

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1910/2025/BCTC

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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 DIC - Đồng Tiến thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

- Mã chứng khoán: DID
- Địa chỉ: Lô 17, KCN Nhơn Trạch II, tỉnh lộ 25B, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0909006400 Fax:
- Email: yen.th.st@tgn.vn Website: dicdongtien.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3/2025

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

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 đã được soát xét/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 20/10/2025 tại đường dẫn: <http://dicdongtien.vn/Shareholder.html>

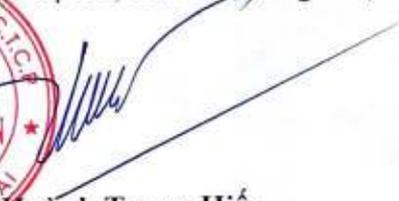
Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3/2025
- Văn bản giải trình BCTC

Đại diện tổ chức 

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)




Huỳnh Trung Hiếu



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025

DVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		161,480,630,671	161,982,384,873
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		256,850,052	180,645,368
1. Tiền	111		256,850,052	180,645,368
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84,074,551,005	109,160,481,250
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		102,666,437,908	126,184,399,180
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		865,268,876	1,374,602,952
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		199,686,366	137,130,575
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(19,656,842,145)	(18,535,651,457)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		76,474,605,322	52,606,233,720
1. Hàng tồn kho	141		76,474,605,322	52,606,233,720
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		674,624,292	35,024,535
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		632,803,632	2,792,969
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18,593,745	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		23,226,915	32,231,566
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		204,804,379,947	229,473,670,146
II. Tài sản cố định	220		162,899,873,290	187,395,362,691
1. Tài sản cố định hữu hình	221		162,899,873,290	187,395,362,691
- Nguyên giá	222		333,916,677,575	354,822,458,811
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(171,016,804,285)	(167,427,096,120)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		36,337,500	36,337,500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(36,337,500)	(36,337,500)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		41,369,068,511	41,363,496,851
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		41,277,483,511	41,271,911,851
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91,585,000	91,585,000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		65,816,155	80,738,079
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		151,500,000	151,500,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(85,683,845)	(70,761,921)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		469,621,991	634,072,525
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		469,621,991	634,072,525
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		366,285,010,618	391,456,055,019



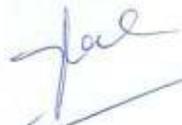
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		180,644,516,767	206,882,681,505
I. Nợ ngắn hạn	310		125,541,457,457	151,779,622,195
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		61,551,227,372	83,491,308,573
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		938,669,587	1,193,586,416
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		36,479,858	507,680,555
4. Phải trả người lao động	314		350,117,921	151,211,012
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		1,817,065,349	1,780,465,984
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		60,792,527,715	64,600,000,000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55,369,655	55,369,655
II. Nợ dài hạn	330		55,103,059,310	55,103,059,310
1. Phải trả người bán dài hạn	331		33,044,565,509	33,044,565,509
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		18,558,493,801	18,558,493,801
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		3,500,000,000	3,500,000,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		185,640,493,851	184,573,373,514
I. Vốn chủ sở hữu	410		185,640,493,851	184,573,373,514
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		156,225,520,000	156,225,520,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		156,225,520,000	156,225,520,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,176,000,000	7,176,000,000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,126,570,906	1,126,570,906
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21,112,402,945	20,045,282,608
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20,045,282,608	18,673,309,127
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1,067,120,337	1,371,973,481
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		366,285,010,618	391,456,055,019

Người Lập Biểu



Trần Thị Trúc Lan

Kế Toán Trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Nhận Trách nhiệm 30 tháng 09 năm 2025



