

**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: 48/CV-DIC No2  
V/v Công bố thông tin định kỳ  
BCTC năm 2025

Tp. HCM, ngày 13 tháng 03 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) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

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: 13 tháng 3 năm 2025 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 2025.

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

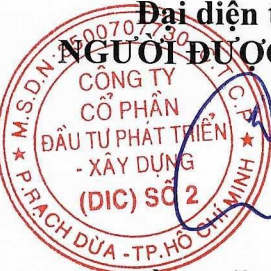
- Nội dung giao dịch: Không có
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không có
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không có

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 năm 2025
- 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**

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

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**Đơn vị kiểm toán:**

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

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

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

**Fax: (028) 3820 5942**

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

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

## MỤC LỤC

| <b>Nội dung</b>                            | <b>Trang</b>   |
|--|----------------|
| <b>Báo cáo Hội đồng quản trị</b>           | <b>01 - 03</b> |
| <b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>           | <b>04 - 04</b> |
| <b>Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b> |                |
| Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025   | 05 - 06        |
| Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025      | 07 - 07        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025        | 08 - 08        |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025     | 09 - 30        |



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2025.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 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 HCM.

Điện thoại: 0254 3613944; Fax: 0254 3584864

Email: infor@dic2.vn.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 79 người (tại ngày 31/12/2024 là 81 người).

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **Đại diện pháp luật**

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

Ông Phạm Đức Dũng

Chủ tịch

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

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

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý, thận trọng.
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 phê duyệt Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

TP. HCM, ngày 09 tháng 03 năm 2026

**T.M. Hội đồng Quản trị**



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



Số: 182.../BCKT/TC/2026/AASCS**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi :****Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2, được lập ngày 09/03/2026, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2025 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Phó Tổng Giám đốc****Nguyễn Thị Tuyết**

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

**Kiểm toán viên****Võ Thị Mỹ Hương**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | MS         | TM          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150) | <b>100</b> |             | <b>301.929.749.341</b> | <b>253.357.712.736</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>           | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>6.942.361.013</b>   | <b>26.909.660.225</b>  |
| 1. Tiền  | 111        |             | 6.942.361.013          | 26.909.660.225         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                          | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>11.000.000.000</b>  | -                      |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                              | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh            | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                     | 123        | V.2         | 11.000.000.000         | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                | <b>130</b> |             | <b>200.678.864.337</b> | <b>197.659.535.745</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                    | 131        | V.3         | 171.457.307.531        | 175.832.299.388        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                    | 132        | V.4         | 21.394.272.245         | 18.059.984.361         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                            | 133        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                              | 136        | V.5         | 8.147.420.200          | 4.087.387.635          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)              | 137        | V.6         | (320.135.639)          | (320.135.639)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                             | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>76.774.919.938</b>  | <b>28.424.612.927</b>  |
| 1. Hàng tồn kho  | 141        |             | 76.774.919.938         | 28.424.612.927         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                  | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                        | <b>150</b> |             | <b>6.533.604.053</b>   | <b>363.903.839</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                          | 151        | V.12a       | 623.171.577            | 363.903.839            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                 | 152        |             | 5.907.493.049          | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước            | 153        | V.15b       | 2.939.427              | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>    | <b>200</b> |             | <b>108.849.368.108</b> | <b>69.023.770.307</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                   | <b>210</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                     | 211        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                             | <b>220</b> |             | <b>53.447.040.368</b>  | <b>51.028.814.211</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                            | 221        | V.8         | 15.229.116.102         | 12.518.609.485         |
| - Nguyên giá   | 222        |             | 36.945.941.716         | 31.543.538.309         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                           | 223        |             | (21.716.825.614)       | (19.024.928.824)       |
| 3. Tài sản cố định vô hình                             | 227        | V.9         | 38.217.924.266         | 38.510.204.726         |
| - Nguyên giá   | 228        |             | 38.978.285.186         | 38.978.285.186         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                           | 229        |             | (760.360.920)          | (468.080.460)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                     | <b>240</b> | <b>V.10</b> | <b>46.955.107.176</b>  | <b>15.554.186.363</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang                 | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                     | 242        |             | 46.955.107.176         | 15.554.186.363         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>V.11</b> | <b>86.536.620</b>      | <b>86.536.620</b>      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 253        |             | 151.500.000            | 151.500.000            |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)      | 254        |             | (64.963.380)           | (64.963.380)           |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                     | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                        | <b>260</b> |             | <b>8.360.683.944</b>   | <b>2.354.233.113</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                           | 261        | V.12b       | 8.360.683.944          | 2.354.233.113          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>                 | <b>270</b> |             | <b>410.779.117.449</b> | <b>322.381.483.043</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

|   |            |             |                        |                        |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>288.268.692.042</b> | <b>202.709.408.602</b> |
| <b>I Nợ ngắn hạn</b>                                | <b>310</b> |             | <b>288.268.692.042</b> | <b>202.709.408.602</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.13        | 63.128.212.163         | 50.921.725.983         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 13.525.074.934         | 7.697.589.907          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15a       | 3.563.606.393          | 3.197.844.903          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 3.778.844.937          | 2.510.601.816          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.16        | 3.145.668.994          | 7.462.528.992          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.17        | 624.807.893            | 347.801.163            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.18        | 200.642.210.496        | 130.570.616.240        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | (139.733.768)          | 699.598.598            |
| <b>II Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | -                      | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                      | -                      |
| <b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>122.510.425.407</b> | <b>119.672.074.441</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>122.510.425.407</b> | <b>119.672.074.441</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |             | 113.046.990.000        | 109.756.500.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết            | 411a       |             | 113.046.990.000        | 109.756.500.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                   | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | (143.148.148)          | (143.148.148)          |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                 | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                                 | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418        |             | 2.626.051.097          | 2.626.051.097          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                  | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận chưa phân phối                        | 421        |             | 6.980.532.458          | 7.432.671.492          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước      | 421a       |             | 1.154.768.198          | 1.858.880.596          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                        | 421b       |             | 5.825.764.260          | 5.573.790.896          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>               | <b>430</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Nguồn kinh phí                                   | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định     | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>        | <b>440</b> |             | <b>410.779.117.449</b> | <b>322.381.483.043</b> |

