Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

Số: 1901/2026/BCTC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 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 DIC - Đồng Tiến thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2025 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, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0779032162 Fax: .....
- Email: thuy.ltt@tgngroup.vn Website:dicdongtien.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 4/2025

☑ 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 thế 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

HUỲNH TRUNG HIẾU
Digitally signed by HUỲNH TRUNG HIẾU
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, CN=HUỲNH TRUNG HIẾU, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CMND:075076017873, E=TGN.HUYNHHIEU@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.20 16:35:27+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.3.0

+ 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 20/01/2026 tại đường dẫn: http://dicdongtien.vn/Shareholder.html

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC-ĐỒNG TIẾN

Huỳnh Trung Hiếu

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 4/2025
- Văn bản giải trình BCTC

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 B 01-DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: 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**		**83,286,464,181**	**161,959,384,873**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**32,719,028**	**180,645,368**
1.Tiền	111		32,719,028	180,645,368
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**40,518,445,673**	**109,137,481,250**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		49,936,651,464	126,161,399,180
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		865,342,153	1,374,602,952
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		162,422,037	137,130,575
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(10,445,969,981)	(18,535,651,457)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**42,735,299,480**	**52,606,233,720**
1. Hàng tồn kho	141		42,735,299,480	52,606,233,720
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**-**	**35,024,535**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	2,792,969
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	32,231,566
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	**200**		**196,613,269,569**	**229,473,670,146**
II. Tài sản cố định	**220**		**154,761,047,632**	**187,395,362,691**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		154,761,047,632	187,395,362,691
- Nguyên giá	222		326,688,145,892	354,822,458,811
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(171,927,098,260)	(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 luỹ 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**		**417,337,271**	**634,072,525**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		417,337,271	634,072,525
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**279,899,733,750**	**391,433,055,019**

C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**93,507,716,839**	**206,859,681,505**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**74,549,223,038**	**151,756,622,195**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		7,566,958,268	83,491,308,573
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		400,896,000	1,170,586,416
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		2,248,847,113	507,680,555
4. Phải trả người lao động	314		250,741,933	151,211,012
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		1,792,071,584	1,780,465,984
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		62,234,338,485	64,600,000,000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55,369,655	55,369,655
II. Nợ dài hạn	**330**		**18,958,493,801**	**55,103,059,310**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	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		400,000,000	3,500,000,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**186,392,016,911**	**184,573,373,514**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**186,392,016,911**	**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		21,863,926,005	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		1,818,643,397	1,371,973,481
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**279,899,733,750**	**391,433,055,019**

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người Lập Biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Trần Thị Trúc Lan	Trần Thị Trúc Lan	Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC-ĐỒNG TIẾN

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 B 02 - DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 Năm 2025

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ 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	103,040,796,699	89,721,709,385	442,553,845,832	238,440,888,006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		20,615,290,960	-	20,615,290,960	81,434,375
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**82,425,505,739**	**89,721,709,385**	**421,938,554,872**	**238,359,453,631**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.25	86,283,085,902	85,503,036,689	418,785,683,317	222,386,677,121
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**(3,857,580,163)**	**4,218,672,696**	**3,152,871,555**	**15,972,776,510**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	559,455	317,712	1,729,918	19,456,583
7. Chi phí tài chính	22	VI.27	1,005,026,924	1,172,770,791	4,219,584,277	4,893,089,475
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,005,026,924	1,172,770,791	4,204,662,353	4,822,327,554
8. Chi phí bán hàng	25		1,405,822,244	(83,550,974)	1,433,531,469	642,323,842
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(3,461,272,929)	3,190,129,757	(112,012,154)	8,842,826,545
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	**30**		**(2,806,596,947)**	**(60,359,166)**	**(2,386,502,119)**	**1,613,993,231**
11. Thu nhập khác	31		3,616,693,664	270,789,158	4,263,719,173	504,727,192
12. Chi phí khác	32		-	4,765,760	-	6,134,934
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**3,616,693,664**	**266,023,398**	**4,263,719,173**	**498,592,258**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**810,096,717**	**205,664,232**	**1,877,217,054**	**2,112,585,489**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.28	58,573,657	-	58,573,657	740,612,008
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**751,523,060**	**205,664,232**	**1,818,643,397**	**1,371,973,481**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		**48**	**13**	**116**	**88**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người Lập Biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Trần Thị Trúc Lan	Trần Thị Trúc Lan	Huỳnh Trung Hiếu

