

Mẫu số 01-B

**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: 209CV-DIC No2
V/v Công bố thông tin định kỳ
BCTC quý 3/2026

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 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 3 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 3 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: 19/10/2026 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 Q3/2026
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế từ 10% trở lên.

Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐƯỢC UQ.CBTT



TRẦN VĂN CHUNG



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		292.528.669.740	301.929.749.341
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.477.211.098	6.942.361.013
1. Tiền	111		4.477.211.098	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		174.002.150.648	200.678.864.337
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3(a)	159.688.764.073	171.457.307.531
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.826.833.880	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)	9.842.268.334	8.147.420.200
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(355.715.639)	(320.135.639)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5		
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	95.150.430.069	76.774.919.938
1. Hàng tồn kho	141		95.150.430.069	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		7.812.341.305	6.533.604.053
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14(a)	990.386.554	623.171.577
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.819.015.324	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		120.827.002.547	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		52.798.038.611	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	14.799.324.690	15.229.116.102
- Nguyên giá	222		38.110.389.537	36.945.941.716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(23.311.064.847)	(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	37.998.713.921	38.217.924.266
- Nguyên giá	228		38.978.285.186	38.978.285.186
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(979.571.265)	(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		11.497.562.545	8.360.683.944
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14(b)	11.497.562.545	8.360.683.944
2. Tài sản thuế 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		413.355.672.287	410.779.117.449
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		291.292.063.922	288.268.692.042
I. Nợ ngắn hạn	310		291.292.063.922	288.268.692.042
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17(a)	62.054.375.801	63.128.212.163
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.596.784.044	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)	3.257.325.991	3.563.606.393
5. Phải trả người lao động	315		2.362.126.129	3.778.844.937
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20(a)	844.051.767	3.145.668.994

0707730-
JNG TY
PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐY DUNG
IC) SỐ 2
TH. HỒ CH

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)	661.204.737	624.807.893
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16(a)	219.601.874.582	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		122.063.608.365	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		3.144.535.416	6.980.532.458
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2.612.125.662	1.154.768.198
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		532.409.754	5.825.764.260
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		413.355.672.287	410.779.117.449

Người lập biểu


Phạm Thị Thu Hằng

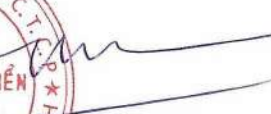
Kế toán trưởng


Trần Văn Chung

Tp. HCM. ngày 17 tháng 10 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



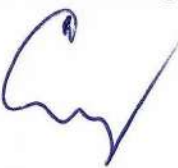

Phạm Đức Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 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	88.905.832.464	63.233.634.028	223.266.722.793	154.664.672.262
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		88.905.832.464	63.233.634.028	223.266.722.793	154.664.672.262
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	78.620.706.984	52.858.765.096	193.359.560.977	125.851.947.444
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.285.125.480	10.374.868.932	29.907.161.816	28.812.724.818
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	169.209.529	131.054.234	509.824.155	366.619.290
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	4.692.032.939	3.300.153.796	13.429.375.353	8.309.213.249
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.692.032.939	3.300.153.796	13.429.375.353	3.300.153.796
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	44.164.674		375.014.534	69.740.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	5.600.932.853	5.041.014.172	15.712.791.685	13.411.717.220
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		117.204.543	2.164.755.198	899.804.399	7.388.673.639
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.311.111.163	91.589.162	4.729.700.580	117.214.868
13. Chi phí khác	32	VI.8	38.808.861		124.946.077	549.222
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.272.302.302	91.589.162	4.604.754.503	116.665.646
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.389.506.845	2.256.344.360	5.504.558.902	7.505.339.285
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	857.097.091	764.882.039	2.816.571.505	2.189.198.816
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	60		532.409.754	1.491.462.321	2.687.987.397	5.316.140.469
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		45,73	131,51	230,86	468,77
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập phiếu

Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung

Tp. HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2026
Chủ tịch HĐQT

Phạm Đức Dũng


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 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			(16.809.565.287)	10.032.795.660
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		66.539.098.444	67.975.517.145
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(71.260.357.946)	(46.361.600.324)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.214.794.117)	(5.147.136.772)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(5.032.707.583)	(3.262.464.520)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		66.266.183	33.758.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.907.070.268)	(3.205.277.869)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.809.565.287)	10.032.795.660
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			5.878.021	5.026.835
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	V.8		
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		5.878.021	5.026.835
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.878.021	5.026.835
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			18.768.057.976	(6.630.652.283)
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		77.324.489.558	81.155.686.658
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(56.357.158.042)	(87.786.338.941)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.199.273.540)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.768.057.976	(6.630.652.283)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.964.370.710	3.407.170.212
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.512.840.388	7.499.053.838
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	4.477.211.098	10.906.224.050

