

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	09 – 42

THÀNH PHẦN

4 CÔNG TY CON

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

---

### BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Trường Kỳ	Chủ tịch
Bà Huỳnh Phước Huyền Vy	Phó Chủ tịch
Ông Đặng Tiến Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên
Ông Morii Takayuki	Thành viên

#### Ban kiểm toán nội bộ

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Minh Phương	Trưởng ban

#### Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Anh Long	Trưởng ban
Ông Chu Văn Tuấn	Thành viên
Ông Trần Cảnh Thành	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đặng Tiến Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Triều	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thảo	Phó Tổng Giám đốc

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Lê Trường Kỳ, Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Đặng Tiến Đức, Tổng Giám đốc.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.



**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: [www.ecovis.com/vietnam/audit](http://www.ecovis.com/vietnam/audit)).

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc *mau*



**Lê Trường Kỳ**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2026



Số: 101/2026/BCKTHN-E.AFA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 19 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Nguyễn Hà Định**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2883-2024-240-1

**Đoàn Thị Mỹ Hào**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5466-2026-240-1

Người được ủy quyền

**Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM**

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2026

11/57/2026.54.01/11

11/57/2026.54.01/11

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>222.008.668.129</b>	<b>166.916.892.334</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>13.218.446.532</b>	<b>16.310.248.936</b>
1. Tiền	111		8.218.446.532	16.310.248.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.3</b>	<b>58.910.108.000</b>	<b>8.009.137.100</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		20.530.730	20.530.730
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(10.422.730)	(11.393.630)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		58.900.000.000	8.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>142.337.430.433</b>	<b>127.495.702.159</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	156.933.883.328	131.699.876.357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.357.772.763	200.385.949
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	11.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	1.291.224.230	1.411.442.791
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(17.245.449.888)	(16.816.002.938)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.8</b>	<b>6.986.647.701</b>	<b>14.214.395.276</b>
1. Hàng tồn kho	141		6.986.647.701	14.214.395.276
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>556.035.463</b>	<b>887.408.863</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	536.976.222	572.839.527
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.969.421	56.185.352
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	17.089.820	258.383.984
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>28.829.453.925</b>	<b>39.645.063.122</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>50.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	-	50.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22.779.798.288</b>	<b>33.284.520.966</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	22.242.216.166	33.284.520.966
Nguyên giá	222		203.774.215.393	206.177.393.744
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(181.531.999.227)	(172.892.872.778)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.12	537.582.122	-
Nguyên giá	228		585.166.199	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(47.584.077)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>393.300.000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.13	-	393.300.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.049.655.637</b>	<b>5.917.242.156</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	5.225.661.471	5.666.500.850
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.14	823.994.166	250.741.306
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>250.838.122.054</b>	<b>206.561.955.456</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>79.813.516.381</b>	<b>73.031.157.823</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>79.813.516.381</b>	<b>72.557.157.823</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	49.273.573.326	46.065.552.280
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	375.837.850	136.480.945
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	14.671.859.572	3.199.403.991
4. Phải trả người lao động	314	4.17	12.487.864.519	3.588.458.264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	593.178.618	105.583.591
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	797.094.836	756.770.904
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.20	-	17.609.462.602
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.614.107.660	1.095.445.246
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>474.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.20	-	474.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>171.024.605.673</b>	<b>133.530.797.633</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.21</b>	<b>171.024.605.673</b>	<b>133.530.797.633</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.099.810.000	89.099.810.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89.099.810.000	89.099.810.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		49.416.000	49.416.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		228.800.000	228.800.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.752.997.505	7.752.997.505
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73.734.313.616	36.245.635.770
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21.695.398.673	26.800.222.656
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		52.038.914.943	9.445.413.114
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		159.268.552	154.138.358
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>250.838.122.054</b>	<b>206.561.955.456</b>



Lê Trường Kỳ  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị  
 Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thảo  
 Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai  
 Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 02 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	425.745.243.844	307.927.199.240
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	30.000.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		425.715.243.844	307.927.199.240
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	345.415.449.448	277.546.328.591
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		80.299.794.396	30.380.870.649
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	1.768.639.772	298.098.363
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.5	258.834.157	578.967.332
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		259.805.057	1.023.747.700
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	3.054.142.141	2.184.178.548
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	14.111.897.847	9.396.398.353
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		64.643.560.023	18.519.424.779
12. Thu nhập khác	31	5.8	1.047.138.131	278.885
13. Chi phí khác	32	5.9	575.403.472	2.590.748.334
14. Lợi nhuận khác	40		471.734.659	(2.590.469.449)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		65.115.294.682	15.928.955.330
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.11	13.615.864.910	6.509.812.510
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.12	(573.252.865)	(54.367.287)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		52.072.682.637	9.473.510.107
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		52.038.914.943	9.445.413.114
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		33.767.694	28.096.993
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.5	5.373	927
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.6	5.373	927