M.S.D.N: 3600692809 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DIC-ĐỒNG TIẾN
TỈNH ĐỒNG NAI

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 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 4 Năm 2025

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này (2025)	Luỹ 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		536,465,953,347	178,018,487,126
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(524,459,768,002)	(158,181,747,931)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,080,609,993)	(2,690,937,161)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4,204,662,353)	(4,822,327,554)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(499,807,887)	(295,417,656)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4,842,872,125	2,931,670,109
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(4,577,046,154)	(3,493,866,377)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***5,486,931,083***	***11,465,860,556***
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		(170,925,926)	(6,814,667,724)
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		1,729,918	19,456,583
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(169,196,008)***	***(6,795,211,141)***
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		*154,460,697,740*	115,958,031,022
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		*(159,926,359,155)*	(123,795,708,180)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(5,465,661,415)***	(7,837,677,158)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(147,926,340)**	**(3,167,027,743)**
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	**32,719,028**	**180,645,368**

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người Lập Biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Trúc Lan	Trần Thị Trúc Lan	Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC-ĐỒNG TIẾN

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 Tiến 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 31 tháng 12 năm 2025 là 14 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

- San lấp 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, đấu giá 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:

	Số năm khấu hao
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 thưởng 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 Tiến 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 Tiến được miễn

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 tuỳ 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.

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

1. Tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	14,930,804	
Tiền gửi ngân hàng	17,788,224	180,645,368.00
Tổng cộng	**32,719,028**	**180,645,368**

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**49,936,651,464**	**126,161,399,180**
- *Công Ty Cổ Phần Cấu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2*	*22,926,813,512*	*80,379,823,156*
- *Công Ty Cổ Phần Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà*	*3,161,214,290*	*763,370,258*
- *Công Ty Cổ Phần Đầu Tư XD Bàn Thạch*	*2,810,747,112*	*4,192,541,048*
- *Phải thu khách hàng ngắn hạn khác*	*21,037,876,550*	*40,825,664,718*
b) Phải thu của khách hàng dài hạn		
Tổng cộng	**49,936,651,464**	**126,161,399,180**

3. Phải thu khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**162,422,037**	**137,130,575**
- *Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên*	*162,422,037*	*136,965,125*
- *BHXH, BHYT*		
- *Phải thu khác*		*165,450*
b) Dài hạn		
Tổng cộng	**162,422,037**	**137,130,575**

4. Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Hàng mua đang đi đường	42,735,299,480	52,606,233,720
Tổng cộng	**42,735,299,480**	**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 01/10/2025	182,316,337,754	51,277,395,311	96,183,993,415	87,369,890	4,051,581,205	333,916,677,575
- Mua sắm						
- XDCB hoàn thành						
- Thanh lý, nhượng bán			7,228,531,683			7,228,531,683
- Giảm khác						
2. Số dư tại 31/12/2025	182,316,337,754	51,277,395,311	88,955,461,732	87,369,890	4,051,581,205	326,688,145,892
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
1. Số dư tại 01/10/2025	51,433,981,921	38,993,850,799	77,664,978,719	87,369,890	2,836,622,956	171,016,804,285
- Khấu hao trong kỳ	3,350,650,719	666,444,051	2,118,176,288		86,967,426	6,222,238,484
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán			5,311,944,509			5,311,944,509
- Giảm khác						
2. Số dư tại 31/12/2025	54,784,632,640	39,660,294,850	74,471,210,498	87,369,890	2,923,590,382	171,927,098,260
III. Giá trị còn lại						
1. Số dư tại 01/10/2025	**130,882,355,833**	**12,283,544,512**	**18,519,014,696**		**1,214,958,249**	**162,899,873,290**
2. Số dư tại 31/12/2025	**127,531,705,114**	**11,617,100,461**	**14,484,251,234**		**1,127,990,823**	**154,761,047,632**

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 01/10/2025				36,337,500		36,337,500
- Mua sắm						
2. Số dư tại 31/12/2025				36,337,500		36,337,500
II. Giá trị hao mòn luỹ kế						
				36,337,500		36,337,500
- Khấu hao trong kỳ						
2. Số dư tại 31/12/2025				36,337,500		36,337,500
III. Giá trị còn lại						
1. Số dư tại 01/10/2025						
2. Số dư tại 31/12/2025						

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 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.

8. Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		**2,792,969**
- *Chi phí mua bảo hiểm*		*2,792,969*
b) Dài hạn	**417,337,271**	**634,072,525**
- *Công cụ dụng cụ chờ phân bổ*	*1,316,700*	
- *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*	*416,020,571*	*634,072,525*
Tổng cộng	**417,337,271**	**636,865,494**

9. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Vay ngắn hạn	**62,234,338,485**	**64,600,000,000**
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông Nhơn Trạch	*23,100,000,000*	*24,600,000,000*
- Ngân hàng VietinBank Biên Hoà	*39,134,338,485*	*40,000,000,000*
b) Vay dài hạn	**400,000,000**	**3,500,000,000**
- Ngân hàng VietinBank Biên Hoà		
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông Nhơn Trạch	400,000,000	3,500,000,000
Tổng cộng	**62,634,338,485**	**68,100,000,000**

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2,170,211,741	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58,573,657	499,807,887
Thuế thu nhập cá nhân	20,061,715	7,872,668
Thuế, phí khác		
Tổng cộng	**2,248,847,113**	**507,680,555**

11. Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**1,792,071,584**	**1,780,465,984**
- Kinh phí công đoàn	*988,091,584*	*968,735,984*
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	*803,980,000*	*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	**20,350,565,385**	**20,338,959,785**

12 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ 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 01/10/2025	**156,225,520,000**	**7,176,000,000**	**1,126,570,906**		**21,112,402,945**	**185,640,493,851**
Tăng vốn trong quý này						-
Lãi trong quý này					751,523,060	751,523,060
Giảm khác						-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**156,225,520,000**	**7,176,000,000**	**1,126,570,906**		**21,863,926,005**	**186,392,016,911**

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 IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	103,040,796,699	89,721,709,385
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	*97,372,681,122*	*80,775,115,993*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*5,668,115,577*	*8,946,593,392*
Doanh thu bán căn hộ Nova Phan Thiết		
Tổng cộng	**103,040,796,699**	**89,721,709,385**

3. Giá vốn hàng bán

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm và hàng hoá đã bán	79,054,037,353	79,214,582,627
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7,229,048,549	6,288,454,062
Giá vốn căn hộ Nova Phan Thiết		
Tổng cộng	**86,283,085,902**	**85,503,036,689**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	559,455	317,712
Tổng cộng	**559,455**	**317,712**

5. Chi phí tài chính

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		
Chi phí lãi vay	1,005,026,924	1,172,770,791
Tổng cộng	**1,005,026,924**	**1,172,770,791**

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

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**1,405,822,244**	**-83,550,974**
- Chi phí lương	*1,405,822,244*	*-100,788,355*
- Chi phí khác bằng tiền		*17,237,381*
b) Các khoản chi phí QLDN	**-3,461,272,929**	**3,190,129,757**
- Chi phí nhân viên	*762,176,255*	*505,844,327*
- Điều chỉnh chi phí lương từ 642 sang 641	*-1,405,822,244*	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	*15,983,022*	*40,850,430*
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	*-2,943,760,802*	*2,581,927,960*
- Chi phí khác bằng tiền	*110,150,840*	*61,507,040*

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

8 Chi phí thuế thu nhập hiện hành

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	58,573,657.00	
Tổng cộng	**58,573,657**	

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 31 tháng 12 năm 2025

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Trúc Lan	Huỳnh Trung Hiếu

M.S.D.N: 3600692809 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DIC-ĐỒNG TIẾN
TỈNH ĐỒNG NAI