

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://dicdongtien.vn/Shareholder.html>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025
- Văn bản giải trình BCTC



Đại diện tổ chức

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

Huyền Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

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

Hoạt động chính của Công ty là: Sản xuất mặt bằng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; Lắp đặt trang thiết bị cho 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.

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Ngọc Thương	Chủ tịch
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Uyên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Huỳnh Trung Hiếu	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thương Thương	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 07/10/2025
Ông Phạm Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 10/01/2025

Ban kiểm soát

Bà Trương Ngọc Khánh Trân	Trưởng ban
Bà Lương Thị Thùy Trang	Thành viên
Bà Thái Thị Mỹ Diễm	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Huỳnh Trung Hiếu	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán NVA đã thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

HUYỀN TRUNG HIỆU

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số: 03.07.1.2/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến, được lập ngày 28/03/2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như thuyết minh tại mục V.7 trang 19, trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2025 có các khoản mục: “Trạm trộn bê tông KCN Đất Đỏ”, “Cải tạo nhà văn phòng và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch” và “Công trình hệ thống nước mưa, nước thải nội bộ của các nhà máy bê tông DIC Đất đỏ, nhà máy bê tông DIC Phú Mỹ và nhà máy bê tông DIC Nhơn Trạch” chưa đủ cơ sở để ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình là 88,52 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 88,52 tỷ VND), giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 11,45 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 3,49 tỷ VND). Do vậy, chúng tôi không xác định được sự ảnh hưởng của chúng đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán độc lập ngày 24/03/2025 đưa ra ý kiến ngoại trừ do Công ty tăng tài sản cố định nhưng kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định việc ghi nhận là phù hợp, vấn đề ngoại trừ này đã được chúng tôi đề cập trong phần Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Phó Tổng Giám đốc



Cao Thị Hồng Nga
Số giấy chứng nhận ĐKHN
kiểm toán: 0613-2023-152-1

Kiểm toán viên

Bùi Duy Phương Thanh
Số giấy chứng nhận ĐKHN
kiểm toán: 5425-2025-152-1

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		83.738.970.752	161.959.384.873
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		32.719.028	180.645.368
1. Tiền	111	V.01	32.719.028	180.645.368
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.970.952.244	109.137.481.250
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	49.936.651.464	126.161.399.180
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		740.896.953	1.374.602.952
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03	162.422.037	137.130.575
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(9.869.018.210)	(18.535.651.457)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	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	V.04	-	2.792.969
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.13	-	32.231.566
B. Tài sản dài hạn	200		196.613.269.569	229.473.670.146
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		154.761.047.632	187.395.362.691
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	154.761.047.632	187.395.362.691
- Nguyên giá	222		326.688.145.892	354.822.458.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.927.098.260)	(167.427.096.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	-	-
- Nguyên giá	228		36.337.500	36.337.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.337.500)	(36.337.500)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	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	V.10	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	V.04	417.337.271	634.072.525
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		280.352.240.321	391.433.055.019

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC - ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
C. Nợ phải trả	300		93.682.331.112	206.859.681.505
I. Nợ ngắn hạn	310		74.723.837.311	151.756.622.195
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7.566.958.268	83.491.308.573
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	400.896.000	1.170.586.416
3. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	313	V.13	2.382.431.488	507.680.555
4. Phải trả người lao động	314		250.741.933	151.211.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	1.833.101.482	1.780.465.984
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	62.234.338.485	64.600.000.000
8. Quỹ khen thưởng và 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	V.12	-	33.044.565.509
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	18.558.493.801	18.558.493.801
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	400.000.000	3.500.000.000
D. Vốn chủ sở hữu	400		186.669.909.209	184.573.373.514
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	186.669.909.209	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
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		22.141.818.303	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		2.096.535.695	1.371.973.481
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		280.352.240.321	391.433.055.019