Lê Trường Kỳ  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị  
 Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thảo  
 Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai  
 Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 03 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		65.115.294.682	15.928.955.330
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.565.401.954	12.703.017.560
Các khoản dự phòng	03		428.476.050	249.394.561
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.569.303.014)	(195.968.363)
Chi phí lãi vay	06		259.805.057	1.023.747.700
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		74.799.674.729	29.709.146.788
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24.289.115.583)	14.612.628.245
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.227.747.575	(2.966.578.199)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		14.117.469.472	(15.843.617.595)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		476.702.684	450.492.389
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(273.316.994)	(1.067.226.314)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.133.516.395)	(4.504.231.334)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(666.603.183)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		68.259.042.305	20.390.613.980
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.182.495.829)	(2.349.695.623)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		379.444.444	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(62.900.000.000)	(19.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.000.000.000	461.650.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	11.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		829.278.278	57.737.130
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(39.873.773.107)	(9.830.308.493)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	19.355.502.777	125.106.156.236
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(37.438.965.379)	(131.186.096.751)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.393.609.000)	(4.495.083.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31.477.071.602)	(10.575.023.515)
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		(3.091.802.404)	(14.718.028)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.310.248.936	16.324.966.964
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	70		13.218.446.532	16.310.248.936



Lê Trường Kỳ  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thảo  
Kê toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai  
Người lập

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Pacific Dinco được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 321032000105 ngày 05 tháng 01 năm 2010 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất vào ngày 31 tháng 07 năm 2025. Ngày 15 tháng 05 năm 2021, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401333013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Ngày 14 tháng 05 năm 2015, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 27/2015/GCNCNP-VSD ngày 14 tháng 05 năm 2015 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam. Ngày 02 tháng 07 năm 2015, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội theo quyết định số 407/QĐ-SGDHN ngày 02 tháng 07 năm 2015 của Tổng Giám đốc Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 89.099.810.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 3 công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty").

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2025 là 182 (31/12/2024 là: 188).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Sản xuất bê tông thương phẩm.

#### **1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn hóa chất, phụ gia trong lĩnh vực công nghiệp, xây dựng (trừ hóa chất Nhà nước cấm);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt thép dạng hình, sợi gia cường Fiber;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: dịch vụ môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty là 12 tháng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ vốn góp</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
<b>Công ty con:</b>				
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	KCN và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng	98,04%	98,04%	98,04%
Công ty TNHH MTV Rofadi	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100,00%	100,00%	100,00%

Đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital tại Quảng Ngãi	Lô CN 08 – KCN Tịnh Phong, xã Thọ Phong, tỉnh Quảng Ngãi

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Nhóm Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### ***Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### ***Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con***

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Nhóm Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Nhóm Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Nhóm Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### ***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

### ***Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ***

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### **3.3. Đầu tư tài chính**

#### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản cho vay khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

#### ***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

##### ***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.4. Nợ phải thu**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

#### ***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.5. Hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### **3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2025</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 05 năm
▪ Tài sản cố định khác	03 năm

### **3.7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

#### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

##### ***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

#### Năm 2025

Phần mềm máy vi tính	8 năm
----------------------	-------

### **3.8. 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 được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc trích 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.

### **3.9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ theo thời hạn hợp đồng;
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ không quá 3 năm;

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Các chi phí trả trước khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### **3.10. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### **3.11. Chi phí đi vay**

#### ***Nguyên tắc vốn hóa 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 vốn hóa 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### **3.12. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### **3.13. Nguồn vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

#### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### ***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm Công ty.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **3.14. Doanh thu và thu nhập khác**

#### ***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

#### ***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 giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

#### ***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

### **3.15. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### **3.16. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

### **3.17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

### **3.18. Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ bán bê tông thương phẩm, đá, bơm bê tông và vận chuyển: 10% (được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ);
- Các hàng hóa, dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

### ***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty.

### **3.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.21. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm mục 7.

