

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2,
phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
QUÝ III NĂM 2025 (BÁO CÁO TỔNG HỢP)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.103.051.308.461	2.005.893.056.625
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	340.691.250.932	125.479.202.756
1. Tiền	111		73.691.250.932	20.379.202.756
2. Các khoản tương đương tiền	112		267.000.000.000	105.100.000.000
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	14.409.865.564	4.409.865.564
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		14.409.865.564	4.409.865.564
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	1.509.523.376.075	1.539.804.729.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	426.196.105.271	389.986.774.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	729.641.722.451	877.521.076.134
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	403.669.826.835	314.191.341.274
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(49.984.278.482)	(41.894.461.898)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	140	V.4a	238.341.467.887	329.748.231.364
1. Hàng tồn kho	141		238.341.467.887	329.748.231.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V - Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	85.348.003	6.451.027.153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.909.001	63.841.786

1	2	3	4	5
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		585.100	6.387.185.367
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153		77.853.902	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		414.529.886.850	440.758.321.954
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	220		15.893.257.155	15.755.167.801
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	15.676.667.716	15.495.228.359
- Nguyên giá	222	V.6a	67.661.919.161	65.381.957.198
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(51.985.251.445)	(49.886.728.839)
2. Tài sản cố định thuê Tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6b	216.589.439	259.939.442
- Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(72.410.561)	(29.060.558)
III - Bất động sản đầu tư	230			-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
VI- Tài sản dở dang dài hạn	240	V.4b	167.291.535.395	166.861.955.281
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		166.810.900.209	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		480.635.186	57.000.000
V - Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7	103.531.802.000	101.418.652.424
1. Đầu tư vào Công ty con	251		103.531.802.000	103.531.802.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			

1	2	3	4	5
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			(2.113.149.576)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI - Tài sản dài hạn khác	260	V.8	127.813.292.300	156.722.546.448
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		117.327.211.459	147.425.897.350
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.486.080.841	9.296.649.098
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.517.581.195.311	2.446.651.378.579

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.299.977.083.444	1.617.822.368.826
I - Nợ ngắn hạn	310		1.295.983.200.390	1.227.229.368.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	109.212.751.453	111.859.642.520
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	1.034.547.865.808	914.097.769.665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	61.330.835.562	33.819.672.100
4. Phải trả người lao động	314	V.12	1.934.667.090	3.290.200.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	17.223.521.708	12.345.327.718
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		14.325.868.192	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	16.931.554.239	15.411.438.566
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	9.420.000.000	117.787.700.190
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	31.056.136.338	18.617.616.644
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	330	V.17	3.993.883.054	390.593.000.554
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		3.768.283.054	3.768.283.054
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			

1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	337		225.600.000	225.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	386.599.117.500
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.217.604.111.867	828.829.009.753
I - Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.217.604.111.867	828.829.009.753
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		952.857.040.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.857.040.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.758.307.378	31.100.707.378
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		26.742.485.559	20.708.982.875
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		207.246.278.930	199.526.649.500
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		59.899.965.264	64.082.379.429
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		147.346.313.666	135.444.270.071
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.517.581.195.311	2.446.651.378.579

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

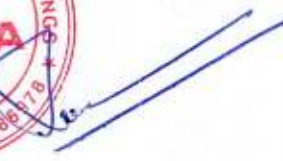
Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh



Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2
phường Tam Thăng Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ III NĂM 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 -2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	519.380.699.659	283.161.244.641	1.301.723.982.797	890.052.852.040
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		519.380.699.659	283.161.244.641	1.301.723.982.797	890.052.852.040
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	397.096.662.880	223.506.429.304	961.328.605.561	703.024.057.885
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		122.284.036.779	59.654.815.337	340.395.377.236	187.028.794.155
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.681.063.485	224.584.393	4.292.175.330	2.117.885.754
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.963.733.929	7.290.550.847	20.623.311.958	23.601.726.965
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		3.963.733.929	7.290.550.847	22.556.761.534	22.992.937.130
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	38.981.822.710	5.094.576.919	112.061.722.977	5.279.029.208
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.282.275.229	6.253.976.951	27.428.271.103	26.294.466.704
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }	30		75.737.268.396	41.240.295.013	184.574.246.528	133.971.457.032
11. Thu nhập khác	31	VI.7	100.468.129	431.440.097	394.955.848	1.562.021.061
12. Chi phí khác	32	VI.8	547.036.966	1.566.628.462	608.181.361	7.375.837.752
13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		(446.568.837)	(1.135.188.365)	(213.225.513)	(5.813.816.691)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		75.290.699.559	40.105.106.648	184.361.021.015	128.157.640.341
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	15.218.287.376	5.258.785.677	38.204.139.092	26.330.911.053
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(124.101.943)	(1.051.799.982)	(1.189.431.743)	(3.864.922.562)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	60.196.514.126	35.898.120.953	147.346.313.666	105.691.651.850
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2,
phường Tam Thắng Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B03-DNN

