	20.000.000.000	450.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2039	10,5%	- Toàn bộ các khoản lợi ích, quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền được bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam thu được từ việc khai thác và sử dụng 25.221,8 m2 đất thương mại dịch vụ sử dụng đến ngày 11/09/2057, đất thuê trả tiền hàng năm tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Vũng Tàu, TP.HCM. Quyền sở hữu Công trình xây dựng tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Vũng Tàu, TP.HCM. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất số 04/HĐTCTXD. DICPN-DICDL ngày 10/12/2024.

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

24.2. 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- CN 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	**845.447.495.743**	**219.200.000.000**	**626.247.495.743**			

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

24.3. 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 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 đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 200.000.000.000 VND trái phiếu này.

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

25. 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 cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	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**	**14.895.110.000**	**84.750.836.222**	**551.444.233.984**	**7.795.947.668.627**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-	-	-	(365.791.960.000)	-
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	1.500.000.000.000	299.564.260.000	-	-	-	1.799.564.260.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	646.459.231.632	646.459.231.632
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	196.073.920	(196.073.920)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-		(14.504.710.999)	(14.504.710.999)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.651.010.000	-	(1.651.010.000)	
Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(244.097.136.113)	(244.097.136.113)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	(9.849.631.184)	(9.849.631.184)
Số dư cuối năm trước	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**16.546.120.000**	**84.946.910.142**	**561.812.943.400**	**9.973.519.681.963**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	133.328.056.816	133.328.056.816
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	285.909.017	(285.909.017)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(39.624.183.219)	(39.624.183.219)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.700.540.000		(1.700.540.000)	-
Số dư cuối kỳ này	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**18.246.660.000**	**85.232.819.159**	**653.530.367.980**	**10.067.223.555.560**

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

(i) 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 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 HỢP NHẤT 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	01/01/2026
	Cổ phiếu	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	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	85.232.819.159	84.946.910.142

26. Lợi ich cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	52.097.330.304	245.362.876.489
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ	(8.249.633.295)	(40.052.424.044)
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích	-	(150.930.702.880)
Tăng do thoái vốn công ty con	64.847.173.637	-
Giảm do chia cổ tức bằng tiền	(1.127.244.400)	(1.072.623.429)
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.617.687.434)	(1.209.795.832)
Số dư cuối kỳ	**105.949.938.812**	**52.097.330.304**

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

27. Các khoản mục ngoài báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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)	2.648,15	3.132,40

c. Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	549.966.559.896	241.380.176.521
Doanh thu hoạt động xây dựng	104.292.809.045	65.084.812.020
Doanh thu bán thành phẩm	17.408.818.701	71.570.621.193
Doanh thu cung cấp dịch vụ	87.818.080.426	80.416.770.929
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	2.582.655.816	1.687.117.996
Doanh thu bán hàng hóa	30.537.800	1.068.696.200
Cộng	**762.099.461.684**	**461.208.194.859**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chiết khấu thương mại	-	175.193.519
Giảm giá hàng bán	255.439.037	66.990.445
Hàng bán bị trả lại	24.835.160.767	35.891.171.147
Cộng	**25.090.599.804**	**36.133.355.111**

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

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	525.131.399.129	205.489.005.374
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	104.292.809.045	65.084.812.020
Doanh thu thuần bán thành phẩm	17.153.379.664	71.328.437.229
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	87.818.080.426	80.416.770.929
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	2.582.655.816	1.687.117.996
Doanh thu thuần bán hàng hóa	30.537.800	1.068.696.200
Cộng	**737.008.861.880**	**425.074.839.748**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.891.800.154	2.060.338.391

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	103.707.312.835
Giá vốn hoạt động xây dựng	76.330.993.336	38.681.178.562
Giá vốn thành phẩm	28.317.855.278	71.502.434.347
Giá vốn cung cấp dịch vụ	82.888.867.348	61.815.666.814
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.022.931.632	1.444.558.326
Giá vốn bán hàng hóa	47.063.397	933.821.142
Cộng	**655.970.853.316**	**278.084.972.026**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	104.369.015.193	13.490.200.290
Lãi thoái vốn, chuyển nhượng các khoản đầu tư	89.244.710.891	20.706.729.734
Lãi chênh lệch tỷ giá	467.786	28.696.159
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	-	17.701.320
Khác	15.000	1.673.100
Cộng	**193.614.208.870**	**34.245.000.603**

6. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	62.465.035.916	23.401.137.533
Khác	769.332.168	747.683.520
Cộng	**63.234.368.084**	**24.148.821.053**

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

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 cho nhân viên	5.892.454.895	5.227.575.112
Chi phí dịch vụ mua ngoài	944.123.096	759.429.755
Chi phí bán hàng khác	3.637.502.026	3.863.794.217
Cộng	**21.923.780.010**	**26.347.650.242**

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	40.270.252.643	39.138.463.506
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	8.241.212.734	9.224.403.061
Chi phí giao tế	20.470.609.465	15.192.435.518
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.665.190.833	6.151.890.690
Chi phí bằng tiền khác	17.994.583.810	22.830.259.738
Cộng	**92.641.849.485**	**92.537.452.513**

9. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	1.184.379.444	2.474.590.814
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	4.824.970.030	1.990.991.379
Thanh lý tài sản cố định	173.044.242	28.175.135
Thu nhập khác	2.321.983.792	7.102.007.249
Cộng	**8.504.377.508**	**11.595.764.577**

10. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nộp phạt	173.141.230	238.397.114
Chi phí khác	2.097.563.580	578.999.086
Cộng	**2.270.704.810**	**817.396.200**

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

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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 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 hợp nhất 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	138.872.437.382	38.214.497.777
Thuế tính ở thuế suất 20%	27.774.487.476	7.642.899.555
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	1.648.242.547	1.844.880.612
Chi phí không được khấu trừ	7.895.198.728	2.348.888.232
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	8.314.809.187	854.305.353
Sử dụng lỗ tính thuế	(6.834.056.262)	(95.662.646)
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	(7.157.308.965)	2.152.963.023
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	-	(5.477.938.568)
Lãi/(lỗ) chuyển nhượng vốn các khoản đầu tư công ty con, công ty liên kết	(17.847.355.850)	887.512.505
Khác	(3.000)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	**13.794.013.861**	**10.157.848.066**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	7.962.970.866	5.388.930.589
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	5.831.042.995	4.768.917.477
	13.794.013.861	**10.157.848.066**

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

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

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cấn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.938.439.840	28.270.503.849
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(52.583.859.190)	(23.230.853.263)
Số dư đầu năm	(26.645.419.350)	5.039.650.586
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(5.831.042.995)	(4.768.917.477)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**(32.476.462.345)**	**270.733.109**
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.563.633.202	28.509.642.829
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(56.040.095.547)	(28.238.909.720)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	133.328.056.816	31.368.840.198
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	133.328.056.816	31.368.840.198
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	796.431.191	646.431.191
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**167**	**49**

13. 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	103.707.312.835
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	28.364.918.675	72.436.255.489
Giá vốn dịch vụ cung cấp	161.242.792.316	101.941.403.702
Chi phí nhân công	46.162.707.538	44.366.038.618
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	37.687.520.554	34.607.619.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.393.823.089	17.256.280.913
Chi phí khác	18.321.578.314	22.655.164.138
Cộng	**770.536.482.811**	**396.970.074.781**

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

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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
Tăng chi phí xây dựng cơ bản từ việc nhận chuyển nhượng bất động sản và thanh toán bằng cấn trừ với khoản công nợ phải thu	10.635.158.610	31.607.797.157
Mua tài sản bằng nợ thuê tài chính	-	620.000.000

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	359.881.628.764	788.736.946.661

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	(406.268.160.732)	(1.279.604.287.018)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(800.000.000.000)	-
Cộng	**(1.206.268.160.732)**	**(1.279.604.287.018)**

4. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

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. Sau giao dịch, Tập đoàn DIC không còn quyền kiểm soát đối với công ty này. Theo đó, Công ty CP Gạch men Anh Em DIC được ngừng hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn kể từ thời điểm mất quyền kiểm soát.