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc




Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	442.553.845.832	238.440.888.006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	20.615.290.960	81.434.375
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	421.938.554.872	238.359.453.631
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	418.785.683.317	222.386.677.121
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.152.871.555	15.972.776.510
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.729.918	19.456.583
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	4.219.584.277	4.893.089.475
<i>Trong đó : Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.204.662.353</i>	<i>4.822.327.554</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07	1.433.531.469	642.323.842
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	(688.963.925)	8.842.826.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.809.550.348)	1.613.993.231
11. Thu nhập khác	31	VI.09	4.345.310.065	504.727.192
12. Chi phí khác	32	VI.10	247.065.990	6.134.934
13. Lợi nhuận khác	40		4.098.244.075	498.592.258
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.288.693.727	2.112.585.489
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	192.158.032	740.612.008
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.096.535.695	1.371.973.481
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	134	88
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	134	88

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp trực tiếp)*

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	531.502.771.528	178.000.305.308
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(525.921.251.227)	(158.181.747.931)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.080.609.893)	(2.690.937.161)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(4.204.662.353)	(4.822.327.554)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(499.807.887)	(295.417.656)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.142.861.125	2.931.670.109
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(2.415.551.929)	(3.493.866.377)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	523.749.364	11.447.678.738
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(170.925.926)	(6.814.667.724)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	4.963.181.819	18.181.818
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
5. 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	4.793.985.811	(6.777.029.323)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	154.460.697.740	115.958.031.022
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(159.926.359.255)	(123.795.708.180)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(5.465.661.515)	(7.837.677.158)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	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	32.719.028	180.645.368

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



Tổng Giám đốc



Huỳnh Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 14 người (số đầu năm là 11 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Sản xuất mặt bằng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; Lắp đặt trang thiết bị cho 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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Trong kỳ, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc sau:

STT	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Dic - Đồng Tiên	Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Dic - Đồng Tiên tại Bà Rịa – Vũng Tàu	Đường số 10, KCN Phú Mỹ 1, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần Dic - Đồng Tiên tại KCN Đất Đỏ 1	Lô 15, Đường N9, KCN Đất Đỏ 1, Xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong năm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản thì tỷ giá áp dụng là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 35 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 15 năm
- Phương tiện vận tải	10 – 14 năm
- Dụng cụ quản lý	05 năm
- Tài sản cố định khác	05 – 10 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

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

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng 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...).

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

16. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	14.930.804	-
Tiền gửi ngân hàng	17.788.224	180.645.368
Cộng	32.719.028	180.645.368
	Cuối năm VND	Đầu năm VND
2. Phải thu của khách hàng		
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	22.926.813.512	80.379.823.156
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	2.691.475.822	5.382.951.645
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	-	7.410.414.223
Công ty TNHH Xây Dựng K.N.G	400.000.000	1.139.793.487
Công ty TNHH Thương Mại Phú Hoàng Khang	2.071.961.285	-
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Tân Phát Long	-	725.598.500
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bàn Thạch	2.810.747.112	4.192.541.048
Công ty TNHH XD-TM-DV Tín Nghĩa Xuyên Mộc	838.010.160	2.123.286.160
Công ty TNHH Xây Dựng Đông Nam	1.291.667.652	2.516.141.040
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	3.161.214.290	763.370.258
Các khoản phải thu khách hàng khác	13.744.761.631	21.527.479.663
Cộng	49.936.651.464	126.161.399.180
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Cổ phần Cầu 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
3. Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên	126.039.422	62.435.695
Các khoản phải thu khác	36.382.615	74.694.880
Cộng	162.422.037	137.130.575
4. Chi phí trả trước	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	-	2.792.969
Chi phí mua bảo hiểm	-	2.792.969
b) Dài hạn	417.337.271	634.072.525
Chi phí sửa chữa	416.020.571	634.072.525
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.316.700	-
Cộng	417.337.271	636.865.494