### **3.22. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	922.124.763	1.635.754.483
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.296.321.769	14.674.494.453
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.218.446.532</b>	<b>16.310.248.936</b>

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng với lãi suất 4,7%.

**4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Dinco	28.235.007.000	32.049.832.837
Công ty CP FDSG	65.262.592.370	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Newtecons	7.369.614.821	17.557.055.133
Công ty CP Xây dựng Cotecons	15.668.467.823	30.031.853.479
Các đối tượng khác	40.398.201.314	52.061.134.908
<b>Cộng</b>	<b>156.933.883.328</b>	<b>131.699.876.357</b>

Trong đó: phải thu khách hàng là các bên liên quan -  
 Xem thêm mục 8

28.235.007.000	32.049.832.837
----------------	----------------

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

## 4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư cổ phiếu				
Cổ phiếu CTCP Xây dựng Cotecccons	20.530.730	10.108.000	20.530.730	9.137.100
<b>Cộng</b>	<b>20.530.730</b>	<b>10.108.000</b>	<b>20.530.730</b>	<b>11.393.630</b>

Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.

Đầu tư nắm giữ đến hạn đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	58.900.000.000	58.900.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	54.400.000.000	54.400.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>58.900.000.000</b>	<b>58.900.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Phần mềm Bravo	399.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng và Vận tải HD	434.063.000	-
Các đối tượng khác	524.709.763	200.385.949
<b>Cộng</b>	<b>1.357.772.763</b>	<b>200.385.949</b>

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Phạm Hải Long	-	-	11.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>-</b>

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	315.429.495	-	1.128.047.940	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	2.071.635	-
Ký cược, ký quỹ	77.245.226	-	107.245.226	-
Lãi dự thu	861.828.765	-	139.835.617	-
Phải thu khác	36.720.744	-	34.242.373	-
<b>Cộng</b>	<b>1.291.224.230</b>	<b>-</b>	<b>1.411.442.791</b>	<b>-</b>

**4.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	18.803.463.032	1.558.013.144	18.138.192.839	1.322.189.901
	<b>18.803.463.032</b>	<b>1.558.013.144</b>	<b>18.138.192.839</b>	<b>1.322.189.901</b>

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp và Công ty đang thực hiện các biện pháp để thực hiện việc thu hồi công nợ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Công trình Kiến trúc Thứ Năm - Tập đoàn công trình Kiến Trúc Quảng Tây (Đà Nẵng)	4.217.102.500	-	Trên 3 năm	4.217.102.500	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây Dựng SAMIL	2.487.421.228	-	Trên 3 năm	2.487.421.228	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây Dựng LB Việt Nam	1.648.997.091	-	Trên 3 năm	1.648.997.091	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Thương mại GHA Việt Nam	830.291.000	-	Trên 3 năm	830.291.000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây Dựng & Thương Mại Hưng Thịnh Tài	649.950.000	-	Trên 3 năm	649.950.000	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần 407	611.069.000	-	Trên 3 năm	611.069.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Socon Việt Nam	604.400.000	-	Trên 3 năm	604.400.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Thép Dana UC	498.911.000	-	Trên 3 năm	498.911.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Đầu tư xây dựng Petro Hà Thanh	467.820.000	-	Trên 3 năm	467.820.000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Một thành viên 17	446.520.000	-	Trên 3 năm	446.520.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (Nút mạng VT)	439.274.772	-	Trên 3 năm	439.274.772	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần xây lắp Văn Minh	383.570.000	-	Trên 3 năm	383.570.000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Kas E&C (Việt Nam)	1.896.159.000	1.327.311.300	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	-	-	-
Các khách hàng khác	3.621.977.441	230.701.844		4.852.866.248	1.322.189.901	
<b>Cộng</b>	<b>18.803.463.032</b>	<b>1.558.013.144</b>		<b>18.138.192.839</b>	<b>1.322.189.901</b>	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.743.576.657	-	13.941.836.908	-
Hàng hóa	243.071.044	-	272.558.368	-
<b>Cộng</b>	<b>6.986.647.701</b>	<b>-</b>	<b>14.214.395.276</b>	<b>-</b>