a. Giao dịch chuyển nhượng công ty con trong kỳ

	Giá trị
	VND
Giá bán công ty con	41.418.720.000
Trừ: Tiền và tương đương tiền của công ty con tại ngày mất quyền kiểm soát	963.475.487
Tiền thuần từ chuyển nhượng công ty con	40.455.244.513

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

b. Các khoản mục trên báo cáo tình hình tài chính của công ty con

Khoản mục tại ngày mất quyền kiểm soát	Giá trị VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	963.475.487
Các khoản phải thu	2.508.752.412
Hàng tồn kho	71.365.530.377
Tài sản khác	7.419.341.825
Tài sản cố định	72.383.885.451
Tài sản dở dang	47.452.858.984
Tổng tài sản	202.093.844.536
Nợ phải trả	(329.245.165.392)
Tài sản thuần	(127.151.320.856)

Các khoản mục này không còn được cộng vào số dư cuối kỳ của Tập đoàn, vì công ty con đã ra khỏi phạm vi hợp nhất. Tuy nhiên, số liệu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 vẫn được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo quy định.

VIII. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm các công ty có quan hệ kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với Tập đoàn; 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 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 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 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 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

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

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 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 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Ông Nguyễn Hùng Cường	1.038.605.310.000	959.513.129.500

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 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 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 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 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu		**1.891.800.154**	**2.060.338.391**
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	1.485.563.681	2.003.516.931
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	130.000.000	11.000.000
Công ty CP DICERA Holdings	Cung cấp dịch vụ	203.119.638	2.304.460
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	18.865.993	3.337.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cung cấp dịch vụ	54.250.842	40.180.000

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

Bên liên quan (tiếp theo)	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
		VND	VND
Các hoạt động khác			
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	4.653.091.062	37.419.214.544
	Chi phí dịch vụ	309.393.000	21.730.000
	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	Mua hàng hóa, dịch vụ	18.787.332.402	23.610.421.512
	Cổ tức bằng tiền	-	1.354.493.500

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 có số dư công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Cho vay	**300.674.683.562**	**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	128.800.000.000	85.600.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**415.079.300.705**	**405.959.287.297**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	398.683.923.851	399.661.923.851
Công ty CP DICERA Holdings	10.186.607.408	89.894.000
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 - Bê tông	17.300.000	16.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	**319.354.214.473**	**359.464.943.417**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	319.354.214.473	359.464.943.417
Phải trả người bán ngắn hạn	**199.057.091.918**	**280.888.132.873**
Công ty CP DICERA Holdings	176.979.580.603	255.924.067.549
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	20.884.782.851	20.764.618.991
Công ty CP Bất động sản D.I.C	1.030.718.818	4.188.136.613
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	162.009.646	11.309.720

