

Số: 149 /CV-DIC No2-TCKT

Tp.HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIC) Số 2
Mã chứng khoán: DC2
Địa chỉ trụ sở chính: Số 5, đường số 6, khu đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, TP.HCM.
- Điện thoại: 02543 613944
Người được uỷ quyền công bố thông tin: Ông Trần Văn Chung

Căn cứ thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2 xin giải trình về việc chênh lệch tăng/giảm trên 10% lợi nhuận sau thuế quý 2/2026 so với quý 2/2025 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Q2/2025	Q2/2026	Chênh lệch	Tỷ lệ % tăng giảm
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.088.457.848	80.652.635.002	19.564.177.154	32,03%
Giá vốn	52.546.213.257	69.646.807.446	17.100.594.189	32,54%
Lợi nhuận gộp	8.542.244.591	11.005.827.556	2.463.582.965	28,84%
Doanh thu hoạt động tài chính	224.655.385	166.264.133	-58.391.252	-25,99%
Chi phí tài chính	2.764.067.741	4.822.852.769	2.058.785.028	74,48%
Chi phí bán hàng		61.219.220	61.219.220	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.799.390.875	5.223.431.104	1.424.040.229	37,48%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.203.441.360	1.064.588.596	-1.138.852.764	-51,69%
Thu nhập khác	44.827	2.053.261.236	2.053.216.409	
Chi phí khác	549.222	459.696.183	459.146.961	
Lợi nhuận khác	-504.395	1.593.565.053	1.594.069.448	
Lợi nhuận trước thuế TNDN	2.202.936.965	2.658.153.649	455.216.684	20,66%
Chi phí thuế TNDN	710.363.590	1.120.496.208	410.132.618	57,74%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.492.573.375	1.537.657.441	45.084.066	3,02%

- Chi phí tài chính Q2/2026 tăng hơn 2,05 tỷ đồng so với Q2/2025 tương đương tăng 74,48% do do lãi suất ngân hàng tăng mạnh, các chủ đầu tư khó khăn nên khả năng thu hồi vốn chậm.

Vì những lý do chủ yếu trên mà lợi nhuận sau thuế quý 2/2026 giảm 45,08 triệu đồng so với quý 2/2025 tương ứng giảm 3,02%.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT;



ĐẠI DIỆN CÔNG TY

CHỦ TỊCH HĐQT
Phạm Đức Dũng

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

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

Số: 150/CV-DIC No2
V/v Công bố thông tin định kỳ
BCTC quý 2/2026

Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 07 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 2 năm 2026

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



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

Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có



Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 18/07/2026 tại đường dẫn: <https://dic2.vn/>

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

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

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

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Q2/2026

- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế từ 10% trở lên.

**Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐƯỢC UQ.CBTT**



TRAN VĂN CHUNG



Công ty CP Đầu tư phát triển - Xây dựng (DIC) số 2
Địa chỉ: Số 5 đường 6 khu Đô thị Chí Linh.P.Rạch Dừa.TP.Hồ Chí Minh
Tel: 02543.582017

Báo cáo tài chính
31 tháng 03 năm 2026
Mẫu số B 01 – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		274.716.024.621	301.929.749.341
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.512.840.388	6.942.361.013
1. Tiền	111		2.512.840.388	6.942.361.013
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.086.536.620	11.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2(a)		
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2(b)	11.000.000.000	11.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(64.963.380)	
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		151.500.000	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		153.933.146.808	200.678.864.337
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3(a)	137.890.175.160	171.457.307.531
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.260.119.073	21.394.272.245
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4(a)	8.102.988.214	8.147.420.200
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(320.135.639)	(320.135.639)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5		
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	98.937.844.262	76.774.919.938
1. Hàng tồn kho	141		98.937.844.262	76.774.919.938
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151	V.12.1.1		
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	V.12.1.2		
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		8.245.656.543	6.533.604.053
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14(a)	1.008.178.244	623.171.577
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.234.538.872	5.907.493.049
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.19(b)	2.939.427	2.939.427
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164	V.23		
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15(a)		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		118.688.795.318	108.849.368.108
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		51.596.102.452	53.447.040.368