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Đức Dũng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số | TM    | Năm nay         | Năm trước       |
|---|-------|-------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                         | 01    | VI.1  | 204.338.499.814 | 250.229.267.995 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                   | 02    |       |                 | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10    |       | 204.338.499.814 | 250.229.267.995 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | VI.2  | 167.964.698.771 | 214.984.826.137 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)   | 20    |       | 36.373.801.043  | 35.244.441.858  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                  | 21    | VI.3  | 505.146.839     | 1.614.197.303   |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | VI.4  | 11.736.121.891  | 11.894.666.835  |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay                                      | 23    |       | 11.736.121.891  | 11.841.372.198  |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25    | VI.7a | 69.740.000      | 36.720.000      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                   | 26    | VI.7b | 18.887.354.907  | 16.543.570.267  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                       | 30    |       | 6.185.731.084   | 8.383.682.059   |
| 11. Thu nhập khác   | 31    | VI.5  | 2.752.538.414   | 654.180.696     |
| 12. Chi phí khác  | 32    | VI.6  | 48.962.468      | 761.641.773     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32 )                                | 40    |       | 2.703.575.946   | (107.461.077)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)              | 50    |       | 8.889.307.030   | 8.276.220.982   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                  | 51    | VI.9  | 3.063.542.770   | 2.702.430.086   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                   | 52    |       | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)       | 60    |       | 5.825.764.260   | 5.573.790.896   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                      | 70    | VI.10 | 445             | 432             |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                    | 71    | VI.11 | 445             | 432             |

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Đức Dũng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | TM         | Năm nay                 | Năm trước               |
|--|-----------|------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |            |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 1         |            | 208.718.351.237         | 374.297.755.600         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 2         |            | (259.566.372.918)       | (277.110.250.012)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động   | 3         |            | (3.250.918.104)         | (12.938.424.968)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay  | 4         |            | (11.542.854.121)        | (12.034.237.490)        |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp   | 5         |            | (2.702.430.087)         | (3.212.871.800)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 6         |            | 38.178.875              | 3.879.253.264           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 7         |            | (3.530.803.876)         | (16.118.629.005)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |            | <b>(71.836.848.994)</b> | <b>56.762.595.589</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |            |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |            | (5.402.403.407)         | (3.270.118.211)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        |            |                         | 77.861.952              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |            | (11.000.000.000)        |                         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |            |                         | 29.000.000.000          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |            | 31.261.901              | 1.236.046.374           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |            | <b>(16.371.141.506)</b> | <b>27.043.790.115</b>   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |            |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |            |                         | 34.193.090.000          |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |            |                         |                         |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        |            | 272.248.361.437         | 279.499.964.566         |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        |            | (202.176.767.949)       | (377.584.732.056)       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |            | (1.830.902.200)         |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |            | <b>68.240.691.288</b>   | <b>(63.891.677.490)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>                                     | <b>50</b> |            | <b>(19.967.299.212)</b> | <b>19.914.708.214</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> |            | <b>26.909.660.225</b>   | <b>6.994.952.011</b>    |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                             | <b>61</b> |            |                         | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>                                   | <b>70</b> | <b>V.1</b> | <b>6.942.361.013</b>    | <b>26.909.660.225</b>   |

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)


Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)


Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Phạm Đức Dũng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 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 HCM.

**2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**7. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 79 người (tại ngày 31/12/2024 là 81 người).****II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

1. Kỳ kế toán năm: 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: 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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng****1. Nguyên tắc 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính :****a. Chứng khoán kinh doanh:**

Không áp dụng

**b. 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.

**c. 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:

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

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.
- 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****a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình**

- 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.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được áp dụng

**Loại tài sản****Thời gian khấu hao (năm)**

|                          | Kỳ này      | Kỳ trước    |
|--------------------------|-------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25     | 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

**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 hoá) 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.

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2025***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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2025

**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;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**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 kế toán 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 có 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm 2025*

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.





ĐVT: VND

**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:**

|   | Số cuối năm          | Số đầu năm            |
|---|----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tại quỹ  | 386.036.794          | 45.752.279            |
| Tiền gửi ngân hàng  | 6.556.324.219        | 26.863.907.946        |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong-CN Vũng Tàu         | 1.810.734            | 1.810.734             |
| Ngân hàng TMCP Á Châu-CN TP HCM                             | 1.282.249            | 1.282.249             |
| Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam CN BR Vũng Tàu | 4.433.698.515        | 17.765.855.926        |
| Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam-CN Vũng Tàu                | 508.127.517          | 3.584.209             |
| Ngân hàng TMCP Nam Á- CN Vũng Tàu                           | 2.691.606            | 504.833.101           |
| Ngân hàng TMCP phát triển Việt Nam CN BR Vũng Tàu           | 7.659.826            |                       |
| Ngân hàng TMCP Quân đội-Bà Rịa - Vũng Tàu                   | 1.548.202.636        | 8.564.459.074         |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex-Bà Rịa - Vũng Tàu        |                      | 15.000.900            |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                         | 52.610.640           | 7.081.753             |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và phát triển                    | 240.496              |                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.942.361.013</b> | <b>26.909.660.225</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

|  | Số cuối năm           | Số đầu năm     |
|--|-----------------------|----------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ |
|  | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b> |                       |                |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)                 | 11.000.000.000        | -              |
| <b>Cộng</b>                            | <b>11.000.000.000</b> | <b>-</b>       |