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**214.461.485.128**	**451.894.874.770**
Công ty CP DICERA Holdings	211.537.167.126	448.970.556.768
Công ty CP Bất động sản D.I.C	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác	**53.117.753.697**	**123.926.933.855**
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 hợp nhất giữa niên độ cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026	**Kinh doanh bất động sản** VND	**Thương mại và dịch vụ** VND	**Xây dựng** VND	**Loại trừ nội bộ** VND	**Tổng cộng** VND
Doanh thu bộ phận	516.795.957.253	137.503.131.522	260.892.480.080	(178.182.706.975)	737.008.861.880
Chi phí bộ phận	(469.313.632.251)	(131.782.621.647)	(244.111.665.582)	189.237.066.164	(655.970.853.316)
Kết quả kinh doanh	**47.482.325.002**	**5.720.509.875**	**16.780.814.498**	**11.054.359.189**	**81.038.008.564**
Chi phí không phân bổ					(114.565.629.495)
Thu nhập tài chính					193.614.208.870
Chi phí tài chính					(63.234.368.084)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết					35.786.544.829
Thu nhập khác					8.504.377.508
Chi phí khác					(2.270.704.810)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(7.962.970.866)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(5.831.042.995)
Lợi nhuận sau thuế					**125.078.423.521**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(8.249.633.295)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					**133.328.056.816**
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	12.522.902.140.042	1.363.335.847.132	607.855.775.644	(275.659.071.873)	14.218.434.690.945
Tài sản không phân bổ					6.267.161.995.744
Tổng tài sản					**20.485.596.686.689**
Công nợ bộ phận	9.414.534.865.707	496.595.863.019	415.667.637.929	(156.707.210.474)	10.170.091.156.181
Công nợ không phân bổ					142.332.036.136
Tổng công nợ					**10.312.423.192.317**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	**Kinh doanh bất động sản** VND	**Thương mại và dịch vụ** VND	**Xây dựng** VND	**Loại trừ nội bộ** VND	**Tổng cộng** VND
Doanh thu bộ phận	221.513.573.981	78.900.814.125	217.846.635.904	(93.186.184.262)	425.074.839.748
Chi phí bộ phận	(115.143.343.684)	(61.098.927.749)	(192.564.317.558)	90.721.616.965	(278.084.972.026)
Kết quả kinh doanh	**106.370.230.297**	**17.801.886.376**	**25.282.318.346**	**(2.464.567.297)**	**146.989.867.722**
Chi phí không phân bổ					(118.885.102.755)
Thu nhập tài chính					34.245.000.603
Chi phí tài chính					(24.148.821.053)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết					(10.764.815.117)
Thu nhập khác					11.595.764.577
Chi phí khác					(817.396.200)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.388.930.589)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(4.768.917.477)
Lợi nhuận sau thuế					**28.056.649.711**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(3.312.190.487)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					**31.368.840.198**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	13.007.289.960.913	49.583.969.761	782.432.651.413	(307.452.899.509)	13.531.853.682.578
Tài sản không phân bổ					5.427.785.077.278
Tổng tài sản					**18.959.638.759.856**
Công nợ bộ phận	7.384.688.470.600	505.347.603.218	710.556.749.173	(266.092.567.816)	8.334.500.255.175
Công nợ không phân bổ					599.521.492.414
Tổng công nợ					**8.934.021.747.589**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn 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 không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Tập đoàn 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 Nhóm Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ được trình bày lại như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	**16.636.364.783.345**	**16.636.364.783.345**	-	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**251.000.000.000**	**420.970.395.593**	**169.970.395.593**	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	251.000.000.000	430.970.395.593	179.970.395.593	(a,b,d)
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)	(e)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**6.194.391.169.014**	**6.013.420.773.421**	**(180.970.395.593)**	
1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	163.100.000.000	-	(163.100.000.000)	(a)
2. Phải thu ngắn hạn khác	4.295.769.655.493	4.267.899.259.900	(27.870.395.593)	(b)
3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.068.215.500)	(10.068.215.500)	10.000.000.000	(e)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**284.439.795.796**	**295.439.795.796**	**11.000.000.000**	
4. Tài sản ngắn hạn khác	-	11.000.000.000	11.000.000.000	(d)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**2.323.273.976.511**	**2.323.273.976.511**	-	
I. Các khoản phải thu dài hạn	**165.674.440.999**	**80.074.440.999**	**(85.600.000.000)**	
1. Phải thu về cho vay dài hạn	85.600.000.000	-	(85.600.000.000)	(c)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**335.669.479.757**	**421.269.479.757**	**85.600.000.000**	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	9.000.000.000	94.600.000.000	85.600.000.000	(c)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**8.934.021.747.589**	**8.934.021.747.589**	-	
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	797.357.260	797.357.260	(f)
8. Phải trả ngắn hạn khác	2.083.680.848.541	2.082.883.491.281	(797.357.260)	(f)

(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.

(d) Trình bày lại số dư khoản Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn sang Tài sản ngắn hạn khác.

(e) Trình bày lại số dư khoản Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sang Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(f) Trình bày lại số dư khoản Phải trả ngắn hạn khác sang Phải trả cổ tức, lợi nhuận.

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

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. Vì vậy, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn 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