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.524.318.416	15.229.116.102
- Nguyên giá	222		36.077.759.907	36.945.941.716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(22.553.441.491)	(21.716.825.614)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	38.071.784.036	38.217.924.266
- Nguyên giá	228		38.978.285.186	38.978.285.186
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(906.501.150)	(760.360.920)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232	V.12.1.3		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233	V.12.2		
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13		
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		56.531.401.391	46.955.107.176
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		56.531.401.391	46.955.107.176
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260			86.536.620
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			151.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			(64.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		10.561.291.475	8.360.683.944
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14(b)	10.561.291.475	8.360.683.944
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	V.26(a)		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.15(b)		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		393.404.819.939	410.779.117.449
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		271.747.524.461	288.268.692.042
I. Nợ ngắn hạn	310		271.747.524.461	288.268.692.042
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17(a)	50.693.128.761	63.128.212.163
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.588.512.397	13.525.074.934
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19(a)	2.507.911.137	3.563.606.393
5. Phải trả người lao động	315		2.478.793.643	3.778.844.937
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20(a)	4.093.447.322	3.145.668.994



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22(a)		
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21(a)	2.836.867.264	624.807.893
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16(a)	198.634.543.066	200.642.210.496
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25(a)		
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(85.679.129)	(139.733.768)
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325	V.23		
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17(b)		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.19(b)		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.20(b)		
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22(b)		
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21(b)		
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16(b)		
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341	V.24		
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.26(b)		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.25(b)		
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		121.657.295.478	122.510.425.407
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27(b)	116.436.170.000	113.046.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.27(d)	116.436.170.000	113.046.990.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.27(d)		
2. Thặng dư vốn	412	V.27(e)	(143.148.148)	(143.148.148)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.27(e)		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	V.27(e)		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.28		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.29		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.626.051.097	2.626.051.097
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.738.222.529	6.980.532.458
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.200.565.088	1.154.768.198
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.537.657.441	5.825.764.260
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		393.404.819.939	410.779.117.449

Người lập biểu


Phạm Thị Đức Dũng

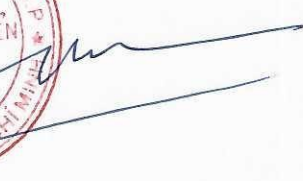
Kế toán trưởng


Trần Văn Chung

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch HĐQT




Phạm Đức Dũng

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	80.652.635.002	61.088.457.848	134.360.890.329	91.431.038.234
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		80.652.635.002	61.088.457.848	134.360.890.329	91.431.038.234
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	69.646.807.446	52.546.213.257	114.738.853.993	72.993.182.348
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.005.827.556	8.542.244.591	19.622.036.336	18.437.855.886
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4				
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	166.264.133	224.655.385	340.614.626	235.565.056
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	4.822.852.769	2.764.067.741	8.647.966.807	5.009.059.453
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.822.852.769	2.764.067.741	8.647.966.807	5.009.059.453
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	61.219.220		330.849.860	69.740.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	5.223.431.104	3.799.390.875	10.030.756.599	8.343.741.672
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		1.064.588.596	2.203.441.360	953.077.696	5.250.879.817
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.053.261.236	44.827	3.747.309.483	25.625.706
13. Chi phí khác	32	VI.8	459.696.183	549.222	459.709.282	549.222
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.593.565.053	(504.395)	3.287.600.201	25.076.484
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.658.153.649	2.202.936.965	4.240.677.897	5.275.956.301
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	1.120.496.208	710.363.590	1.959.003.387	1.428.091.370
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11				-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	60		1.537.657.441	1.492.573.375	2.281.674.510	3.847.864.931
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		132,06	135,99	195,96	350,58
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập phiếu


Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng


Trần Văn Chung



Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2026
Chủ tịch HĐQT


Phạm Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 2 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			22.395.902.325	(56.085.780.814)
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		106.366.279.145	42.080.808.499
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(69.932.462.057)	(85.876.616.475)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.285.559.107)	(4.411.667.805)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(4.403.194.750)	(2.703.808.871)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3.063.542.770)	(2.702.430.087)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		370.508.000	351.385.882
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.656.126.136)	(2.823.451.957)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22.395.902.325	(56.085.780.814)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			976.139.475	8.217.028
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	V.8	946.500.000	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.639.475	8.217.028
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		976.139.475	8.217.028
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			(30.989.217.553)	41.716.545.439
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		74.860.631.644	54.460.685.116
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(105.849.849.197)	(12.744.139.677)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.989.217.553)	41.716.545.439
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(7.617.175.753)	(14.361.018.347)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.130.016.141	21.860.072.185
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	2.512.840.388	7.499.053.838

Người lập phiếu

Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Phạm Đức Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 2 NĂM 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 (số cũ 4903000176) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 16 tháng 07 năm 2025 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0254 3616365; Fax: 0254 3584864
Email: infor@dic2.vn.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: không áp dụng