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

5. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i>	13.724.823.257	(9.869.018.210)	27.107.160.566	(18.535.651.457)
Công ty CP Đầu tư XD TM và DV Thanh niên	1.191.198.200	(1.191.198.200)	1.191.198.200	(1.191.198.200)
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Thiết kế XD Đại Phát	1.063.053.600	(1.063.053.600)	1.063.053.600	(1.063.053.600)
Công ty TNHH SPACE 9	864.925.000	(864.925.000)	864.925.000	(864.925.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4.2	468.725.723	(468.725.723)	468.725.723	(468.725.723)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Macrocoz	640.990.900	(640.990.900)	640.990.900	(640.990.900)
Công ty CP Green Mark Construction	2.691.475.822	-	5.382.951.645	(2.691.475.823)
Các khoản phải thu khác	6.804.454.012	(5.640.124.787)	17.495.315.498	(11.615.282.211)
Cộng	13.724.823.257	(9.869.018.210)	27.107.160.566	(18.535.651.457)

6. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường (*)	42.735.299.480	-	52.606.233.720	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	42.735.299.480	-	52.606.233.720	-

(*) Là số vật tư mua của Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới Nhà, hiện nay đang gửi tại kho của Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới Nhà theo biên bản xác nhận gửi hàng số 31/12/25BBGH/DIC ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	182.316.337.754	51.277.395.311	117.089.774.651	87.369.890	4.051.581.205	354.822.458.811
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	28.134.312.919	-	-	28.134.312.919
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	28.134.312.919	-	-	28.134.312.919
Số dư cuối năm	182.316.337.754	51.277.395.311	88.955.461.732	87.369.890	4.051.581.205	326.688.145.892
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	41.466.343.076	36.936.745.550	86.361.551.380	87.369.890	2.575.086.224	167.427.096.120
Số tăng trong năm	13.434.356.604	2.723.549.297	9.685.905.289	-	330.572.607	26.174.383.797
- Khấu hao trong năm	13.434.356.604	2.723.549.297	9.685.905.289	-	330.572.607	26.174.383.797
Số giảm trong năm	-	-	21.674.381.657	-	-	21.674.381.657
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	21.674.381.657	-	-	21.674.381.657
Số dư cuối năm	54.900.699.680	39.660.294.847	74.373.075.012	87.369.890	2.905.658.831	171.927.098.260
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
Tại ngày đầu năm	140.849.994.678	14.340.649.761	30.728.223.271	-	1.476.494.981	187.395.362.691
Tại ngày cuối năm	127.415.638.074	11.617.100.464	14.582.386.720	-	1.145.922.374	154.761.047.632

(*) Trong mục "nhà cửa vật kiến trúc" của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2025 có các khoản mục: "Trạm trộn bê tông KCN Đất Đỏ", "Cải tạo nhà văn phòng và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch" và "Công trình hệ thống nước mưa, nước thải nội bộ của các nhà máy bê tông DIC Đất đỏ, nhà máy bê tông DIC Phú Mỹ và nhà máy bê tông DIC Nhơn Trạch" chưa đủ cơ sở để ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình là 88,52 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 88,52 tỷ VND), giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 11,45 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 3,49 tỷ VND).

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

	Cuối năm	Đầu năm
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	58.070.078.055	58.408.842.142
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:	25.372.396.517	41.022.001.135

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
Số dư đầu năm		36.337.500
Số tăng trong năm		-
Số giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>36.337.500</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		36.337.500
Số tăng trong năm		-
- <i>Khấu hao trong năm</i>		-
Số giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>36.337.500</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình		
Tại ngày đầu năm		-
Tại ngày cuối năm		-

9. Tài sản dở dang dài hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm 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 Long Tân (a1)	14.189.163.718	14.189.163.718
Dự án Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến (a2)	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 VP và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch	91.585.000	91.585.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	-	-
Cộng	<u>41.369.068.511</u>	<u>41.363.496.851</u>

(a1) Đây là các chi phí chuyển nhượng đất, đo đạc, khảo sát thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Long Tân. Dự án được thực hiện tại xã Long Tân và Phú Thạnh thuộc huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai). Dự án quy mô 42,68 ha, mục tiêu là Xây dựng khu đô thị mới theo Quy hoạch.