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

**3. Phải thu của khách hàng**

|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>          | <b>141.411.301.096</b> | <b>128.448.477.836</b> |
| Công ty Cổ phần Green Mark Construction             | 39.942.857.624         | 73.156.638.946         |
| Công ty TNHH Logistics Cái Mép                      | 68.897.875.824         | 25.663.436.805         |
| Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh                     | 16.145.190.924         | 15.881.203.518         |
| Công ty TNHH Du lịch khách sạn Phúc Đạt             | 9.991.719.279          | 11.867.210.899         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khách sạn Biển Đông          | 3.796.880.226          |                        |
| Các khách hàng khác (*)                             | 2.636.777.219          | 1.879.987.668          |
| <b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> | <b>30.046.006.435</b>  | <b>47.383.821.552</b>  |
| Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng     | 30.046.006.435         | 47.383.821.552         |
| <b>Cộng</b>   | <b>171.457.307.531</b> | <b>175.832.299.388</b> |

**b. Phải thu của khách hàng dài hạn**

|             | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|-------------|------------|
| <b>Cộng</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>   |

**4. Trả trước cho người bán**

|   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>        | <b>21.394.272.245</b> | <b>18.059.984.361</b> |
| Công ty TNHH Thương Mại Liên Minh                 | 1.704.869.005         | 3.216.497.809         |
| Công ty TNHH Thép QSB                             | -                     | 871.004.246           |
| Công ty TNHH PT TM DV Hùng Anh                    | 2.210.888.786         | 1.521.244.290         |
| Công ty Cổ phần D2 Capital                        | 2.427.437.302         | -                     |
| Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang | 10.062.029.014        | 10.062.029.014        |
| Các nhà cung cấp khác                             | 4.989.048.138         | 2.389.209.002         |
| <b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>         | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>21.394.272.245</b> | <b>18.059.984.361</b> |

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

Số 5, đường số 6, khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp. HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025

ĐVT: VND

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

Tạm ứng

Ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Phải thu khác

**Cộng****Số cuối năm****Số đầu năm**

2.710.186.329

2.381.328.360

2.389.551.981

1.674.250.763

3.047.681.890

31.808.512

**8.147.420.200****4.087.387.635****6. Nợ xấu****Phải thu khách hàng ngắn hạn**Công ty cổ phần Giáo dục Bàu  
Trời XanhCông ty cổ phần Đầu tư và XD  
Macrocoz

Công ty cổ phần Chương Dương

Công ty TNHH TM DV Thủy  
Hưng**Trả trước cho người bán ngắn hạn**Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng  
Kiến Trần**Cộng****Giá gốc****Giá trị có thể  
thu hồi****Giá gốc****Giá trị có  
thể thu hồi**

212.521.981

10.072.350

212.521.981

10.072.350

34.283.706

34.283.706

109.024.910

109.024.910

49.068.665

49.068.665

20.144.700

10.072.350

20.144.700

10.072.350

117.686.008

-

117.686.008

117.686.008

117.686.008

**330.207.989****10.072.350****330.207.989****10.072.350****7. Hàng tồn kho****Số cuối năm****Số đầu năm****Giá gốc****Dự phòng****Giá gốc****Dự phòng**

Nguyên liệu, vật liệu

1.166.089.964

1.178.013.166

Chi phí sản xuất kinh doanh dở  
dang

75.546.998.058

27.246.599.761

Hàng hóa

61.831.916

-

**Cộng (\*)****76.774.919.938**

-

**28.424.612.927****Ghi chú: (\*)**

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

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

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



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

| Chỉ tiêu                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị     | Phương tiện<br>vận tải | Dụng cụ quản lý    | Tài sản khác | Tổng cộng             |
|--|---------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>          |                           |                       |                        |                    |              |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>                     | <b>6.689.378.951</b>      | <b>19.552.013.641</b> | <b>4.780.284.376</b>   | <b>521.861.341</b> |              | <b>31.543.538.309</b> |
| - Mua trong năm                          |                           | 4.297.962.963         | 456.880.187            | 32.690.000         | -            | 4.787.533.150         |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành                 | 614.870.257               | -                     | -                      | -                  | -            | 614.870.257           |
| - Tăng khác                              | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư        | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| - Thanh lý, nhượng bán                   | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| - Giảm khác                              | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                    | <b>7.304.249.208</b>      | <b>23.849.976.604</b> | <b>5.237.164.563</b>   | <b>554.551.341</b> | -            | <b>36.945.941.716</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                           |                       |                        |                    |              |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>                     | <b>2.125.488.617</b>      | <b>14.568.100.717</b> | <b>2.022.018.088</b>   | <b>309.321.402</b> |              | <b>19.024.928.824</b> |
| - Khấu hao trong năm                     | 606.184.155               | 1.410.754.517         | 595.472.591            | 79.485.527         | -            | 2.691.896.790         |
| - Tăng khác                              | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư        | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| - Thanh lý, nhượng bán                   | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| - Giảm khác                              | -                         | -                     | -                      | -                  | -            | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                    | <b>2.731.672.772</b>      | <b>15.978.855.234</b> | <b>2.617.490.679</b>   | <b>388.806.929</b> | -            | <b>21.716.825.614</b> |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b> |                           |                       |                        |                    |              |                       |
| - Tại ngày đầu năm                       | 4.563.890.334             | 4.983.912.924         | 2.758.266.288          | 212.539.939        | -            | 12.518.609.485        |
| - Tại ngày cuối năm                      | 4.572.576.436             | 7.871.121.370         | 2.619.673.884          | 165.744.412        | -            | 15.229.116.102        |

## Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 7.749.705.658 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.253.077.417 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: - VND
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: - VND
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: - VND



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

| Khoản mục                               | Quyền sử dụng đất     | Bản quyền... | Nhãn hiệu hàng hoá | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng             |
|---|-----------------------|--------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>          |                       |              |                    |                      |                       |
| - Số dư đầu năm                         | 38.802.485.186        | -            | -                  | 175.800.000          | 38.978.285.186        |
| - Mua trong năm                         |                       | -            | -                  | -                    | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                   | <b>38.802.485.186</b> | -            | -                  | <b>175.800.000</b>   | <b>38.978.285.186</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>           |                       |              |                    |                      |                       |
| - Số dư đầu năm                         | 292.280.460           | -            | -                  | 175.800.000          | 468.080.460           |
| - Khấu hao trong năm                    | 292.280.460           | -            | -                  | -                    | 292.280.460           |
| <b>Số dư cuối năm</b>                   | <b>584.560.920</b>    | -            | -                  | <b>175.800.000</b>   | <b>760.360.920</b>    |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b> |                       |              |                    |                      |                       |
| - Tại ngày đầu năm                      | 38.510.204.726        | -            | -                  | -                    | 38.510.204.726        |
| - Tại ngày cuối năm                     | 38.217.924.266        | -            | -                  | -                    | 38.217.924.266        |

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

175.800.000 VND

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

42.078.671.590 VND

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

- VND

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

- VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Là quyền sử dụng 391,6 m<sup>2</sup> đất tại số 5, Khu đô thị Chí Linh, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, quyền sử dụng đất tại xã Tân Hải, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có thời hạn sử dụng lâu dài.

## 10. Xây dựng cơ bản dở dang

Căn Bất động sản nghỉ dưỡng - Hồ Tràm (\*)

Căn Shophouse - Hồ Tràm

Xây dựng mở rộng văn phòng

**Cộng**

| Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------|-----------------------|
| 31.634.738.533        | -                     |
| 15.320.368.643        | 15.320.368.643        |
| -                     | 233.817.720           |
| <b>46.955.107.176</b> | <b>15.554.186.363</b> |

Chi tiết: (\*) Đây là giá trị Bất động sản nghỉ dưỡng: NWH-WDL.BR-A.BH.25, Khu: A, dãy BH, số thứ tự 25, thuộc Dự án Dự án Hồ Tràm; Đây là Nhà phố Thương mại 6 tầng - Tổng diện tích sử dụng đất thực tế: 242.0 m<sup>2</sup> - Tổng diện tích sàn sử dụng thực tế: 645.5 m<sup>2</sup> - Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế: 665.0 m<sup>2</sup>; Hiện Công ty đang hoàn thiện để đưa vào sử dụng trong năm 2026.



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

Số 5, đường số 6, khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp. HCM

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty cổ phần VLXD DIC

Cộng

|  | Số cuối năm |              |                | Số đầu năm  |              |                |
|--|-------------|--------------|----------------|-------------|--------------|----------------|
|  | Giá gốc     | Dự phòng     | Giá trị hợp lý | Giá gốc     | Dự phòng     | Giá trị hợp lý |
|  | 151.500.000 | (64.963.380) | 86.536.620     | 151.500.000 | (64.963.380) | 86.536.620     |
|  | 151.500.000 | (64.963.380) | 86.536.620     | 151.500.000 | (64.963.380) | 86.536.620     |

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2****Báo cáo tài chính**

Số 5, đường số 6, khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp. HCM

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025

Ghi chú: (\*) Số lượng cổ phần tại ngày đầu năm 01/01/2025 là 15.000 cổ phiếu và số lượng cuối kỳ 31/12/2025 là 15.000 cổ phiếu.

**12. Chi phí trả trước dài hạn****a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ

Chi phí trả trước ngắn hạn khác

**b) Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ, dụng cụ

Chi phí trả trước dài hạn khác

**Cộng****Số cuối năm****Số đầu năm**

623.171.577

363.903.839

277.460.565

125.499.656

345.711.012

238.404.183

8.360.683.944

2.354.233.113

8.090.757.707

2.051.559.471

269.926.237

302.673.642

8.983.855.521

2.718.136.952

**13. Phải trả người bán****Số cuối năm****Số đầu năm****Khoản mục****Giá trị****Số có khả năng  
trả nợ****Giá trị****Số có khả năng  
trả nợ****Các khoản phải trả  
người bán ngắn hạn**