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán : không áp dụng

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền : không áp dụng

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3

tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

1. Chứng khoán kinh doanh: không áp dụng
2. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.
3. Đối với các khoản cho vay: Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc; Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.
- d. Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:
 - Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
 - Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu thì chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.
 - Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Đối với các đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để nhà đầu tư trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư đó; Nếu các đơn vị được đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.
 - Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.
- đ. Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: không áp dụng
- e. Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính:
 - Giao dịch hoán đổi cổ phiếu : không phát sinh
 - Giao dịch đầu tư dưới hình thức góp vốn: không phát sinh
 - Giao dịch dưới hình thức mua lại phần vốn góp: không phát sinh
 - Phương pháp kế toán đối với khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu: không phát sinh

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- ii. Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- iii. Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- iv. Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, trích lập dự phòng theo tỷ lệ

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.

v. Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, Tài sản cố định thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

1. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình.

vi. Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

vii. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Thời gian khấu hao được tính như sau::

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 12	10 - 12
- Máy móc, thiết bị	04 - 12	04 - 12
- Phương tiện vận tải	06 - 10	06 - 10
- Thiết bị văn phòng	05 - 06	05 - 06
- Quyền sử dụng đất	Không trích	Không trích
- Phần mềm máy tính	3	3

b. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định thuê tài chính

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

c. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Bất động sản đầu tư được tính trích khấu hao như tài sản cố định của công ty.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh : không phát sinh

10. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại : không phát sinh

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Công ty không đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Công ty không ghi nhận nợ phải trả thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

+ Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”.

+ Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;

- + Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;
- + Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Tại công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ đánh giá lại tài sản.

c. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái:

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư).

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ chênh lệch tỷ giá

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu :

a. Doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

- + Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua.
- + Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- + Công ty 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 hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

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

- + Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- + Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành/ hoặc theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

'Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm theo nguyên tắc :

- + Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ này.
- + Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ sau.

21. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư....

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

23. 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.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của công ty.

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

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

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

'Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	31/03/2026
Tiền mặt	686.319.967	504.773.347
Tiền gửi ngân hàng	1.826.520.421	9.625.242.794
Cộng	2.512.840.388	10.130.016.141

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026	31/03/2026
Tiền gửi có kỳ hạn Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam	11.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	11.000.000.000	10.000.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026	31/03/2026
Bên liên quan		
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	15.861.859.118	28.564.262.006
Bên thứ ba		
Công ty CP Greenmark Construction	39.942.857.624	39.942.857.624
Công ty Cổ phần Logistics Cái Mép	56.336.417.405	75.761.753.229
Công ty CP Thiên Bình Minh	4.976.824.509	12.853.481.472
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc Đạt	4.559.462.335	4.559.462.335
Công ty CP địa ốc Ngân Hiệp	9.809.798.319	
Các khách hàng khác	6.402.955.850	11.706.297.258
Cộng	137.890.175.160	173.388.113.924

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026	31/03/2026
CÔNG TY TNHH XD THƯƠNG MẠI LIÊN MINH	2.043.369.888	1.982.823.185
Công ty TNHH PT TM DV Hùng Anh	2.011.111.548	1.193.861.911
Công ty Cổ phần D2 Capital	958.495.253	2.119.973.662
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang		10.062.029.014
Các nhà cung cấp khác	3.247.142.384	11.141.459.837
Cộng	8.260.119.073	26.500.147.609

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026	31/03/2026
a) Ngắn hạn	8.102.988.214	7.228.053.357
Tạm ứng	2.383.862.093	2.936.305.712
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	424.685.483	424.685.483
Phải thu khác	5.294.440.638	3.867.062.162
a) Dài hạn	0	
Ký quỹ, ký cược dài hạn		
Cộng	8.102.988.214	7.228.053.357

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026	31/03/2026
Công cụ dụng cụ		
Nguyên liệu, vật liệu	48.949.326	323.516.624
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	98.884.250.493	89.643.568.285
Hàng hóa	4.644.443	39.873.807
Cộng	98.937.844.262	90.006.958.716

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu kỳ	7.304.249.208	23.849.976.604	5.237.164.563	554.551.341	36.945.941.716
- Mua trong kỳ		110.000.000			110.000.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ					0