(a2) Đây là các chi phí tiền thuế đất, chi phí tư vấn thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí thi công xây dựng hạ tầng của Dự án Khu nhà ở DIC-Đồng Tiến. Dự án được thực hiện tại xã Long Tân thuộc huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai). Dự án quy mô 10.640 m², mục tiêu Xây dựng khu nhà ở. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, một phần quyền sử dụng đất đã được thế chấp ngân hàng để đảm bảo các khoản vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm				Đầu năm			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Đầu tư vào công ty con		-	-	-		-	-	-
b) Đầu tư vào công ty liên kết		-	-	-		-	-	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		151.500.000	65.816.155	(85.683.845)		151.500.000	80.738.079	(70.761.921)
+ Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (15.000 CP)		151.500.000	65.816.155	(85.683.845)		151.500.000	80.738.079	(70.761.921)
Cộng		151.500.000	65.816.155	(85.683.845)		-	151.500.000	(70.761.921)

11. Người mua trả tiền trước

- a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn
 Công ty TNHH Xây lắp - Dịch vụ Tân Thịnh
 Công ty TNHH KT Cots
 Công ty TNHH Tư vấn XD TM Việt Tín
 Các khách hàng khác

Cộng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	178.816.000	-
	52.030.000	-
	-	898.668.981
	170.050.000	271.917.435
Cộng	400.896.000	1.170.586.416

- b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Không phát sinh



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

12. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	7.566.958.268	7.566.958.268	83.491.308.573	83.491.308.573
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	799.805.000	799.805.000	67.867.290.897	67.867.290.897
Công ty Cổ phần VLXD Thế Giới Nhà	5.711.678.691	5.711.678.691	14.634.564.650	14.634.564.650
Phải trả các đối tượng khác	1.055.474.577	1.055.474.577	989.453.026	989.453.026
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	33.044.565.509	33.044.565.509
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	-	-	33.044.565.509	33.044.565.509
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	Cuối năm		Đầu năm	
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	799.805.000		100.911.856.406	

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	32.231.566	-	3.780.013.802	1.577.570.495	-	2.170.211.741
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	499.807.887	192.158.032	499.807.887	-	192.158.032
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.872.668	158.632.336	146.443.289	-	20.061.715
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	10.844.255	10.844.255	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Cộng	32.231.566	507.680.555	4.146.648.425	2.239.665.926	-	2.382.431.488

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Vay và nợ thuê tài chính	Đơn vị tính: VND					
	Đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	64.600.000.000	64.600.000.000	157.560.697.740	159.926.359.255	62.234.338.485	62.234.338.485
<i>Vay ngân hàng (a1)</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>154.460.697.740</i>	<i>155.326.359.255</i>	<i>59.134.338.485</i>	<i>59.134.338.485</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Biên Hòa	40.000.000.000	40.000.000.000	114.460.697.740	115.326.359.255	39.134.338.485	39.134.338.485
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (b1)</i>	<i>4.600.000.000</i>	<i>4.600.000.000</i>	<i>3.100.000.000</i>	<i>4.600.000.000</i>	<i>3.100.000.000</i>	<i>3.100.000.000</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	4.600.000.000	4.600.000.000	3.100.000.000	4.600.000.000	3.100.000.000	3.100.000.000
b) Vay dài hạn	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.100.000.000	400.000.000	400.000.000
<i>Vay ngân hàng (b1)</i>						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.100.000.000	400.000.000	400.000.000
Cộng	68.100.000.000	68.100.000.000	157.560.697.740	163.026.359.255	62.634.338.485	62.634.338.485

(a1) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng:

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Hạn mức tín dụng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư nợ gốc	Phương thức đảm bảo
NH Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	HĐTD số 5908-LAV-202401670 ngày 12/09/2024 và HĐ sửa đổi bổ sung HĐTD số 5908-LAV-202401670/2025 ngày 14/08/2025	20 tỷ	Theo từng lần nhận nợ	Theo từng lần nhận nợ	20.000.000.000	Thế chấp TSCĐ Công ty và tài sản bên thứ ba
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Biên Hòa	HĐ cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/ NHCT682-DIC ngày 11/09/2025	40 tỷ	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 6 tháng	Theo từng lần nhận nợ	39.134.338.485	Thế chấp TSCĐ Công ty và tài sản bên thứ ba
Cộng					59.134.338.485	