Người lập phiếu


Phạm Thị Thu Hằng

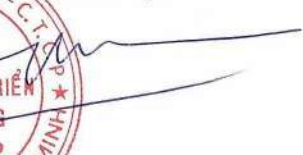
Kế toán trưởng


Trần Văn Chung

Tp. HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2026

Chủ tịch HĐQT




Phạm Đức Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 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 20 ngày 24 tháng 07 năm 2026 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0254 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

3500
CỔ
CỔ
U TƯ
- XÃ
(DI
DUA.

- 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	20	20
- 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 khế 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 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

	30/09/2026	30/06/2026
Tiền mặt	679.501.867	686.319.967
Tiền gửi ngân hàng	3.797.709.231	1.826.520.421
Cộng	4.477.211.098	2.512.840.388

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026	30/06/2026
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	11.000.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	30/06/2026
Bên liên quan		
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	29.912.845.738	15.861.859.118
Bên thứ ba		
Công ty CP Greenmark Construction	39.942.857.624	39.942.857.624
Công ty Cổ phần Logistics Cái Mép	55.649.485.133	56.336.417.405
Công ty CP Thiên Bình Minh	6.902.500.896	4.976.824.509
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc Đạt	4.640.676.610	4.559.462.335
Công ty CP địa ốc Ngân Hiệp	13.987.209.631	9.809.798.319
Các khách hàng khác	8.653.188.441	6.402.955.850
Cộng	159.688.764.073	137.890.175.160

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	30/06/2026
CÔNG TY TNHH XD THƯƠNG MẠI LIÊN MINH	915.660.119	2.043.369.888
Công ty TNHH Zoomlion Việt Nam	1.625.000.000	946.500.000
Công ty TNHH PT TM DV Hùng Anh	2.083.567.290	2.011.111.548
Công ty Cổ phần D2 Capital		958.495.253
Các nhà cung cấp khác	202.606.471	2.300.642.384
Cộng	4.826.833.880	8.260.119.073

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026	30/06/2026
a) Ngắn hạn	9.842.268.334	8.102.988.214
Tạm ứng	2.798.374.364	2.496.413.687
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	424.685.483	424.685.483
Phải thu khác	6.619.208.487	5.181.889.044
a) dài hạn	0	
Ký quỹ, ký cược dài hạn		
Cộng	9.842.268.334	8.102.988.214

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026	30/06/2026
Công cụ dụng cụ		
Nguyên liệu, vật liệu	48.949.326	48.949.326
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	94.930.432.276	98.884.250.493
Hàng hóa	171.048.467	4.644.443
Cộng	95.150.430.069	98.937.844.262

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	22.981.794.795	5.237.164.563	554.551.341	36.077.759.907
- Mua trong kỳ		2.032.629.630			2.032.629.630

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng Cộng VND
- Đầu tư XD CB hoàn thành trong kỳ					0
Thanh lý, nhượng bán					0
Số dư cuối kỳ	7.304.249.208	25.014.424.425	5.237.164.563	554.551.341	38.110.389.537
Giá trị đã hao mòn					
Số dư đầu kỳ	3.044.372.198	16.154.804.613	2.931.725.426	430.153.925	22.561.056.162
Khấu hao trong kỳ	156.349.713	415.868.103	157.117.371	20.673.498	750.008.685
Thanh lý, nhượng bán					0
Số dư cuối kỳ	3.200.721.911	16.570.672.716	3.088.842.797	450.827.423	23.311.064.847
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
Tại ngày đầu kỳ	4.259.877.010	6.826.990.182	2.305.439.137	124.397.416	13.516.703.745
Tại ngày cuối kỳ	4.103.527.297	8.443.751.709	2.148.321.766	103.723.918	14.799.324.690

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	730.701.150	175.800.000	906.501.150
Khấu hao trong kỳ	73.070.115		73.070.115
Số dư cuối kỳ	803.771.265	175.800.000	979.571.265
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
Tại ngày đầu kỳ	38.071.784.036	0	38.071.784.036
Tại ngày cuối kỳ	37.998.713.921	0	37.998.713.921

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	30/06/2026
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

	30/09/2026	30/06/2026
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	9.576.294.215
Cộng	56.531.401.391	56.531.401.391

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		30/09/2026				30/06/2026		
Đầu tư vào đơn vị khác	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	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