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng Cộng VND
Thanh lý, nhượng bán		978.181.809			978.181.809
Số dư cuối kỳ	7.304.249.208	22.981.794.795	5.237.164.563	554.551.341	36.077.759.907
Giá trị đã hao mòn					
Số dư đầu kỳ	2.888.022.485	16.452.991.136	2.770.800.717	409.480.427	22.521.294.765
Khấu hao trong kỳ	156.349.713	306.423.220	153.310.038	20.673.498	636.756.469
Thanh lý, nhượng bán		604.609.743			604.609.743
Số dư cuối kỳ	3.044.372.198	16.154.804.613	2.924.110.755	430.153.925	22.553.441.491
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
Tại ngày đầu kỳ	4.416.226.723	7.396.985.468	2.466.363.846	145.070.914	14.424.646.951
Tại ngày cuối kỳ	4.259.877.010	6.826.990.182	2.313.053.808	124.397.416	13.524.318.416

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (VND)	Phần mềm máy vi tính (VND)	Tổng Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu kỳ	38.802.485.186	175.800.000	38.978.285.186
Mua trong kỳ			0
Số dư cuối kỳ	38.802.485.186	175.800.000	38.978.285.186
Giá trị đã hao mòn			0
Số dư đầu kỳ	657.631.035	175.800.000	833.431.035
Khấu hao trong kỳ	73.070.115		73.070.115
Số dư cuối kỳ	730.701.150	175.800.000	906.501.150
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày đầu kỳ	38.144.854.151	0	38.144.854.151
Tại ngày cuối kỳ	38.071.784.036	0	38.071.784.036

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026	31/03/2026
Căn bắt động sản nghỉ dưỡng BH 25 - Hồ Tràm	31.634.738.533	31.634.738.533
Căn Shophouse SH 23- Hồ Tràm	15.320.368.643	15.320.368.643
5 căn hộ (D-31-14; D-32-05; D-32-14; D-28-14; D-3-14 dự án DCT Dĩ An, Tp HCM)	9.576.294.215	0

	30/06/2026	31/03/2026
Cộng	56.531.401.391	46.955.107.176

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào đơn vị khác	Số lượng	30/06/2026			Số lượng	31/03/2026		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty CP VLXD DIC	15.000	151.500.000	-64.963.380	86.536.620	15.000	151.500.000	-64.963.380	86.536.620
Cộng	15.000	151.500.000	-64.963.380	86.536.620	15.000	151.500.000	-64.963.380	86.536.620

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	31/03/2026
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	1.008.178.244	795.352.892
Công cụ, dụng cụ	423.601.802	376.216.218
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	584.576.442	419.136.674
a) Chi phí trả trước dài hạn	10.561.291.489	8.623.179.434
Công cụ, dụng cụ	10.379.822.537	8.397.481.831
Chi phí trả trước dài hạn khác	181.468.952	225.697.603
Cộng	11.569.469.733	9.418.532.326

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	31/03/2026
Công ty CP DIC Bê tông	20.884.782.851	18.759.470.133
CÔNG TY TNHH TM DV XÂY DỰNG ANH ĐỨC CONS	471.718.285	
Công ty TNHH cọc bê tông VGSI	4.786.384.663	8.467.025.642
Công ty TNHH Anh Khoa S.G		182.272.763
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	4.399.395.165	7.475.212.709
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	2.011.387.418	2.011.387.418
CÔNG TY TNHH RUBYCONS	860.053.201	1.447.051
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG 15	569.970.824	89.161.285
Công ty TNHH một thành viên thương mại thép Hải Hưng	5.359.342.030	3.590.421.729
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nguyễn Bá	1.447.051	117.156.951
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Tấn Phát	89.161.285	560.164.447
Các nhà cung cấp khác	11.259.485.988	12.864.566.181
Cộng	50.693.128.761	54.118.286.309

13. Phải trả người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	30/06/2026	31/03/2026
Trường đại học công nghệ Sài Gòn	6.704.581.745	8.771.959.673
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIÁO DỤC HOÀNG VIỆT		4.119.321.073
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIM KIM ĐIỀN	2.315.146.608	2.315.146.608
TRẦN XUÂN LƯU	1.409.382.578	1.409.382.578
Các khách hàng khác	159.401.466	405.972.342
Cộng	10.588.512.397	17.021.782.274

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026	phải nộp	Đã nộp	31/03/2026
Thuế giá trị gia tăng	-2.939.427			-2.939.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.998.845.416	1.120.496.208	3.063.542.770	3.941.891.978
Thuế thu nhập cá nhân	509.065.721	281.602.514	366.480.948	593.944.155
Các khoản phải nộp khác				
Cộng	2.504.971.710	1.402.098.722	3.430.023.718	4.532.896.706