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		184.361.021.015	128.157.640.341
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.141.872.609	2.012.846.643
- Các khoản dự phòng	03		5.976.667.008	11.919.248.484
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			(24.339.502.062)
- Chi phí lãi vay	06		22.556.761.534	22.992.937.130
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		215.036.322.166	140.743.170.536
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26.998.917.154	(1.116.854.504.004)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		90.858.672.210	630.763.593.726
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		165.207.012.328	270.346.563.041
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		30.155.618.676	(64.986.014.037)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.556.761.534)	(22.244.436.707)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(42.106.893.614)	(39.170.636.342)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			97.083.806
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.694.748.358)	(6.876.945.166)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		457.898.139.028	(208.182.125.147)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.773.597.149)	(1.579.219.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.000.000.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		290.000.000.000	50.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.449.202.587	408.445.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.324.394.562)	(1.170.773.744)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		288.403.930.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		68.004.107.210	698.728.454.550
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(562.970.924.900)	(440.403.911.916)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.798.808.600)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(232.361.696.290)	258.324.542.634
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		215.212.048.176	48.971.643.743
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		125.479.202.756	20.792.808.242
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		340.691.250.932	69.764.451.985

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Trần Gia Phúc

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 3 Năm 2025

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần DIC số 4 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3500686978(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ: 4903000146) đăng ký lần đầu, ngày 28 tháng 01 năm 2005; thay đổi lần thứ 26 ngày 26/05/2025 do Sở Tài Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
- Tên giao dịch quốc tế: DICERA HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: DICERA HOLDINGS
- Trụ sở chính: Tòa nhà Ruby tower, số 12, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 0254 3613518;
- Mã số thuế: 3500686978
- Vốn điều lệ: **952.857.040.000** đồng, tương đương 95.285.704 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

2- Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, sản xuất, thương mại, dịch vụ

3- Ngành nghề kinh doanh

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:
Chi tiết: Lập và thẩm định dự án;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp;

- Gia công cơ khí; lý và tráng phủ kim loại

Chi tiết: Gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng: mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường);

- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa

Chi tiết: Cho thuê kho, bãi

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này)

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác

Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công

- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện

Chi tiết: Sản phẩm cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường)

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng;

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

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán quý 03-2025 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/07 và kết thúc vào ngày 30/09

2- **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 “hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp”.

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

3- Hình thức kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2- 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.

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư đang trong quá trình đầu tư xây dựng do đó không tính khấu hao.

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phạt trễ khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

7- Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước.

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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.

9- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) 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.

10- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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.

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: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của Hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11- 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 lãi 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.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Tiền mặt	298.096.155	768.417.820
- Tiền gửi ngân hàng	73.393.154.777	19.610.784.936
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	267.000.000.000	105.100.000.000
Cộng	340.691.250.932	125.479.202.756

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền: 95.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4,2 %/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) chi nhánh Vũng Tàu là: 170.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4,2 %/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB Bank) : 2.000.000.000 VND hưởng lãi suất 3,6%/năm.