	30/09/2026	30/06/2026
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	990.386.554	909.020.076
Công cụ, dụng cụ	620.190.312	423.601.802
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	370.196.242	485.418.274
a) Chi phí trả trước dài hạn	11.497.562.545	10.561.291.475
Công cụ, dụng cụ	11.354.412.828	10.379.822.523
Chi phí trả trước dài hạn khác	143.149.717	181.468.952
Cộng	12.487.949.099	11.470.311.551

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	30/06/2026
Công ty CP DIC Bê tông	23.123.685.230	20.884.782.851
CÔNG TY TNHH TM DV XÂY DỰNG ANH ĐỨC CONS	1.308.967.094	471.718.285
Công ty TNHH cọc bê tông VGSI	3.295.966.832	4.786.384.663
Công ty TNHH Anh Khoa S.G	182.272.763	
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	5.074.166.240	4.399.395.165
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	2.011.387.418	2.011.387.418
CÔNG TY TNHH RUBYCONS	754.213.472	860.053.201
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG 15	492.712.824	569.970.824
Công ty TNHH một thành viên thương mại thép Hải Hưng	8.685.408.152	5.359.342.030
Các nhà cung cấp khác	17.125.595.776	11.350.094.324
Cộng	62.054.375.801	50.693.128.761

13. Phải trả người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	30/06/2026
Trường đại học công nghệ Sài Gòn		6.704.581.745

	30/09/2026	30/06/2026
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIM KIM ĐIỀN		2.315.146.608
TRẦN XUÂN LƯU	2.437.382.578	1.409.382.578
Các khách hàng khác	159.401.466	159.401.466
Cộng	2.596.784.044	10.588.512.397

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30-09-2026	phải nộp	Đã nộp	30-06-2026
Thuế giá trị gia tăng	-2.939.427			-2.939.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.856.413.534	857.097.091		1.999.316.443
Thuế thu nhập cá nhân	400.912.457	233.976.910	342.130.174	509.065.721
Các khoản phải nộp khác	0			0
Cộng	3.254.386.564	1.091.074.001	342.130.174	2.505.442.737

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	30/06/2026
Chi phí lãi vay		332.944.644
Trích trước chi phí công trình xây dựng	844.051.767	3.653.080.860
Chi phí khác		107.421.818
Cộng	844.051.767	4.093.447.322

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	30/06/2026
Kinh phí công đoàn	165.048.252	123.131.826
Bảo hiểm xã hội	187.677.485	186.100.398
Cổ tức phải trả		
Phải trả phải nộp khác	308.479.000	224.285.740
Cộng	661.204.737	533.517.964

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026	Trong kỳ		30/06/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	219.601.874.582	77.324.489.556	56.357.158.040	198.634.543.066
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam ⁽ⁱ⁾	177.060.416.289	52.962.779.272	20.355.082.350	144.452.719.367
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	30.776.701.640	24.357.696.439	30.779.310.985	37.198.316.186

	30/09/2026	Trong kỳ		30/06/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển chi nhánh Vũng tàu	10.524.756.653	4.013.845	5.122.764.705	15.643.507.513
Vay ngắn hạn CBCNV	1.240.000.000		100.000.000	1.340.000.000
Cộng	219.601.874.582	77.324.489.556	56.357.158.040	198.634.543.066

- 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	116.436.170.000	-143.148.148	2.626.051.097	2.155.577.644	121.074.650.593
Tăng vốn trong kỳ					
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					0
Chia cổ tức bằng tiền					
Lãi trong kỳ				532.409.754	532.409.754
Trích lập các quỹ					
Số dư cuối kỳ này	116.436.170.000	-143.148.148	2.626.051.097	2.687.987.398	121.607.060.347

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	%	30/06/2026	%
	VND		VND	
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	58.385.310.000	50,14%	58.385.310.000	50,14%
Các cổ đông khác	58.050.860.000	49,86%	58.050.860.000	49,86%
Cộng	116.436.170.000		116.436.170.000	

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

	30/09/2026	30/06/2026
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	116.436.170.000	116.436.170.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối năm	116.436.170.000	116.436.170.000

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	30/06/2026
--	------------	------------

	30/09/2026	30/06/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.643.617	11.643.617
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.643.617	11.643.617
- Cổ phiếu phổ thông	11.643.617	11.643.617
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.643.617	11.643.617
- Cổ phiếu phổ thông	11.643.617	11.643.617

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2026	30/06/2026
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