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	31/03/2026
Chi phí lãi vay	361.069.644	
Trích trước chi phí công trình xây dựng	3.653.080.860	2.780.949.400
Chi phí khác	79.296.818	
Cộng	4.093.447.322	2.780.949.400

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026	31/03/2026
Kinh phí công đoàn	123.131.826	79.071.173
Bảo hiểm xã hội	186.100.398	202.018.150
Cổ tức phải trả	25.682.500	25.682.500
Phải trả phải nộp khác	2.501.952.540	203.856.740
Cộng	2.836.867.264	510.628.563

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/06/2026	Trong kỳ		31/03/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	198.634.543.066	74.860.631.644	105.849.849.197	229.623.760.619
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam ⁽ⁱ⁾	144.452.719.367	63.933.820.341	93.777.049.350	174.295.948.376
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37.198.316.186	6.419.005.201	6.965.257.020	37.744.568.005
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển chi nhánh Vũng tàu	15.643.507.513	4.507.806.102	3.577.542.827	14.713.244.238
Vay ngắn hạn CBCNV	1.340.000.000		1.530.000.000	2.870.000.000
Cộng	198.634.543.066	74.860.631.644	105.849.849.197	229.623.760.619

- a. Các khoản nợ thuê tài chính: Không có.
b. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán: Không có.
c. Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan :

Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/600370/HĐTD ngày 11/12/2024 và số 01/2025/600370/HĐTD ngày 31/12/2025.

- Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 260.000.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 12 tháng

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

- Lãi suất bình quân: 9,2%/năm.

Tài sản đảm bảo:

- 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; Cầu 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 đồng

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 24.01.16/2024 - HĐCVHM/NHCT880-DIC2 ngày 26/11/2024 và số 25.01.27/2025 - HĐCVHM/NHCT880-DIC2 ngày 01/12/2025

- Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 40.000.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 01/12/2025

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh

- Lãi suất bình quân: 9,5%-10%/năm.

Tài sản đảm bảo:

- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc hợp đồng thi công số 06A/2024/CM/HĐTC ngày 12/07/2024; nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 05/2024/CM/HĐTC ngày 12/07/2024;

- 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 02- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 02/2024/CM/HĐTC ngày 01/03/2024; 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 sử dụng đất số: DH 207405; thửa đất số 339; tờ bản đồ số 125 tại xã Hồ Tràm, Tp HCM, huyện Xuyên Mộc và Tài sản đảm bảo bất động sản bên thứ 3 của bà Vũ Thị Ngoãn

Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển-CN Vũng Tàu

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 510.479/24/DN ngày 02/12/2024 và VN0010144.262/25/DN ngày 18/12/2025
- Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 60.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 18/12/2025
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh
- Lãi suất bình quân: 9,1%-10,5%/năm.
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 1 tỷ đồng

Vay cá nhân

- Hợp đồng vay tín dụng với cá nhân là cán bộ công nhân viên công ty
- Thời hạn vay: 12 tháng
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động
- Lãi suất vay: 9%/năm
- Tài sản đảm bảo: Vay tín chấp

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ này	113.046.990.000	-143.148.148	2.626.051.097	7.724.549.527	123.254.442.476
Tăng vốn trong kỳ					
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	3.389.180.000			-3.389.180.000	0
Chia cổ tức bằng tiền				-2.260.939.800	-2.260.939.800
Lãi trong kỳ				1.537.657.441	1,537,657,441
Trích lập các quỹ				-873.864.639	-873.864.639
Số dư cuối kỳ này	116.436.170.000	-143.148.148	2.626.051.097	2.738.222.529	121.657.295.478

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	%	31/03/2026	%
	VND		VND	
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	58.385.310.000	50,14%	56.684.770.000	50,14%
Các cổ đông khác	58.050.860.000	49,86%	56.362.220.000	49,86%
Cộng	116.436.170.000		113.046.990.000	

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

	30/06/2026	31/03/2026
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	116.436.170.000	113.046.990.000

	30/06/2026	31/03/2026
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối năm	116.436.170.000	113.046.990.000

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	31/03/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.643.617	11.304.699
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.643.617	11.304.699
- Cổ phiếu phổ thông	11.643.617	11.304.699
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.643.617	11.304.699
- Cổ phiếu phổ thông	11.643.617	11.304.699