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

**4.9. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	19.826.371	21.259.932
Chi phí bảo hiểm máy móc thiết bị	312.693.768	338.668.665
Phí sử dụng đường bộ	197.443.066	184.176.786
Chi phí khác	7.013.017	28.734.144
<b>Cộng</b>	<b>536.976.222</b>	<b>572.839.527</b>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	717.729.911	958.490.722
Chi phí thuê đất (*)	2.303.664.508	2.366.066.248
Chi phí thuê cơ sở hạ tầng (**)	2.193.390.320	2.296.299.032
Các khoản khác	10.876.732	45.644.848
<b>Cộng</b>	<b>5.225.661.471</b>	<b>5.666.500.850</b>

(\*) Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng số 02/2012/HĐ-TLĐ, thời gian thuê đất 50 năm;

(\*\*) Chi phí thuê cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tịnh Phong theo Hợp đồng số 03/2019/HĐ-TLĐ ngày 25/04/2019, thời gian thuê 28 năm.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

## 4.10. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
	VND					
Thuế giá trị gia tăng	-	1.402.476.234	35.697.772.391	34.500.278.034	-	204.981.877
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.089.820	13.159.075.543	13.615.864.910	3.133.516.395	256.237.124	2.915.874.332
Thuế thu nhập cá nhân	-	110.307.795	961.177.431	927.270.558	2.146.860	78.547.782
Thuế môn bài	-	-	13.000.000	13.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.089.820</b>	<b>14.671.859.572</b>	<b>50.287.814.732</b>	<b>38.574.064.987</b>	<b>258.383.984</b>	<b>3.199.403.991</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

## 4.11. 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, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	13.174.217.614	43.239.240.802	148.481.061.066	1.178.760.699	104.113.563	206.177.393.744
Mua trong năm	-	883.518.519	-	107.111.111	-	990.629.630
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.211.989.800)	(181.818.181)	-	-	(3.393.807.981)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>13.174.217.614</b>	<b>40.910.769.521</b>	<b>148.299.242.885</b>	<b>1.285.871.810</b>	<b>104.113.563</b>	<b>203.774.215.393</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	11.183.256.415	36.278.442.499	124.301.401.148	1.025.659.153	104.113.563	172.892.872.778
Khấu hao trong năm	528.172.121	2.599.644.384	8.344.755.844	45.245.528	-	11.517.817.877
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.696.873.247)	(181.818.181)	-	-	(2.878.691.428)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>11.711.428.536</b>	<b>36.181.213.636</b>	<b>132.464.338.811</b>	<b>1.070.904.681</b>	<b>104.113.563</b>	<b>181.531.999.227</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	1.990.961.199	6.960.798.303	24.179.659.918	153.101.546	-	33.284.520.966
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1.462.789.078</b>	<b>4.729.555.885</b>	<b>15.834.904.074</b>	<b>214.967.129</b>	<b>-</b>	<b>22.242.216.166</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 5.774.403.598 VND;

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 111.189.825.925 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.12. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Mua trong năm	585.166.199	585.166.199
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>585.166.199</b>	<b>585.166.199</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Khấu hao trong năm	47.584.077	47.584.077
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>47.584.077</b>	<b>47.584.077</b>
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>537.582.122</b>	<b>537.582.122</b>

**4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phần mềm quản lý	-	393.300.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>393.300.000</b>

**4.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	823.994.166	250.741.306
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>823.994.166</b>	<b>250.741.306</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Xi măng LUKS Việt Nam	10.642.482.860	10.642.482.860	3.411.820.927	3.411.820.927
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Đại Hoàng	4.165.588.000	4.165.588.000	5.185.151.603	5.185.151.603
Công ty TNHH Duy Thịnh	17.754.518.105	17.754.518.105	21.076.853.779	21.076.853.779
Các đối tượng khác	16.710.984.361	16.710.984.361	16.391.725.971	16.391.725.971
<b>Cộng</b>	<b>49.273.573.326</b>	<b>49.273.573.326</b>	<b>46.065.552.280</b>	<b>46.065.552.280</b>
Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	-	-	5.511.376	5.511.376

**4.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bitco	50.363.350	50.363.350
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Thủy sản Việt Nam - Xí nghiệp xây lắp số 3	176.715.000	-
Công ty TNHH Vận Tải và Thương mại Phương Thành Hợp	79.265.000	-
Các đối tượng khác	69.494.500	86.117.595
<b>Cộng</b>	<b>375.837.850</b>	<b>136.480.945</b>