	Q3/2026	Q3/2025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	87.520.493.809	54.331.961.952
Doanh thu bán hàng	366.556.564	
Doanh thu cung cấp dịch vụ ép cọc	1.018.782.091	8.901.672.076
Cộng	88.905.832.464	63.233.634.028

Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan

	Q3/2026	Q3/2025
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	55.792.318.499	26.605.962.471
Cộng	55.792.318.499	26.605.962.471

2. Giá vốn hàng bán

	Q3/2026	Q3/2025
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	77.370.830.825	44.676.898.864
Giá vốn của hàng hóa đã bán	495.484.770	
Giá vốn của cung cấp dịch vụ ép cọc	754.391.389	8.181.866.232
Cộng	78.620.706.984	52.858.765.096

Trong đó: Giá vốn của các bên liên quan

	Q3/2026	Q3/2025
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	49.877.108.865	24.477.485.473
Cộng	49.877.108.865	24.477.485.473

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Q3/2026	Q3/2025
--	---------	---------

730-C
TỶ
N
TRIỂN
NG
2
CHỈ M

	Q3/2026	Q3/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	169.209.529	131.054.234
Lãi bán hàng trả chậm		
Cộng	169.209.529	131.054.234

4. Chi phí tài chính

	Q3/2026	Q3/2025
Lãi tiền vay	4.692.032.939	3.300.153.796
Cộng	4.692.032.939	3.300.153.796

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

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí cho nhân viên quản lý	3.295.756.023	2.956.795.530
Chi phí khác	2.305.176.830	2.084.218.642
Cộng	5.600.932.853	5.041.014.172

6. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh quý

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.164.674	
Cộng	44.164.674	0

7. Thu nhập khác

	Q3/2026	Q3/2025
Thu lãi chậm thanh toán	1.023.373.212	
Thu thanh lý TSCĐ		
Thu nhập khác	287.737.951	91.589.162
Cộng	1.311.111.163	91.589.162

8. Chi phí khác

	Q3/2026	Q3/2025
Các khoản phạt		
Các khoản phạt do thuế, bảo hiểm	38.808.861	
Chi phí thanh lý TSCĐ, CCDC		
Chi phí khác		
Cộng	38.808.861	0

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.836.541.684	27.457.017.399

	Q3/2026	Q3/2025
Chi phí nhân công	1.897.375.944	1.415.230.965
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	1.738.190.187	268.672.043
Chi phí khấu hao tài sản cố định	460.785.228	402.132.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.518.234.605	15.782.181.376
Chi phí khác bằng tiền	1.124.842.415	663.248.420
Cộng	71.575.970.063	45.988.482.562

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:

	Q3/2026	Q3/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.389.506.845	2.256.344.360
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	2.895.978.609	1.568.065.836
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.895.978.609	1.568.065.836
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Tổng thu nhập chịu thuế	4.285.485.454	3.824.410.196
- Chuyển lỗ các kỳ trước		
Tổng thu nhập tính thuế	4.285.485.454	3.824.410.196
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	857.097.091	764.882.039
Thuế TNDN truy thu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	532.409.754	1.491.462.321

50070773
CÔNG TY
CỔ PHẦN
J TƯ PHÁT T
- XÂY DỰN
(DIC) SỞ
ĐUA - TP. H

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Q3/2026	Q3/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	532.409.754	1.491.462.321
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	532.409.754	1.491.462.321
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.643.617	11.340.699
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	45,73	131,51

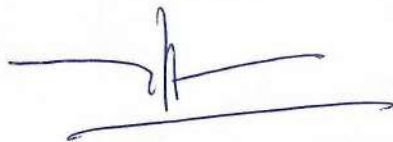
VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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	87.520.493.809	77.370.830.825	10.149.662.984
Phần mua bán	366.556.564	495.484.770	-128.928.206
Phần ép cọc	1.018.782.091	754.391.389	264.390.702
Cộng	88.905.832.464	78.620.706.984	10.285.125.480
Doanh thu hoạt động tài chính			169.209.529
Chi phí lãi vay			4.692.032.939
Chi phí bán hàng			44.164.674
Chi phí quản lý DN			5.600.932.853
Thu Nhập khác			1.311.111.163
Chi phí khác			38.808.861
Lợi nhuận trước thuế			1.389.506.845
Thuế TNDN			857.097.091
Lợi nhuận sau thuế			532.409.754

5. Thông tin so sánh: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho quý 3 năm 2026 so với quý 3 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 17 tháng 10 năm 2026

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN -
XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH,
L=Rach Dừa, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN -
XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:3500707730
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-19 15:15:07
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1