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	30/09/2025 (vnd)		01/01/2025 (vnd)	
	Giá gốc	giá trị ghi sổ	Giá gốc	giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng TMCP Đông Á (*)	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Tiền gửi có kỳ hạn TMCP Đầu Tư Phát Triển (**)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Cộng	14.409.865.564	14.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564

(*)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – chi nhánh Vũng Tàu số 20230823/801/01, kỳ hạn: 7 tháng, số tiền: 4.409.865.564 VND, lãi suất 4,65%/năm. Hợp đồng này được gia hạn bằng phụ lục hợp đồng tiền gửi số 20230829/801/01/PL03 ngày 29/05/2025

(**)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu số 03/2025/HDTG.760.601139 ngày 28/03/2025 số tiền : 10.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
3.1- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	256.712.295.955	243.252.056.228
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	48.010.685.259	54.053.942.080
Các khách hàng khác	59.766.153.934	30.973.805.847
Cộng	426.196.105.271	389.986.774.278
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan:	256.869.064.620	243.252.056.228

3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)	637.571.484.277	767.145.022.629
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	7.776.298.014	21.652.324.504
Cộng	729.641.722.451	877.521.076.134
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:	637.571.484.277	771.574.811.470

(*) Công ty ứng trước cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng để mua căn hộ tại dự án Chung cư A2-1 Chi Linh theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

(**) Công ty ứng trước cho Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành để mua căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khu du lịch Hải Minh.

3.3- Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Trần Gia Phúc	139.347.600.000	128.500.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Trần Văn Trí	5.000.000.000	
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.219.330.520	64.788.789.976
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	163.000.000.000	90.000.000.000
Các khoản phải thu khác	1.728.683.815	1.528.338.798
Cộng	403.669.826.835	314.191.341.274
<i>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:</i>	<i>204.625.821.120</i>	<i>193.313.471.576</i>

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Cty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	8.730.072.288	8.179.278.729
Công ty TNHH Laimian	17.748.651.625	17.283.799.368
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	6.258.237.853	
Các khoản dự phòng khác	6.987.366.216	6.171.433.301
Cộng	49.984.278.482	41.894.461.898

4a. Hàng tồn kho	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Nguyên liệu, vật liệu	2.146.216.707	1.796.115.438
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	129.358.464.091	217.705.087.535
- Hàng hóa bất động sản	106.836.787.089	110.247.028.391
+ Lô đất Gò Cát	4.014.400.000	4.014.400.000
+ Lô đất tại Ấp Ông Trịnh - Tân Thành (*)	7.448.796.349	7.448.796.349
+ Lô đất Long Toàn	95.373.590.740	98.783.832.042
Cộng	238.341.467.887	329.748.231.364

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Công ty thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

4b. Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	166.810.900.209	166.804.955.281
<i>Dự án khu công nghiệp Long Sơn</i>	<i>1.601.604.570</i>	<i>1.601.604.570</i>
<i>Dự án khu nhà ở đường 2/9 (*)</i>	<i>164.895.057.639</i>	<i>165.203.350.711</i>
<i>Dự án khu nhà ở đường 2/9, thửa đất 161, bản đồ số 51</i>	<i>314.238.000</i>	
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	480.635.186	57.000.000
Cộng	167.291.535.395	166.861.955.281

(*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường 11 thành phố Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

5. Tài sản ngắn hạn khác	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Chi phí trả trước ngắn hạn	6.909.001	63.841.786
Chi phí mua bảo hiểm		25.842.286
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.909.001	37.999.500
- Thuế GTGT được khấu trừ	585.100	6.387.185.367
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	77.853.902	-
Cộng	85.348.003	6.451.027.153

6a. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.đẫn	TB dụng cụ quản lý	TSCD khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.741.946.520	23.002.621.863	10.246.075.970	554.884.445	27.836.428.400	65.381.957.198
- Mua trong kỳ			2.194.199.000	85.762.963		2.279.961.963
- Đầu tư XD CB hoàn thành						-
- Thanh lý						-
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.741.946.520	23.002.621.863	12.440.274.970	640.647.408	27.836.428.400	67.661.919.161
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	3.443.533.629	12.145.479.518	5.970.251.395	514.090.900	27.813.373.397	49.886.728.839
- Khấu hao trong kỳ	107.819.295	1.323.406.035	602.125.577	33.364.007	31.807.692	2.098.522.606
- Tăng khác						
- Thanh lý						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	3.551.352.924	13.468.885.553	6.572.376.972	547.454.907	27.845.181.089	51.985.251.445
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	298.412.891	10.857.142.345	4.275.824.575	40.793.545	23.055.003	15.495.228.359
Tại ngày cuối năm	190.593.596	9.533.736.310	5.867.897.998	93.192.501	(8.752.689)	15.676.667.716