Tổng Giám Đốc

Huyền Trung Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 Năm 2025

DVT: Đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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.24	108,282,585,253	59,583,348,280	339,513,049,133	148,719,178,621
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	8,749,433	-	81,434,375
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		108,282,585,253	59,574,598,847	339,513,049,133	148,637,744,246
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.25	105,628,385,538	54,640,081,250	332,502,597,415	136,883,640,432
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2,654,199,715	4,934,517,597	7,010,451,718	11,754,103,814
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	404,084	5,375,572	1,170,463	19,138,871
7. Chi phí tài chính	22	VI.27	1,036,724,094	1,035,457,220	3,214,557,353	3,720,318,684
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,021,802,170	964,695,299	3,199,635,429	3,649,556,763
8. Chi phí bán hàng	25		-	321,552,477	27,709,225	725,874,816
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		830,254,532	2,468,854,377	3,349,260,775	5,652,696,788
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		787,625,173	1,114,029,095	420,094,828	1,674,352,397
11. Thu nhập khác	31		60,462,920	94,884,676	647,025,509	233,938,034
12. Chi phí khác	32		-	33	-	1,369,174
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		60,462,920	94,884,643	647,025,509	232,568,860
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		848,088,093	1,208,913,738	1,067,120,337	1,906,921,257
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.28	-	600,738,500	-	740,612,008
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		848,088,093	608,175,238	1,067,120,337	1,166,309,249
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		54	39	68	18
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người Lập Biểu



Trần Thị Trúc Lan

Kế Toán Trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Nhơn Trạch ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC - ĐỒNG TIỀN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 03-DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 3 Năm 2025

DVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (2024)
A	B	C	1	2
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		399,009,106,830	200,585,363,085
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(389,740,358,459)	(138,188,675,859)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,339,141,829)	(1,238,087,925)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3,199,635,429)	(3,649,556,763)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(499,807,887)	(113,599,474)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		892,852,420	102,901,958
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(1,189,583,314)	(32,396,910,783)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3,933,432,332	25,101,434,239
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		(50,925,926)	(7,359,841,142)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,170,463	19,138,871
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(49,755,463)	(7,340,702,271)
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		-	-
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		119,632,957,852	103,287,482,902
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(123,440,430,037)	(121,977,194,729)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3,807,472,185)	(18,689,711,827)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		76,204,684	(928,979,859)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		180,645,368	3,347,673,111
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.11	256,850,052	2,418,693,252

Người Lập Biểu

Trần Thị Trúc Lan

Kế Toán Trưởng

Trần Thị Trúc Lan

Nhơn Trạch, ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tổng Giám đốc

Huỳnh Lương Hiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiền được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000145 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 08 năm 2004, thay đổi lần thứ 11 ngày 12 tháng 01 năm 2023 với mã số doanh nghiệp 3600692809.

Trụ sở chính của Công ty tại Lô 17, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, tỉnh lộ 25B Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ của Công ty hiện nay là 156.225.520.000 đồng, được chia thành 15.622.552 cổ phần bằng nhau, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 10 người.

Công ty đã niêm yết toàn bộ số cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là DID.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản lắp mặt bằng;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước;
- Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
- Mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, thiết bị, dụng cụ hệ thống điện, thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh, kết cấu thép, sắt thép xây dựng, ống kim loại, tôn và thép lá, dây kim loại, khung nhôm, khung đồng, gỗ (từ nguồn hợp pháp), kim khí, máy móc thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh nhà;
- Môi giới, đầu tư bất động sản;
- Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán, cho thuê, sửa chữa xe chuyên dùng, máy móc thiết bị ngành xây dựng.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được lập theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

Tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Hình thức ghi sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là 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.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	10 - 14
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6 - 10
Tài sản cố định khác	6 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các cấu kiện cơ khí dùng trong thi công có giá trị lớn và phát huy tác dụng trong thời gian dài.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Hợp đồng xây dựng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng, cụ thể:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm lãi tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn và lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Công ty hạch toán thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiền là công ty mới thành lập tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2. Theo khoản 13 mục b điều 36 của Nghị định 152/2004/NĐ-CP ngày 06/08/2004 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp, Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiền được miễn