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**(b1) Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng:**

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số tiền vay	Thời hạn vay/ Lãi suất vay	Thanh toán trên 12 tháng	Thanh toán dưới 12 tháng	Cộng	Phương thức đảm bảo
NH Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	Số 5908-LAV- 202100876 ngày 09/04/2021	7.000.000.000	60 tháng 7,5%/năm	-	700.000.000	700.000.000	Thế chấp TSCD Công ty
NH Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	Số 5908-LAV- 202100994 ngày 26/04/2021	8.000.000.000	60 tháng 7,5%/năm	-	800.000.000	800.000.000	Thế chấp TSCD Công ty
NH Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Nhơn Trạch Nam Đồng Nai	Số 5908-LAV- 202200773 ngày 29/03/2022	8.000.000.000	60 tháng 9,5%/năm	400.000.000	1.600.000.000	2.000.000.000	Thế chấp TSCD Công ty
Cộng				400.000.000	3.100.000.000	3.500.000.000	

15. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	1.833.101.482	1.780.465.984
Kinh phí công đoàn	988.091.584	968.735.984
Cổ tức phải trả	25.830.000	25.830.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	819.179.898	785.900.000
b) Dài hạn	18.558.493.801	18.558.493.801
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (b1)	18.558.493.801	18.558.493.801
Cộng	20.391.595.283	20.338.959.785

(b1) Đây là giá trị khoản nhận ký quỹ, ký cược từ bà Trần Bửu Hoa về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 06 thửa đất thuộc xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (tổng diện tích là 22.229 m²) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2023 và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc ngày 01/07/2024, thời gian đặt cọc là 05 năm kể từ ngày 01/01/2023 hoặc cho đến khi Công ty đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng 06 lô đất trên. Trường hợp Công ty không thực hiện chuyển nhượng 06 lô đất trên thì Công ty sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc. Tuy nhiên, theo Biên bản thỏa thuận ngày 16/12/2024, Công ty đã hoàn trả phần tiền đặt cọc của 2 thửa đất (với diện tích là 2.652 m²) cho bà Hoa. Khoản nhận ký quỹ 18,55 tỷ đồng hiện nay là tiền đặt cọc của 04 thửa đất còn lại (với diện tích là 19.577 m²).

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	18.673.309.127	183.201.400.033
Lãi trong năm				1.371.973.481	1.371.973.481
Số dư cuối năm trước	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	20.045.282.608	184.573.373.514
Số dư đầu năm nay	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	20.045.282.608	184.573.373.514
Lãi trong năm				2.096.535.695	2.096.535.695
Số dư cuối năm nay	156.225.520.000	7.176.000.000	1.126.570.906	22.141.818.303	186.669.909.209

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối năm VND	Tỷ lệ	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	41,61%	65.000.000.000	41,61%	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới nhà	24,96%	39.000.000.000	24,96%	39.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	33,43%	52.225.520.000	33,43%	52.225.520.000
Cộng	100%	156.225.520.000	100%	156.225.520.000



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐÔNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	156.225.520.000	156.225.520.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	156.225.520.000	156.225.520.000
d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	15.622.552	15.622.552
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	15.622.552	15.622.552
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.622.552	15.622.552
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.622.552	15.622.552
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.622.552	15.622.552
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		
17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	6.267.111.362	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	442.553.845.832	238.440.888.006
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa	414.108.298.529	183.818.136.339
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.445.547.303	36.440.933.485
Doanh thu bán bất động sản	-	18.181.818.182
b) Doanh thu với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	372.906.979.903	135.191.432.931
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	8.338.959.214	26.597.088.310
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.615.290.960	81.434.375
Chiết khấu thương mại	20.615.290.960	81.434.375
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	421.938.554.872	238.359.453.631
Doanh thu thuần bán hàng hóa	393.493.007.569	183.736.701.964
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	28.445.547.303	36.440.933.485
Doanh thu thuần bán bất động sản	-	18.181.818.182