**4.17. Phải trả người lao động**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Lương, thưởng	12.487.864.519	3.588.458.264
<b>Cộng</b>	<b>12.487.864.519</b>	<b>3.588.458.264</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước lãi vay	-	13.511.937
Chi phí vật tư sản xuất	396.301.104	-
Các khoản trích trước khác	196.877.514	92.071.654
<b>Cộng</b>	<b>593.178.618</b>	<b>105.583.591</b>

4.19. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	158.596.709	29.574.427
Công ty Bảo hiểm Bưu điện Đà Nẵng	-	99.994.116
Phải trả khác	638.498.127	627.202.361
<b>Cộng</b>	<b>797.094.836</b>	<b>756.770.904</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	19.355.502.777	36.648.965.379	17.293.462.602	17.293.462.602
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	-	316.000.000	316.000.000	316.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.355.502.777</b>	<b>36.964.965.379</b>	<b>17.609.462.602</b>	<b>17.609.462.602</b>
Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	-	474.000.000	474.000.000	474.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>474.000.000</b>	<b>474.000.000</b>	<b>474.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.355.502.777</b>	<b>37.438.965.379</b>	<b>18.083.462.602</b>	<b>18.083.462.602</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.21. Vốn chủ sở hữu  
4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND	
Số dư tại 01/01/2024	89.099.810.000	49.416.000	228.800.000	7.752.997.505	32.256.268.728	180.120.749	129.567.412.982	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	9.445.413.114	28.096.993	9.473.510.107	
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(1.001.055.572)	(13.986.884)	(1.015.042.456)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.454.990.500)	(40.092.500)	(4.495.083.000)	
Tại ngày 01/01/2025	89.099.810.000	49.416.000	228.800.000	7.752.997.505	36.245.635.770	154.138.358	133.530.797.633	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	52.038.914.943	33.767.694	52.072.682.637	
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1.185.265.597)	-	(1.185.265.597)	
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(13.364.971.500)	(28.637.500)	(13.393.609.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>89.099.810.000</b>	<b>49.416.000</b>	<b>228.800.000</b>	<b>7.752.997.505</b>	<b>73.734.313.616</b>	<b>159.268.552</b>	<b>171.024.605.673</b>	

(\*) Nhóm Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng Dinco	19.366.560.000	19.366.560.000
Vốn góp của các cổ đông khác	69.733.250.000	69.733.250.000
<b>Cộng</b>	<b>89.099.810.000</b>	<b>89.099.810.000</b>

**4.21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	89.099.810.000	89.099.810.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>89.099.810.000</b>	<b>89.099.810.000</b>

**4.21.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.909.981	8.909.981
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.909.981	8.909.981
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.909.981	8.909.981
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.909.981	8.909.981
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.909.981	8.909.981
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000VND/cổ phần		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.21.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	52.038.914.943	9.445.413.114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	4.163.113.195	1.185.265.597
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	47.875.801.748	8.260.147.517
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	8.909.981	8.909.981
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.373</b>	<b>927</b>

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2023. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 927 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 901 VND/cổ phiếu).

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 được tính là lợi nhuận sau thuế trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi theo kế hoạch được nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025, chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Nhóm Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

**4.21.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	52.038.914.943	9.445.413.114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	4.163.113.195	1.185.265.597
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	47.875.801.748	8.260.147.517
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8.909.981	8.909.981
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.909.981	8.909.981
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>5.373</b>	<b>927</b>

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 927 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 901 VND/cổ phiếu).

Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 được tính là lợi nhuận sau thuế trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi theo kế hoạch được nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025, chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Nhóm Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

**4.21.7. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2024 với số tiền 13.364.971.500 VND (tương đương 15% vốn điều lệ).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**4.21.8. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	7.752.997.505
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>7.752.997.505</b>

**4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty CP Constrexim-Meco	61.028.000	61.028.000
Công ty Mỹ thuật Ứng dụng Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Chiêm Việt	65.480.000	65.480.000
Công ty CP Xây dựng Lighthouse	238.645.500	238.645.500
Chi nhánh Công ty CP Sông Hồng 36.8	58.800.000	58.800.000
Khách hàng khác	122.743.350	122.743.350
<b>Cộng</b>	<b>546.696.850</b>	<b>546.696.850</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	425.469.498.322	296.203.320.779
Doanh thu bán hàng hóa	200.060.385	11.723.878.461
Doanh thu cung cấp dịch vụ	75.685.137	-
<b>Cộng</b>	<b>425.745.243.844</b>	<b>307.927.199.240</b>
Trong đó: doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	38.651.861.120	49.868.861.830