42.458.014.332

42.458.014.332

41.684.969.288

41.684.969.288

Công ty TNHH MTV

-

-

10.637.431.632

10.637.431.632

Việt Nam Gs Industry

Công ty TNHH Cọc Bê

8.467.025.642

8.467.025.642

-

-

Tổng VGSI

Công ty TNHH MTV TN

6.609.418.324

6.609.418.324

-

-

thép Hải Hưng

Công ty CP Đầu tư Phan  
Vũ

2.011.387.418

2.011.387.418

10.549.658.135

10.549.658.135

Công ty TNHH Anh Khoa  
S.G

322.009.735

322.009.735

544.624.699

544.624.699

Công ty CP Đầu tư Xây  
dựng Nguyễn Bá

117.156.951

117.156.951

1.163.463.467

1.163.463.467

Công ty TNHH XD Dân  
dụng & Công Nghiệp Phú  
Cường

-

-

308.491.992

308.491.992

Công ty TNHH Kim  
Hưng Phát

5.004.160.700

5.004.160.700

3.157.106.392

3.157.106.392

Công ty TNHH Phát triển  
XD Tấn Phát

560.164.447

560.164.447

1.836.514.812

1.836.514.812

Các nhà cung cấp khác

19.366.691.115

19.366.691.115

13.487.678.159

13.487.678.159

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

20.670.197.831

20.670.197.831

9.236.756.695

9.236.756.695

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

20.670.197.831

20.670.197.831

9.236.756.695

9.236.756.695

**Cộng**

63.128.212.163

63.128.212.163

50.921.725.983

50.921.725.983



## 14. Người mua trả tiền trước

| Khoản mục                                    | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm           |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 13.525.074.934        | 13.525.074.934        | 7.697.589.907        | 7.697.589.907         |
| Trường Đại Học Công Nghệ Sài Gòn             | 9.280.000.000         | 9.280.000.000         | -                    | -                     |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Kim Kim Điền | 2.315.146.608         | 2.315.146.608         | -                    | -                     |
| Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp                  | -                     | -                     | 5.415.318.363        | 5.415.318.363         |
| Công ty CP Đầu tư Khách sạn Biển Đông        | -                     | -                     | 1.545.547.401        | 1.545.547.401         |
| Công ty TNHH Du lịch Kiều Anh                | -                     | -                     | 736.724.143          | 736.724.143           |
| Các khách hàng khác                          | 1.929.928.326         | 1.929.928.326         | -                    | -                     |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>13.525.074.934</b> | <b>13.525.074.934</b> | <b>7.697.589.907</b> | <b>7.697.589.907</b>  |

## 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

|                            | Số đầu năm           | Số phải nộp          | Số đã thực nộp       | Số cuối năm          |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 451.434.568          | -                    | 451.434.568          | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.742.272.116        | 3.063.542.770        | 2.702.430.087        | 3.103.384.799        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 4.138.219            | 690.127.153          | 234.043.778          | 460.221.594          |
| Các loại thuế khác         | -                    | 3.000.000            | 3.000.000            | -                    |
| <b>Cộng</b>                | <b>3.197.844.903</b> | <b>3.756.669.923</b> | <b>3.390.908.433</b> | <b>3.563.606.393</b> |

## b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

|                       |          |          |                  |                  |
|-----------------------|----------|----------|------------------|------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | -        | -        | 2.939.427        | 2.939.427        |
| <b>Cộng</b>           | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>2.939.427</b> | <b>2.939.427</b> |

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.

## 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

|   | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|---|----------------------|----------------------|
| Trích trước chi phí lãi vay             | 324.719.594          | 185.794.324          |
| Trích trước chi phí công trình xây dựng | 2.820.949.400        | 7.276.734.668        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>3.145.668.994</b> | <b>7.462.528.992</b> |

## 17. Phải trả ngắn hạn khác

|                                    | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kinh phí công đoàn                 | 100.970.640        | 73.121.399         |
| Cổ tức phải trả                    | 349.501.210        | 3.484.800          |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 9.565.303          | -                  |
| Phải trả phải nộp khác             | 164.770.740        | 271.194.964        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>624.807.893</b> | <b>347.801.163</b> |

18. Vay và nợ thuê tài chính

| Khoản mục  | Số cuối năm     |                       | Trong năm       |                 | Số đầu năm      |                       |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
|  | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Tăng            | Giảm            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn   | 200.642.210.496 | 200.642.210.496       | 272.248.362.205 | 202.176.767.949 | 130.570.616.240 | 130.570.616.240       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(1*)</sup> | 152.577.107.346 | 152.577.107.346       | 193.251.844.518 | 133.669.604.543 | 92.994.867.371  | 92.994.867.371        |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam <sup>(2*)</sup>             | -               | -                     |                 |                 | -               | -                     |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(2*)</sup>          | 31.651.858.912  | 31.651.858.912        | 47.897.918.847  | 53.821.808.804  | 37.575.748.869  | 37.575.748.869        |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển                     | 14.713.244.238  | 14.713.244.238        | 29.398.598.840  | 14.685.354.602  | -               | -                     |
| Vay cá nhân <sup>(4*)</sup>                                  | 1.700.000.000   | 1.700.000.000         | 1.700.000.000   | -               | -               | -                     |
| Cộng   | 200.642.210.496 | 200.642.210.496       | 272.248.362.205 | 202.176.767.949 | 130.570.616.240 | 130.570.616.240       |

- 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:

(1\*) 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: 250.000.000.000 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 : Theo từng giấy nhận nợ

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.

Số dư có xác nhận Ngân hàng tại ngày 31/12/2025 là: 152.577.106.578 đồng.

(Thuyết minh vay tiếp theo)

(2\*) 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.



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

Số 5, đường số 6, khu Đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp. HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025

Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 02/10/2023

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

Lãi suất : Theo từng giấy nhận nợ

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.

**(Thuyết minh vay tiếp theo)**

- 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.

Số dư có xác nhận Ngân hàng tại ngày 31/12/2025 là: 31.651.858.912 đồng.

**(3\*) Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển**

**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.

Mục đích vay: Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh

Thời hạn vay: 12 tháng.

Lãi suất : Theo từng giấy nhận nợ

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 1 tỷ đồng

Số dư có xác nhận Ngân hàng tại ngày 31/12/2025 là: 14.713.244.238 đồng.