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hoá đã bán	388.819.072.257	180.056.850.429
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	29.966.611.060	27.851.068.549
Giá vốn bán bất động sản	-	14.478.758.143
Cộng	418.785.683.317	222.386.677.121
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.729.918	19.456.583
Doanh thu tài chính khác	-	-
Cộng	1.729.918	19.456.583
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	4.204.662.353	4.822.327.554
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	14.921.924	70.761.921
Cộng	4.219.584.277	4.893.089.475
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.405.822.244	574.784.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	36.710.000
Chi phí khác bằng tiền	27.709.225	30.828.965
Cộng	1.433.531.469	642.323.842
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	91.875.321	178.927.447
Chi phí nhân viên	1.312.641.679	2.378.620.708
Chi phí khấu hao	63.932.088	163.401.720
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.399.521.885)	4.939.474.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.381.290	-
Chi phí khác bằng tiền	182.727.582	1.182.401.834
Cộng	(688.963.925)	8.842.826.545
9. Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	386.851.725	-
Thu tiền lãi chậm thanh toán	3.838.663.861	286.389.574
Xử lý công nợ	-	199.350.141
Thu nhập khác	119.794.479	18.987.477
Cộng	4.345.310.065	504.727.192

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	6.125.782
Xử lý công nợ	124.445.200	-
Chi phí khác	122.620.790	9.152
Cộng	247.065.990	6.134.934

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.288.693.727	2.112.585.489
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	256.445.200	6.125.782
- Các khoản điều chỉnh tăng	256.445.200	6.125.782
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	256.445.200	-
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	6.125.782
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế chưa trừ chuyển lỗ	2.545.138.927	2.118.711.271
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(1.584.348.768)	-
Tổng thu nhập chịu thuế đã trừ chuyển lỗ	960.790.159	2.118.711.271
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	960.790.159	(1.584.348.768)
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	3.703.060.039
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên TN chịu thuế năm hiện hành	192.158.032	740.612.008

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.096.535.695	1.371.973.481
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.096.535.695	1.371.973.481
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.622.552	15.622.552
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	134	88
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	134	88

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chỉ tiêu	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.326.287.219	2.517.948.117
Chi phí nhân công	2.718.463.923	2.953.405.585
Chi phí khấu hao TSCĐ	26.174.383.797	23.915.689.035
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	(2.399.521.885)	4.939.474.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.675.856.148	141.730.808
Chi phí khác bằng tiền	215.709.402	1.218.503.394
Tổng cộng	30.711.178.604	35.686.751.775

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin về các bên liên quan****1.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Xây dựng Vạn Cát	Cùng thành viên chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

1.2 Giao dịch với bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Nguyễn Ngọc Thương	Chủ tịch HĐQT	42.000.000	42.000.000
Nguyễn Thị Thanh Uyên	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Trương Thị Hoàng Yến	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	8.750.000
Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám Đốc	444.773.263	393.884.384
Nguyễn Thị Thương Thương	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 07/10/2025)	45.000.000	-
Phạm Tiến Dũng	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 10/01/2025)	-	470.011.945
Trương Ngọc Khánh Trân	Trưởng ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Thái Thị Mỹ Diễm	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Lương Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Tổng cộng		621.773.263	1.004.646.329

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Cổ đông lớn	Doanh thu bán hàng	353.166.872.351
		Chiết khấu thương mại	20.615.290.960
		Doanh thu dịch vụ	19.740.107.552
		Thu thanh lý TSCĐ	1.635.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	Cổ đông lớn	Doanh thu dịch vụ	8.338.959.214
		Thu thanh lý TSCĐ	410.000.000
		Mua nguyên vật liệu	339.815.912.783
		Nhận chiết khấu thương mại	17.885.785.950