10692
ĐỒNG TIỀN
ĐỒNG TIỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN
Lô 17, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh Lộ 25B, Xã
Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU SỐ B09-DN (FORM NO: B09-DN)
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

thuế thu nhập doanh nghiệp 3 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2006) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm (từ năm 2009) tiếp theo.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU: B 09-DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	12,538,594	
Tiền gửi ngân hàng	244,311,458	180,645,368.00
Tổng cộng	256,850,052	180,645,368

2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	102,666,437,908	126,184,399,180
- Công Ty Cổ Phần Green Mark Construction	5,382,951,645	5,382,951,645
- Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	7,310,414,223	7,410,414,223
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư XD Bàn Thạch	2,910,747,112	4,192,541,048
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	87,062,324,928	109,198,492,264
b) Phải thu của khách hàng dài hạn		
Tổng cộng	102,666,437,908	126,184,399,180

3. Phải thu khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	199,686,366	137,130,575
- Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên	199,686,366	136,965,125
- BHXH, BHYT		
- Phải thu khác		165,450
b) Dài hạn		
Tổng cộng	199,686,366	137,130,575

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU: B 09-DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

4. Hàng tồn kho	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	76,474,605,322	52,606,233,720
Tổng cộng	76,474,605,322	52,606,233,720

5. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị DC quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
I. Nguyên giá TSCĐHH						
1. Số dư tại 01/07/2025	182,316,337,754	51,277,395,311	99,432,998,599	87,369,890	4,051,581,205	337,165,682,759
- Mua sắm						
- XDCB hoàn thành						
- Thanh lý, nhượng bán			3,249,005,184			3,249,005,184
- Giảm khác						
2. Số dư tại 30/09/2025	182,316,337,754	51,277,395,311	96,183,993,415	87,369,890	4,051,581,205	333,916,677,575
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư tại 01/07/2025	48,083,331,202	38,324,903,378	77,619,831,226	87,369,890	2,747,822,216	166,863,257,912
- Khấu hao trong kỳ	3,350,650,719	668,947,421	2,236,433,778		88,800,740	6,344,832,658
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán			2,191,286,285			2,191,286,285
- Giảm khác						
2. Số dư tại 30/09/2025	51,433,981,921	38,993,850,799	77,664,978,719	87,369,890	2,836,622,956	171,016,804,285
III. Giá trị còn lại						
1. Số dư tại 01/07/2025	134,233,006,552	12,952,491,933	21,813,167,373		1,303,758,989	170,302,424,847
2. Số dư tại 30/09/2025	130,882,355,833	12,283,544,512	18,519,014,696		1,214,958,249	162,899,873,290



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MÃU: B 09-DNBan hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014
của Bộ Tài Chính**6. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Chương trình phần mềm VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Tổng cộng VND
I. Nguyên giá TSCĐVH						
1. Số dư tại 01/07/2025				36,337,500		36,337,500
- Mua sắm						
2. Số dư tại 30/09/2025				36,337,500		36,337,500
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư tại 01/07/2025				36,337,500		36,337,500
- Khấu hao trong kỳ						
2. Số dư tại 30/09/2025				36,337,500		36,337,500
III. Giá trị còn lại						
1. Số dư tại 01/07/2025						
2. Số dư tại 30/09/2025						

7. Tài sản dở dang dài hạn**a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Dự án Khu đô thị mới

Dự án Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến (*)

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Cải tạo nhà văn phòng DIC ĐT

Tổng cộng

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	41,277,483,511	41,271,911,851
Dự án Khu đô thị mới	14,189,163,718	14,189,163,718
Dự án Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến (*)	27,088,319,793	27,082,748,133
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	91,585,000	91,585,000
Cải tạo nhà văn phòng DIC ĐT	91,585,000	91,585,000
Tổng cộng	41,369,068,511	41,363,496,851

(*) Đây là chi phí phát sinh của Dự án khu đô thị mới tại Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Công ty đang tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án này.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU: B 09-DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