**(4\*) 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: %/năm

Tài sản đảm bảo: Vay tín chấp



**19. Vốn chủ sở hữu**

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

| Chi tiêu  | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                      |              |                                   |                       |                        |
|---|------------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Quỹ đầu tư phát triển | Tổng cộng              |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                          | <b>75.563.410.000</b>              | -                    | -            | <b>2.011.662.433</b>              | <b>2.626.051.097</b>  | <b>80.201.123.530</b>  |
| - Tăng vốn năm trước                                | 34.193.090.000                     | -                    | -            | -                                 | -                     | 34.193.090.000         |
| - Lãi năm trước                                     | -                                  | -                    | -            | 5.573.790.896                     | -                     | 5.573.790.896          |
| - Giảm vốn năm trước                                | -                                  | (143.148.148)        | -            | -                                 | -                     | (143.148.148)          |
| - Lỗ năm trước                                      | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| - Phân phối lợi nhuận năm trước                     | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| - Trích lập các quỹ                                 | -                                  | -                    | -            | (152.781.837)                     | -                     | (152.781.837)          |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                            | <b>109.756.500.000</b>             | <b>(143.148.148)</b> | -            | <b>7.432.671.492</b>              | <b>2.626.051.097</b>  | <b>119.672.074.441</b> |
| - Tăng vốn năm nay                                  | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm nay                 | 3.290.490.000                      | -                    | -            | -                                 | -                     | 3.290.490.000          |
| - Lãi năm nay                                       | -                                  | -                    | -            | 5.825.764.260                     | -                     | 5.825.764.260          |
| - Điều chỉnh chia cổ tức bằng cổ phiếu năm nay      | -                                  | -                    | -            | 2.205.000                         | -                     | 2.205.000              |
| - Điều chỉnh chia cổ tức bằng tiền mặt năm nay      | -                                  | -                    | -            | 43.785.340                        | -                     | 43.785.340             |
| - Tăng khác năm nay                                 | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| - Giảm vốn năm nay                                  | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| - Trích lợi nhuận chia cổ tức bằng cổ phiếu năm nay | -                                  | -                    | -            | (3.292.695.000)                   | -                     | (3.292.695.000)        |
| - Trích lợi nhuận chia cổ tức bằng tiền mặt năm nay | -                                  | -                    | -            | (2.195.130.000)                   | -                     | (2.195.130.000)        |
| - Lỗ năm nay  | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| - Trích lập các quỹ                                 | -                                  | -                    | -            | (836.068.634)                     | -                     | (836.068.634)          |
| - Giảm khác năm nay                                 | -                                  | -                    | -            | -                                 | -                     | -                      |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                           | <b>113.046.990.000</b>             | <b>(143.148.148)</b> | -            | <b>6.980.532.458</b>              | <b>2.626.051.097</b>  | <b>122.510.425.407</b> |

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

Ngày 06/12/2024 DIC2 đã hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024 (Văn bản 8269/UBCK-QLCB ngày 06/12/2024 của UBCKNN) với số lượng: 3.419.309 cổ phiếu tương đương số tiền thu được: 34.193.090.000 đồng, đến ngày 31/12/2025 toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán đã được sử dụng chi tiết như sau:

- Trả nợ vay ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển CN Bà Rịa - Vũng tàu theo nghị quyết HĐQT số 11-24/NQ-DIC No2-HĐQT ngày 23/12/2024: 16.754.614.100 đồng
- Trả nợ vay ngân hàng TMCP Công Thương CN Bà Rịa - Vũng tàu theo nghị quyết ĐHĐCĐ số: 01/NQ-DIC No2-ĐHĐCĐ ngày 12/02/2025 bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản: 8.438.475.900 đồng; Đầu tư cầu thép: 4.600.000.000 đồng
- Số tiền còn lại chưa sử dụng: 4.400.000.000 đồng



**19.b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

- Vốn góp của công ty mẹ - Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- Vốn góp của các đối tượng khác
- Cộng**

| Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------|------------------------|
| 56.684.770.000         | 55.033.760.000         |
| 56.362.220.000         | 54.722.740.000         |
| <b>113.046.990.000</b> | <b>109.756.500.000</b> |

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp tăng trong năm
- + Vốn góp giảm trong năm
- + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức lợi nhuận đã chia (Bằng cổ phiếu)

| Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------|-----------------|
| 109.756.500.000 | 75.563.410.000  |
| 3.290.490.000   | 34.193.090.000  |
| -               | -               |
| 113.046.990.000 | 109.756.500.000 |
| 3.290.490.000   | -               |

**19.d Cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký lưu hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- + *Cổ phiếu phổ thông*
- + Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- + *Cổ phiếu phổ thông*

| Năm nay    | Năm trước  |
|------------|------------|
| 11.304.699 | 10.975.650 |
| 11.304.699 | 10.975.650 |
| 11.304.699 | 10.975.650 |
| -          | -          |
| 11.304.699 | 10.975.650 |
| 11.304.699 | 10.975.650 |

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

**19.e Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

| Năm nay       | Năm trước     |
|---------------|---------------|
| 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. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**a) Doanh thu**

- Doanh thu bán hàng
- Doanh thu hợp đồng xây dựng/thành phẩm đã bán
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong năm*

**Cộng**

| Năm nay                | Năm trước              | DVT: VND  |
|------------------------|------------------------|-----------|
| 1.170.196.200          | -                      | (DIC) S   |
| 203.168.303.614        | 250.229.267.995        | DỪA - TP. |
| 203.168.303.614        | 250.229.267.995        |           |
| <b>204.338.499.814</b> | <b>250.229.267.995</b> |           |

**b) Doanh thu đối với các bên liên quan**

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng

**Cộng**

| Năm nay               | Năm trước             |
|-----------------------|-----------------------|
| 70.313.395.535        | 45.681.744.837        |
| <b>70.313.395.535</b> | <b>45.681.744.837</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

- Giá vốn của hàng hóa đã bán
- Giá vốn của thành phẩm đã bán
- + *Giá vốn hợp đồng xây dựng*