**5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hàng bán bị trả lại	30.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>-</b>

**5.3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	345.177.046.316	266.091.611.126
Giá vốn của hàng hóa đã bán	218.403.132	11.454.717.465
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>345.415.449.448</b>	<b>277.546.328.591</b>

**5.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.551.138.426	284.468.363
Cổ tức, lợi nhuận được chia	133.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	217.368.346	13.630.000
<b>Cộng</b>	<b>1.768.639.772</b>	<b>298.098.363</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.5. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	259.805.057	1.023.747.700
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	13.300
Dự phòng đầu tư tài chính	(970.900)	(444.793.668)
<b>Cộng</b>	<b>258.834.157</b>	<b>578.967.332</b>

**5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	3.054.142.141	2.162.411.601
Chi phí bằng tiền khác	-	21.766.947
<b>Cộng</b>	<b>3.054.142.141</b>	<b>2.184.178.548</b>

**5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.718.507.449	4.469.349.154
Chi phí đồ dùng văn phòng	69.022.565	128.500.859
Chi phí khấu hao TSCĐ	210.466.114	771.424.749
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(252.238.810)	(570.227.370)
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	681.685.760	1.264.402.299
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.503.978.308	3.048.827.990
Chi phí bằng tiền khác	180.476.461	284.120.672
<b>Cộng</b>	<b>14.111.897.847</b>	<b>9.396.398.353</b>

**5.8. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.029.698.254	-
Thu nhập khác	17.439.877	278.885
<b>Cộng</b>	<b>1.047.138.131</b>	<b>278.885</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.9. Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	69.103.795	2.209.160.967
Chi phí khác	506.299.677	381.587.367
<b>Cộng</b>	<b>575.403.472</b>	<b>2.590.748.334</b>

**5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	275.773.451.787	209.021.556.523
Chi phí nhân công	46.414.557.837	31.598.849.855
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.517.817.877	12.703.017.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.587.798.695	22.896.829.315
Chi phí khác bằng tiền	732.715.920	1.706.267.128
<b>Cộng</b>	<b>361.026.342.116</b>	<b>277.926.520.381</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	65.115.294.682	15.928.955.330
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.140.846.045	6.377.751.721
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	812.581.743	3.443.287.480
- Phần khấu hao xe vượt 1,6 tỷ	-	297.739.601
- Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành	462.000.000	312.000.000
- Khoản lỗ tại Công ty mẹ, Công ty con	-	12.532.195
- Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch bán TSCĐ	2.866.264.302	271.836.435
- Truy thu, phạt chậm nộp theo Quyết định số 1777/QĐ-XPHC-CTQNG ngày 19/12/2024	-	2.040.356.010
Điều chỉnh giảm	210.928.946	3.664.316.100
- Lỗ từ năm trước chuyển sang	210.928.946	3.664.316.100
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	69.045.211.781	18.642.390.951
- Thu nhập các hoạt động được ưu đãi	1.969.046.961	1.550.881.700
- Thu nhập các hoạt động không được ưu đãi	67.076.164.820	72.432.849.768
Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
- Thuế suất thuế TNDN hoạt động được ưu đãi	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN hoạt động không được ưu đãi	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	13.612.137.660	3.573.406.063
- Chi phí thuế TNDN hoạt động được ưu đãi	196.904.696	155.088.170
- Chi phí thuế TNDN hoạt động không được ưu đãi	13.415.232.964	3.418.317.893
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm của hoạt động kinh doanh được ưu đãi	-	77.544.085
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>13.615.864.910</b>	<b>6.509.812.510</b>
<b>Trong đó:</b>		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.612.137.660	3.495.861.978
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	3.727.250	3.013.950.532

**5.12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(573.252.865)	(54.367.287)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(573.252.865)</b>	<b>(54.367.287)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	19.355.502.777	125.106.156.236
<b>Cộng</b>	<b><u>19.355.502.777</u></b>	<b><u>125.106.156.236</u></b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	37.438.965.379	131.186.096.751
<b>Cộng</b>	<b><u>37.438.965.379</u></b>	<b><u>131.186.096.751</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán lẻ tổng thương phẩm;
- Thương mại;
- Dịch vụ