8. Chi phí trả trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	632,803,632	2,792,969
- Chi phí mua bảo hiểm	279,296	2,792,969
- Chi phí trả trước khác	632,524,336	
b) Dài hạn	469,621,991	634,072,525
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	469,621,991	634,072,525
Tổng cộng	1,102,425,623	636,865,494

9. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Vay ngắn hạn	60,792,527,715	64,600,000,000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nhơn Trạch	21,150,000,000	24,600,000,000
- Ngân hàng VietinBank Biên Hoà	39,642,527,715	40,000,000,000
b) Vay dài hạn	3,500,000,000	3,500,000,000
- Ngân hàng VietinBank Biên Hoà		
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nhơn Trạch	3,500,000,000	3,500,000,000
Tổng cộng	64,292,527,715	68,100,000,000

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		499,807,887
Thuế thu nhập cá nhân	36,479,858	7,872,668
Thuế, phí khác		
Tổng cộng	36,479,858	507,680,555

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU: B 09-DN

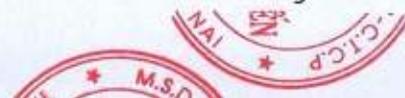
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

11. Phải trả khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1,817,065,349	1,780,465,984
- Kinh phí công đoàn	982,679,184	968,735,984
- Bảo hiểm xã hội	18,101,472	
- Bảo hiểm y tế	3,153,249	
- Bảo hiểm thất nghiệp	1,401,444	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	811,730,000	811,730,000
b) Dài hạn	18,558,493,801	18,558,493,801
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18,558,493,801	18,558,493,801
Tổng cộng	20,375,559,150	20,338,959,785

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

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	4	7	8	6	9
Số dư tại ngày 01/07/2025	156,225,520,000	7,176,000,000	1,126,570,906		20,264,314,852	184,792,405,758
Tăng vốn trong quý này						-
Lãi trong quý này					848,088,093	848,088,093
Giảm khác						-
Số dư tại ngày 30/09/2025	156,225,520,000	7,176,000,000	1,126,570,906		21,112,402,945	185,640,493,851



**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ
KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	108,282,585,253	59,583,348,280
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>99,855,909,485</i>	<i>32,237,269,892</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>8,426,675,768</i>	<i>9,164,260,206</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ Nova Phan Thiết</i>		<i>18,181,818,182</i>
Tổng cộng	108,282,585,253	59,583,348,280

3. Giá vốn hàng bán

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm và hàng hoá đã bán	98,348,481,396	31,685,763,849
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7,279,904,142	8,475,559,258
Giá vốn căn hộ Nova Phan Thiết		14,478,758,143
Tổng cộng	105,628,385,538	54,640,081,250

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	404,084	5,375,572
Tổng cộng	404,084	5,375,572

5. Chi phí tài chính

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	14,921,924	70,761,921
Chi phí lãi vay	1,021,802,170	964,695,299
Tổng cộng	1,036,724,094	1,035,457,220

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU: B 09-DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng		321,552,477
- Chi phí lương		5,210,000
- Chi phí khác bằng tiền		316,342,477
b) Các khoản chi phí QLDN	830,254,532	2,468,854,377
- Chi phí nhân viên	739,044,004	707,387,220
- Chi phí khấu hao TSCĐ	15,983,022	40,850,430
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		
- Chi phí khác bằng tiền	75,227,506	1,720,616,727

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**8. Chi phí thuế thu nhập hiện hành**

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		600,738,500
Tổng cộng		600,738,500

06928

NG T
PHÁ
ÔNG T

ÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

MẪU: B 09-DN

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày
22/12/2014 của Bộ Tài Chính

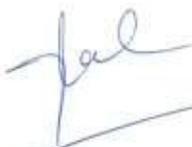
VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán**
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra ngày kết thúc niên độ kế toán.
- 2. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Chi nhánh TPHCM - Công ty TNHH Kiểm toán Vaco kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán NVA kiểm toán .

Nhơn Trạch, ngày 30 tháng 09 năm 2025

Kế Toán Trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám đốc



Huỳnh Trung Hiếu