**Cộng**

| Năm nay                | Năm trước              |
|------------------------|------------------------|
| 1.031.051.142          | -                      |
| 166.933.647.629        | 214.984.826.137        |
| 166.933.647.629        | 214.984.826.137        |
| <b>167.964.698.771</b> | <b>214.984.826.137</b> |

**Giá vốn của các bên liên quan**

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng

**Cộng**

| Năm nay               | Năm trước             |
|-----------------------|-----------------------|
| 64.959.336.878        | 33.238.262.501        |
| <b>64.959.336.878</b> | <b>33.238.262.501</b> |

|   |  |                        |                        |
|---|--|------------------------|------------------------|
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>   |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay  |  | 505.146.839            | 643.803.912            |
| - Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán  |  | -                      | 970.393.391            |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>505.146.839</b>     | <b>1.614.197.303</b>   |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>   |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| - Lãi tiền vay  |  | 11.736.121.891         | 11.841.372.198         |
| - Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm  |  | -                      | 53.294.637             |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>11.736.121.891</b>  | <b>11.894.666.835</b>  |
| <b>5. Thu nhập khác</b>   |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| - Thu thanh lý công cụ dụng cụ  |  | -                      | 5.132.136              |
| - Thu thanh lý TSCĐ   |  | -                      | 36.952.861             |
| - Thu nhập từ khoản chậm thanh toán   |  | 2.563.598.337          | 293.769.568            |
| - Thu hoàn nhập dự phòng bảo hành   |  | -                      | 313.333.210            |
| - Thu nhập khác   |  | 188.940.077            | 4.992.981              |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>2.752.538.414</b>   | <b>654.180.696</b>     |
| <b>6. Chi phí khác</b>  |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| - Các khoản bị phạt   |  | 12.000.000             | 755.801.106            |
| - Các khoản khác  |  | 36.962.468             | 5.840.667              |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>48.962.468</b>      | <b>761.641.773</b>     |
| <b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                                      |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| <b>a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>  |  |                        |                        |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài   |  | 69.740.000             | 36.720.000             |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>69.740.000</b>      | <b>36.720.000</b>      |
| <b>b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>                            |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| + Chi phí nhân viên quản lý   |  | 11.776.289.297         | 10.992.784.938         |
| + Chi phí khấu hao tài sản cố định  |  | 1.560.731.618          | 1.304.186.120          |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài   |  | 1.805.499.831          | 1.001.726.380          |
| + Chi phí khác bằng tiền  |  | 3.744.834.161          | 3.244.872.829          |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>18.887.354.907</b>  | <b>16.543.570.267</b>  |
| <b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>  |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu   |  | 128.478.931.894        | 140.616.375.975        |
| - Chi phí nhân công   |  | 25.287.324.201         | 15.224.704.080         |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định  |  | 2.984.177.250          | 3.086.509.240          |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   |  | 72.146.936.604         | 85.027.450.114         |
| - Chi phí khác bằng tiền  |  | 6.452.115.495          | 5.451.555.878          |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>235.349.485.444</b> | <b>249.406.595.287</b> |
| <b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  |  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. |  |                        |                        |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |  | <b>8.889.307.030</b>   | <b>8.276.220.982</b>   |
| Các khoản điều chỉnh tăng   |  | 6.428.406.822          | 5.235.929.454          |
| <b>Lợi nhuận tính thuế</b>  |  | <b>15.317.713.852</b>  | <b>13.512.150.436</b>  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp  |  | 20%                    | 20%                    |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                 |  | 3.063.542.770          | 2.702.430.086          |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>  |  | <b>5.825.764.260</b>   | <b>5.573.790.896</b>   |



**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|   | Năm nay       | Năm trước     |
|---|---------------|---------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN                           | 5.825.764.260 | 5.573.790.896 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông         | 445           | 432           |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*) | 873.864.639   | 836.068.634   |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm   | 11.128.004    | 10.975.650    |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                           | <b>445</b>    | <b>432</b>    |

*Ghi chú: (\*) Việc trích số Quỹ Khen thưởng - Phúc lợi năm nay tạm tính bằng 15% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ vào kết quả phân chia lợi nhuận năm 2024 của Nghị quyết số 02/NQ-DIC No2 - ĐHĐCĐ, ngày 29/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.*

**11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|   | Năm nay    | Năm trước  |
|---|------------|------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông       | 445        | 432        |
| Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm            | -          | -          |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 11.128.004 | 10.975.650 |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                       | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:**

Năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dic số 2 có phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ như sau:

Trong năm công ty có ghi nhận tăng vốn bằng cổ tức trị giá : 3.290.490.000 đồng căn cứ vào Nghị quyết số 02/NQ-DIC No2 - ĐHĐCĐ, ngày 29/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. ảnh hưởng đến mã số 36 trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ.

Trong năm công ty có ghi nhận tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang số tiền : 31.634.738.533 đây là giá trị căn hộ tại dự án: Hồ Tràm (thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp) được hoán đổi với nợ phải thu của công ty Công ty Cổ Phần Green Mark Construction, ảnh hưởng đến mã số 21 trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không**

**2. được sử dụng:**

|                    | Năm nay        | Năm trước |
|--------------------|----------------|-----------|
| Tiền gửi có kỳ hạn | 10.000.000.000 |           |

**3. Số tiền đi vay thực thu trong năm:**

|   | Năm nay         | Năm trước       |
|---|-----------------|-----------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường: | 272.248.362.205 | 279.499.964.566 |

**4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:**

|  | Năm nay         | Năm trước       |
|--|-----------------|-----------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường: | 202.176.767.949 | 377.584.732.056 |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