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCD hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay 13.328.214.892

Nguyên giá TSCD cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 40.989.149.496

6b. Tài sản cố định vô hình

	Phân mềm kế toán	Khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	289.000.000		289.000.000
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	289.000.000	-	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	29.060.558	-	29.060.558
Tăng trong kỳ	43.350.003		43.350.003
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	72.410.561	-	72.410.561
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	259.939.442		259.939.442
Số dư cuối kỳ	216.589.439	-	216.589.439

	<u>30/09/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
7. Đầu tư tài chính dài hạn		
- Đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC	93.531.802.000	93.531.802.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.000.000.000	10.000.000.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	(2.113.149.576)
Cộng	<u>103.531.802.000</u>	<u>101.418.652.424</u>

	<u>30/09/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
8. Tài sản dài hạn khác		
- Chi phí trả trước dài hạn	117.327.211.459	147.425.897.350
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.837.497.145	9.625.847.958
Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ	1.564.471.819	2.367.926.365
Chi phí dự án A2-1 Chí Linh (Vung Tau Center Point)	107.051.547.749	131.507.646.064
Chi phí môi giới dự án Ruby	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí khác	299.352.071	350.134.288
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.486.080.841	9.296.649.098
Cộng	<u>127.813.292.300</u>	<u>156.722.546.448</u>

	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
9. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	3.216.070.560	16.987.262.032
CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH	13.001.623.209	7.702.848.467
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	26.888.094.000	28.044.861.500
Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy	1.231.337.736	4.274.817.854
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	3.682.338.327	5.160.577.594
Công ty TNHH MTV Vinawindow	5.187.046.100	-
Các khách hàng khác	56.006.241.521	49.689.275.073
Cộng	109.212.751.453	111.859.642.520
<i>Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan:</i>	<i>8.486.621.660</i>	<i>17.034.422.032</i>

	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	944.835.372.234	833.461.612.893
Khách hàng Chung Cư Ruby tower (TDC)	71.453.013.981	70.582.517.530
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các khách hàng khác	16.003.000.943	2.700.647.382
Cộng	1.034.547.865.808	914.097.769.665
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:</i>	<i>15.193.024.723</i>	<i>24.866.061.181</i>

	Đầu đầu năm	Phải nộp	Đã nộp	Cuối kỳ
11. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước				
- Thuê giá trị gia tăng	-	54.421.557.765	22.997.628.828	31.423.928.937
- Thuê thu nhập doanh nghiệp	33.809.661.147	38.204.139.092	42.106.893.614	29.906.906.625
- Thuê thu nhập cá nhân	10.010.953	1.061.960.509	1.071.971.462	-
- Thuế khác	-	-	-	-
- Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	33.819.672.100	93.691.657.366	66.180.493.904	61.330.835.562

	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
12. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	1.934.667.090	3.290.200.869
Cộng	1.934.667.090	3.290.200.869

	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	-	907.918.509
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	13.000.000.000	5.643.395.506
Trích trước CF Công trình Đồng Thuận	-	15.959.081
Công trình Viettel	253.519.258	253.519.258
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	-	4.611.418.273
Công trình xây dựng nhà Gò Cát	26.791.200	-
Công trình Hầm Thủy Văn	3.030.094.159	-
Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Cho thuê nhà xưởng, xe Vinawindow	-	-
Cộng	17.223.521.708	12.345.327.718

	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
14. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	(5.957.446)	43.022.894
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	32.041.222	-
- Cổ tức phải trả	3.092.094.885	15.850.560

- Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	9.783.070.100	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	685.000.000	10.775.000.000
- Phải trả khác cho Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	186.394.645	1.638.598.171
- Công ty TNHH MTV Vinawindow	30.837.602	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.128.073.231	2.938.966.941
Cộng	16.931.554.239	15.411.438.566
<i>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:</i>	<i>217.232.247</i>	<i>1.655.275.095</i>

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

- Vay ngắn hạn ngân hàng	-	102.755.692.189
- Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC	9.420.000.000	15.032.008.001
Cộng	9.420.000.000	117.787.700.190
<i>Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan:</i>	<i>9.420.000.000</i>	<i>15.032.008.001</i>

16. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Cộng	31.056.136.338	18.617.616.644
-------------	-----------------------	-----------------------

17. Nợ dài hạn

- Phải trả dài hạn khác	225.600.000	225.600.000
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
<i>Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát</i>	<i>3.768.283.054</i>	<i>3.768.283.054</i>
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	386.599.117.500
Cộng	3.993.883.054	390.593.000.554

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	577.492.670.000	31.100.707.378	-	20.708.982.875		199.526.649.500
Tăng vốn trong kỳ	288.746.330.000					
Lãi trong kỳ						147.346.313.666
Phân phối quỹ						
Chia cổ tức	86.618.040.000			6.033.502.684		(139.626.684.236)
Tăng khác						
Giảm khác		(342.400.000)				
Số dư cuối kỳ	952.857.040.000	30.758.307.378	-	26.742.485.559		207.246.278.930

19. Các thông tin khác : thuyết minh các khoản nợ xấu

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	64.843.342.376	26.667.574.387	(38.175.767.989)	45.660.637.349	15.574.685.944	(30.085.951.405)
Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	10.481.284.138	2.593.584.682	(7.887.699.456)	10.481.284.138	3.144.388.241	(7.336.895.897)
Công ty TNHH Laimian	26.197.480.694	8.448.829.069	(17.748.651.625)	26.197.480.694	8.913.681.324	(17.283.799.370)
Công ty CP Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt	6.455.093.725	2.109.661.069	(4.345.432.656)	6.455.093.725	3.227.546.862	(3.227.546.863)
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	19.182.705.027	12.924.467.174	(6.258.237.853)	-	-	-

Các khách hàng khác	1.761.879.554	591.032.393	(1.170.847.161)	1.761.879.554	289.069.517	(1.472.810.037)
Trả trước người bán ngắn hạn	2.752.350.931	379.952.938	(2.372.397.993)	2.752.350.931	379.952.938	(2.372.397.993)
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Các khách hàng khác	1.747.350.931	379.952.938	(1.367.397.993)	1.747.350.931	379.952.938	(1.367.397.993)
Phải thu ngắn hạn khác	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
Các khách hàng khác	61.900.000	-	(61.900.000)	61.900.000	-	(61.900.000)
Cộng	77.031.805.807	27.047.527.325	(49.984.278.482)	57.849.100.780	15.954.638.882	(41.894.461.898)

20. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động công ty còn phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	29.555.564.036
		Phải thu khác	148.564.000
		Phải trả khác	110.377.113
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	475.460.239.727
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	492.926.183.000
		Phải thu khác	430.540.544
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	110.316.000
		Phải thu về cung cấp sản phẩm, DV	57.768.665
		Vay ngắn hạn	10.000.000.000
		Phải trả khác	606.394.645

21. Thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

- 1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
- 2- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC
- 3- Công ty TNHH MTV Vinawindow
- 4- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
- 5- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

- Phải thu khách hàng ngắn hạn

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
Công ty TNHH MTV Vinawindow
Công ty CP Vật liệu XD DIC

Cộng xem thêm mục 3.1

- Trả trước cho người bán

Công ty TNHH MTV Vinawindow
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

Cộng xem thêm mục 3.2

- Phải thu khác

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
Trần Gia Phúc
Công ty TNHH MTV Vinawindow
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông

Cộng xem thêm mục 3.3

- Phải trả người bán

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC
Công ty TNHH MTV Vinawindow

Cộng xem thêm mục 9

Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty con
Công ty con
Công ty cùng tập đoàn
Nhân sự quản lý chủ chốt

	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	256.712.295.955	243.252.056.228
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	99.000.000	
Công ty TNHH MTV Vinawindow	57.768.665	
Cộng xem thêm mục 3.1	256.869.064.620	243.252.056.228
- Trả trước cho người bán	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	637.571.484.277	767.145.022.629
Cộng xem thêm mục 3.2	637.571.484.277	771.574.811.470
- Phải thu khác	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.219.330.520	64.788.789.976
Trần Gia Phúc	139.347.600.000	128.500.000.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	34.209.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	24.681.600	24.681.600
Cộng xem thêm mục 3.3	204.625.821.120	193.313.471.576
- Phải trả người bán	30/09/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	3.216.070.560	16.987.262.032
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	83.505.000	47.160.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	5.187.046.100	
Cộng xem thêm mục 9	8.486.621.660	17.034.422.032