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

	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Doanh thu</b>								
Từ khách hàng bên ngoài	425.469.498.322	296.203.320.779	200.060.385	11.723.878.461	75.685.137	-	425.745.243.844	307.927.199.240
<b>Cộng</b>	<b>425.469.498.322</b>	<b>296.203.320.779</b>	<b>200.060.385</b>	<b>11.723.878.461</b>	<b>75.685.137</b>	<b>-</b>	<b>425.745.243.844</b>	<b>307.927.199.240</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>								
Giảm trừ doanh thu	30.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000	-
Giá vốn	345.177.046.316	266.091.611.126	218.403.132	11.454.717.465	20.000.000	-	345.415.449.448	277.546.328.591
Kết quả của bộ phận	80.262.452.006	30.111.709.653	(18.342.747)	269.160.996	55.685.137	-	80.299.794.396	30.380.870.649
Chi phí không phân bổ							17.166.039.988	11.580.576.901
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính							63.133.754.408	18.800.293.748
Doanh thu hoạt động tài chính							1.768.639.772	298.098.363
Chi phí tài chính							258.834.157	578.967.332
Thu nhập thuần khác							471.734.659	(2.590.469.449)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							65.115.294.682	15.928.955.330
Chi phí thuế TNDN hiện hành							13.615.864.910	6.509.812.510
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(573.252.865)	(54.367.287)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>52.072.682.637</b>	<b>9.473.510.107</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thông tin khác

	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản của bộ phận Tài sản không phân bổ	170.812.652.192	173.633.175.610	-	-	-	-	170.812.652.192	173.633.175.610
	-	-	-	-	-	-	80.025.469.862	32.928.779.846
<b>Tổng tài sản</b>							<b>250.838.122.054</b>	<b>206.561.955.456</b>
	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ phải trả của bộ phận Nợ phải trả không phân bổ	49.649.411.176	64.285.495.827	-	-	-	-	49.649.411.176	64.285.495.827
	-	-	-	-	-	-	30.164.105.205	8.745.661.996
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>79.813.516.381</b>	<b>73.031.157.823</b>
	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí mua sắm tài sản Chi phí khấu hao	1.182.495.829	2.349.695.623	-	-	-	-	1.182.495.829	2.349.695.623
	11.565.401.954	12.703.017.560	-	-	-	-	11.565.401.954	12.703.017.560

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	Công ty con
3. Công ty TNHH MTV Rofadi	Công ty con
4. Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Đà Nẵng	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
6. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm Công ty đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2025</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2025</u> <u>VND</u>
Phải thu:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	28.235.007.000	32.049.832.837
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.2</b>	<b><u>28.235.007.000</u></b>	<b><u>32.049.832.837</u></b>

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2025</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2025</u> <u>VND</u>
Phải trả cho người bán		
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Trường học Đà Nẵng	-	5.511.376
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.15</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.511.376</u></b>

Trong năm, Nhóm Công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	38.651.861.120	49.868.861.830
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b><u>38.651.861.120</u></b>	<b><u>49.868.861.830</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	600.000.000	600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cosmos Housing:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	-	11.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>11.000.000.000</b>

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi cổ tức		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	2.904.984.000	968.328.000
Ông Lê Trường Kỳ	1.906.110.000	635.370.000
Bà Huỳnh Phước Huyền Vy	974.604.000	324.868.000
Ông Đặng Tiến Đức	90.976.500	30.325.500
Ông Nguyễn Văn Triều	38.499.000	12.833.000
Bà Nguyễn Thị Thảo	32.700.000	10.900.000

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát và ban kiểm toán nội bộ:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Trường Kỳ	Chủ tịch HĐQT	470.000.000	120.000.000
Bà Huỳnh Phước Huyền Vy	Phó Chủ tịch	72.000.000	72.000.000
Ông Đặng Tiến Đức	Thành viên	272.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên	92.000.000	72.000.000
Ông Lê Anh Long	Trưởng BKS	100.000.000	60.000.000
Ông Chu Văn Tuấn	Thành viên	66.000.000	36.000.000
Ông Trần Cảnh Thành	Thành viên	66.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	66.000.000	36.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đặng Tiến Đức	Tổng Giám đốc	2.801.708.330	727.146.467
Ông Nguyễn Văn Triều	Phó Tổng Giám đốc	783.374.602	371.264.645
Bà Nguyễn Thị Thảo	Phó Tổng Giám đốc	715.200.572	312.317.155

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.



**Lê Trường Kỳ**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2026

**Nguyễn Thị Thảo**  
Kế toán trưởng

**Đào Thị Thanh Mai**  
Người lập