**a. Những khoản nợ tiềm tàng: Không phát sinh**

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

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

**3. Thông tin về các bên liên quan**

| Bên liên quan                                   | Mối quan hệ   |
|---|---------------|
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng      | Công ty mẹ    |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                | Cùng Tập đoàn |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông | Cùng Tập đoàn |



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

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

- Thành viên Hội đồng quản trị
- Thành viên Ban Giám đốc
- Thành viên Ban Kiểm Soát

Trong năm, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

**Thù lao Hội đồng quản trị**

Phạm Đức Dũng - Chủ tịch

Đinh Trung Hiếu - Thành viên

Trần Thị Thu - Thành viên

Lê Hải Châu - Thành viên

**Cộng**

| Năm nay            | Năm trước          |
|--------------------|--------------------|
| 772.045.000        | 739.728.305        |
|                    | 12.000.000         |
| 48.000.000         | 44.000.000         |
| 48.000.000         | 32.000.000         |
| <b>868.045.000</b> | <b>827.728.305</b> |

**Thù lao Ban Kiểm soát**

Trần Thanh Lâm - Miễn nhiệm ngày 01/04/2024

Vương Thanh Hải - Thành viên từ ngày 25/04/2024

Phạm Thị Hồng Bích - Trưởng ban từ ngày 25/04/2024

Phan Thanh Nữ Diệu Trang - Thành viên từ ngày 25/04/2024

**Cộng**

| Năm nay           | Năm trước         |
|-------------------|-------------------|
|                   | 4.500.000         |
| 18.000.000        | 18.000.000        |
| 36.000.000        | 24.000.000        |
| 9.000.000         | 12.000.000        |
| <b>63.000.000</b> | <b>58.500.000</b> |

**Thu nhập của Ban Giám đốc**

Vũ Gia Tân - Giám đốc

Trần Văn Chung - Phó Giám đốc

Ngô Văn Lành - Phó Giám đốc

**Cộng**

| Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------|----------------------|
| 549.068.091          | 555.221.488          |
| 488.272.636          | 403.069.214          |
| 446.411.727          | 372.487.549          |
| <b>1.483.752.454</b> | <b>1.330.778.251</b> |

**3.2 Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:**

**Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng- Công ty mẹ**

|                           | Năm nay        | Năm trước      |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Mua cổ phiếu              | -              | 17.150.000.000 |
| Nhận cổ tức bằng cổ phiếu | 1.651.010.000  |                |
| Nhận cổ tức bằng tiền     | 1.100.675.200  |                |
| Cung cấp DVXD             | 87.820.657.725 | 52.709.284.424 |
| Nhận tiền CCDV            |                | 90.978.174.592 |
| Phải thu về lãi chậm trả  |                | 97.644.075     |
| Lãi chậm trả đã thu được  |                | 3.963.490.291  |

**Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông - Cùng tập đoàn**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mua bê tông                 | 45.156.158.100 | 24.188.760.162 |
| Thanh toán tiền mua bê tông | 33.722.716.964 | 25.932.171.115 |

**Công ty TNHH Du lịch Dic - Cùng tập đoàn**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Trả tiền | 25.218.000 | 70.125.000 |
|----------|------------|------------|

**Phạm Đức Dũng - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

|                           |             |               |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Mua cổ phiếu              |             | 4.000.000.000 |
| Nhận cổ tức bằng cổ phiếu | 120.000.000 |               |
| Nhận cổ tức bằng tiền     | 71.887.400  |               |
| Trả tiền vay              |             | 800.000.000   |
| Mua bảo hiểm              |             |               |

**Vũ Gia Tân - Giám đốc**

|                           |            |               |
|---------------------------|------------|---------------|
| Mua cổ phiếu              |            | 1.200.000.000 |
| Nhận cổ tức bằng cổ phiếu | 36.000.000 |               |
| Nhận cổ tức bằng tiền     | 40.820.000 |               |
| Trả tiền vay              |            | 100.000.000   |



**Trần Văn Chung - Phó Giám đốc**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Mua cổ phiếu              | 1.000.000.000 |
| Nhận cổ tức bằng cổ phiếu | 30.000.000    |
| Nhận cổ tức bằng tiền     | 2.979.800     |
| Vay tiền                  | 50.000.000    |

**Ngô Văn Lành - Phó Giám đốc**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Trả tiền vay              | 50.000.000    |
| Vay tiền                  | 100.000.000   |
| Nhận cổ tức bằng cổ phiếu | 36.000.000    |
| Nhận cổ tức bằng tiền     | 1.848.000     |
| Mua cổ phiếu              | 1.100.000.000 |

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

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

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

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

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

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

- Lĩnh vực thương mại: mua bán, dịch vụ, đại lý ký gửi, mua bán sản phẩm tin học, thiết bị đầu, cuối viễn thông.
- Lĩnh vực tư vấn, xây lắp: tư vấn bất động sản
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: phân lô bán nền và dự án đầu tư xây dựng bán thành phẩm.

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

Tại ngày 31/12/2025, Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

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

**6. Trình bày lại số liệu báo cáo tài chính năm trước**

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu số năm trước đã điều chỉnh lại do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 được trích vào năm 2025 căn cứ vào Nghị quyết số 02/NQ-DIC No2 - ĐHĐCĐ, ngày 29/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2024. Do đó chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh và trình bày lại như sau:

| Chỉ tiêu                            | Năm trước từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 |                                  |                               |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|
|                                     | Số liệu đã trình bày trước đây         | Ảnh hưởng của việc trình bày lại | Số liệu đã được trình bày lại |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu - mã số 70 | 508                                    | (76)                             | 432                           |

**7. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung

TP. HCM, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch hội đồng quản trị



Phạm Đức Dũng