- Người mua trả tiền trước	<u>30/09/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point		
Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	10.025.304.545
Ông Nguyễn Văn Đa		2.517.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyển	3.809.174.723	2.416.186.818
Bà Nguyễn Tuyết Hoa		4.545.454.545
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	4.002.702.545
Dự án chung cư Ruby tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng xem thêm mục 10	<u>15.193.024.723</u>	<u>24.866.061.181</u>
- Phải trả ngắn hạn khác	<u>30/09/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - lãi vay phải trả	172.627.045	661.430.971
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - Phải trả khác	13.767.600	977.167.200
Công ty TNHH MTV Vinawindow	30.837.602	16.676.924
Cộng xem thêm mục 14	<u>217.232.247</u>	<u>1.655.275.095</u>
- Vay và nợ thuê tài chính	<u>30/09/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	9.420.000.000	15.032.008.001
Cộng xem thêm mục 15	<u>9.420.000.000</u>	<u>15.032.008.001</u>

VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý 03-25	Quý 03-24
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	519.380.699.659	283.161.244.641
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	201.570.793.889	245.109.075.661
- Doanh thu cửa nhựa		
- Doanh thu dịch vụ	894.882.993	2.015.563.506
- Doanh thu BĐS	316.915.022.777	36.036.605.474
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	519.380.699.659	283.161.244.641
- Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	201.570.793.889	245.109.075.661
- Doanh thu cửa nhựa	-	-
- Doanh thu dịch vụ	894.882.993	2.015.563.506
- Doanh thu BĐS	316.915.022.777	36.036.605.474
2. Giá vốn hàng bán	397.096.662.880	223.506.429.304
- Giá vốn bán hàng		195.548.301.588
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	167.921.785.136	
- Giá vốn cửa nhựa		676.281.569
- Giá vốn dịch vụ	192.854.808	27.281.846.147
- Giá vốn BĐS	228.982.022.936	
3. Doanh thu hoạt động tài chính	2.681.063.485	224.584.393
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.572.103.719	205.647.936
- Lãi bán hàng trả chậm	1.108.959.766	18.936.457
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
4. Chi phí tài chính	3.963.733.929	7.290.550.847
- Lãi tiền vay	3.963.733.929	7.290.550.847
- Chiết khấu thanh toán cho người mua		
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		
- Lãi chậm thanh toán		
5. Chi phí bán hàng	38.981.822.710	5.094.576.919
- Chi phí bảo hành		54.386.490
- Chi phí bán hàng	38.981.822.710	5.040.190.429

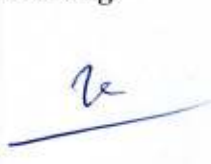
6. Chi phí quản lý	6.282.275.229	6.253.976.951
- Chi phí cho nhân viên quản lý	3.033.281.974	2.467.463.874
- Hoàn nhập dự phòng		
- Trích lập dự phòng		
- Chi phí bằng tiền khác	3.248.993.255	3.786.513.077
7.Thu nhập khác	100.468.129	431.440.097
- Thu phạt, bồi thường	500.000	4.950.000
- Thu khác	16.013.584	48.170
- Thu phí thay đổi thông tin Gò cát	9.090.909	
- Thu phí giám sát thi công nội thất căn hộ A2-1 Chí Linh	74.863.636	
- Công nợ không phải trả	-	426.441.927
8.Chi phí khác	547.036.966	1.566.628.462
- Các khoản bị phạt vi phạm khác		219.031.617
- Lãi chậm nộp thuế		1.347.596.845
- Phạt vi phạm hành chính		
- Lãi chậm nộp BHXH		
- Khác	547.036.966	
9.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>	<i>75.290.699.559</i>	<i>40.105.106.648</i>
<i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	244.767.618	235.750.524
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	75.535.467.177	40.340.857.172
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.218.287.376	5.258.785.677
1 % Thuế TNDN hoãn lại	(124.101.943)	(1.051.799.982)
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60.196.514.126	35.898.120.953

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương



Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Trần Gia Phúc