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2026	31/03/2026
Quỹ đầu tư phát triển	2.626.051.097	2.626.051.097

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Q2/2026	Q2/2025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	79.307.822.202	60.557.794.648
Doanh thu bán hàng	16.037.800	530.663.200
Doanh thu cung cấp dịch vụ ép cọc	1.328.775.000	
Cộng	80.652.635.002	61.088.457.848

Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan

	Q2/2026	Q2/2025
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	29.665.020.482	26.450.632.157
Cộng	29.665.020.482	26.450.632.157

2. Giá vốn hàng bán

	Q2/2026	Q2/2025
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	68.730.745.863	52.072.798.945
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.180.625	473.414.312
Giá vốn của cung cấp dịch vụ ép cọc	882.880.958	
Cộng	69.646.807.446	52.546.213.257

Trong đó: Giá vốn của các bên liên quan

	Q2/2026	Q2/2025
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	27.291.818.843	23.805.568.941
Cộng	27.291.818.843	23.805.568.941

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Q2/2026	Q2/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	166.264.133	224.655.385
Lãi bán hàng trả chậm		
Cộng	166.264.133	224.655.385

4. Chi phí tài chính

	Q2/2026	Q2/2025
Lãi tiền vay	4.822.852.769	2.764.067.741
Cộng	4.822.852.769	2.764.067.741

5. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong quý

	Q2/2026	Q2/2025
Chi phí cho nhân viên quản lý	3.458.711.848	2.781.804.608
Chi phí khác	1.764.719.256	1.017.586.267
Cộng	5.223.431.104	3.799.390.875

6. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh quý

	Q2/2026	Q2/2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.219.220	
Cộng	61.219.220	0

7. Thu nhập khác

	Q2/2026	Q2/2025
Thu lãi chậm thanh toán	1.281.634.933	-
Thu thanh lý TSCĐ	430.000.000	
Thu nhập khác	341.626.303	44.827
Cộng	2.053.261.236	44.827

8. Chi phí khác

	Q2/2026	Q2/2025
Các khoản phạt		549.222
Các khoản phạt do thuế, bảo hiểm	85.346.513	
Chi phí thanh lý TSCĐ, CCDC	373.572.066	
Chi phí khác	777.604	
Cộng	459.696.183	549.222

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Q2/2026	Q2/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	46.403.999.006	38.109.397.763
Chi phí lương kỹ thuật	2.477.105.189	
Chi phí nhân công	2.173.306.392	1.567.869.349
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	1.467.342.155	241.827.009
Chi phí khấu hao tài sản cố định	347.533.012	325.665.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.389.134.619	19.026.931.343
Chi phí khác bằng tiền	595.888.656	707.176.357
Cộng	78.854.309.029	59.978.866.916

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Quyết toán thuế của Công ty 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 được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Q2/2026	Q2/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.658.153.649	2.202.936.965
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	2.944.327.393	1.348.880.985
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.944.327.393	1.348.880.985
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Tổng thu nhập chịu thuế	5.602.481.042	3.551.817.950
- Chuyển lỗ các kỳ trước		
Tổng thu nhập tính thuế	5.602.481.042	3.551.817.950
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	1.120.496.208	710.363.590
Thuế TNDN truy thu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.537.657.441	1.492.573.375

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Q2/2026	Q2/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.537.657.441	1.492.573.375
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.537.657.441	1.492.573.375
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.643.617	10.975.650
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	132,06	135,99

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):

Chỉ tiêu	Doanh thu	Giá vốn	Lãi gộp
Phần xây dựng	79.307.822.202	68.730.745.863	10.577.076.339
Phần mua bán	16.037.800	33.180.625	-17.142.825
Phần ép cọc	1.328.775.000	882.880.958	445.894.042
Cộng	80.652.635.002	69.646.807.446	11.005.827.556
Doanh thu hoạt động tài chính			166.264.133
Chi phí lãi vay			4.822.852.769
Chi phí bán hàng			61,219,220
Chi phí quản lý DN			5,223,431,104
Thu Nhập khác			2.053.261.236
Chi phí khác			459.696.183
Lợi nhuận trước thuế			2.658.153.649
Thuế TNDN			1.120.496.208
Lợi nhuận sau thuế			1.537.657.441

5. Thông tin so sánh: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho quý 2 năm 2026 so với quý 2 năm 2025.
6. Thông tin về hoạt động liên tục: Trong kỳ, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Trần Văn Chung



Chủ tịch HĐQT



Phạm Đức Dũng

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2026