Cho đến ngày 31/12/2025, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VND)
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Cổ đông lớn	Phải thu khách hàng	22.926.813.512
Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà	Cổ đông lớn	Phải thu khách hàng Phải trả người bán	3.161.214.290 (799.805.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận****Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là thương mại: mua bán bê tông trộn sẵn, nguyên vật liệu sản xuất bê tông, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.719.028	-	180.645.368	-
Phải thu khách hàng	49.936.651.464	(9.869.018.210)	126.161.399.180	(18.535.651.457)
Phải thu khác	162.422.037	-	137.130.575	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	151.500.000	(85.683.845)	151.500.000	(70.761.921)
Cộng	50.283.292.529	(9.954.702.055)	126.630.675.123	(18.606.413.378)
			Giá trị ghi sổ	
Công nợ tài chính			Cuối năm	Đầu năm
Các khoản vay			62.634.338.485	68.100.000.000
Phải trả người bán			7.566.958.268	116.535.874.082
Phải trả khác			19.403.503.699	19.370.223.801
Cộng			89.604.800.452	204.006.097.883

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.07, V.09 và V.15). Tại thời điểm 31/12/2025 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Đơn vị tính: VND Cộng
Số cuối năm	70.646.306.651	18.958.493.801	89.604.800.452
Các khoản vay	62.234.338.485	400.000.000	62.634.338.485
Phải trả người bán	7.566.958.268	-	7.566.958.268
Phải trả khác	845.009.898	18.558.493.801	19.403.503.699
Số đầu năm	148.903.038.573	55.103.059.310	204.006.097.883
Các khoản vay	64.600.000.000	3.500.000.000	68.100.000.000
Phải trả người bán	83.491.308.573	33.044.565.509	116.535.874.082
Phải trả khác	811.730.000	18.558.493.801	19.370.223.801

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán VACO - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh kiểm toán.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm 2025 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC - ĐỒNG TIỀN

Lô 17, KCN Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



Tổng Giám đốc



Huỳnh Trung Hiếu





CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Số: 302/DID-TCKT

V/v: : Giải trình các vấn đề liên quan đến BCTC năm 2025 đã được kiểm toán

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

Công Ty Cổ Phần DIC – Đồng Tiến xin giải trình các nội dung như sau :

1. Nguyên nhân tăng giảm lợi nhuận:

1.1 Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính năm 2025 tăng 724 triệu đồng tương đương tăng 52,81 % so với cùng kỳ năm trước.

Nguyên nhân:

- ✓ Năm 2025, Lợi nhuận gộp giảm 12.819 triệu đồng.
- ✓ Chi phí lãi vay giảm 617 triệu đồng so với cùng kỳ.
- ✓ Chi phí bán hàng tăng 791 triệu đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 9.531 triệu đồng.
- ✓ Thu nhập khác tăng 3.840 triệu đồng và chi phí khác tăng 240 triệu đồng.

1.2 Lợi nhuận sau thuế TNDN đã được kiểm toán tăng 277 triệu đồng tương đương tăng 15,28% so với trước kiểm toán.

Nguyên nhân:

- ✓ Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi 1.884 triệu đồng, trích bổ sung dự phòng phải thu khó đòi 1.307 triệu đồng.
- ✓ Thu nhập khác tăng 81 triệu đồng và chi phí khác tăng 247 triệu đồng.

2. Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán:

Như thuyết minh tại mục V.7 trang 19, trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2025 có các khoản mục: “Trạm trộn bê tông KCN Đất Đỏ”, “Cải tạo nhà văn phòng và mặt bằng mở rộng khu chứa sản phẩm DIC Nhơn Trạch” và “Công trình hệ thống nước mưa, nước thải nội bộ của các nhà máy bê tông DIC Đất đỏ, nhà máy bê tông DIC Phú Mỹ và nhà máy bê tông DIC Nhơn Trạch” chưa đủ cơ sở để ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình là 88,52 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 88,52 tỷ VND), giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 11,45 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 3,49 tỷ VND). Do vậy, chúng tôi không xác định được sự ảnh hưởng của chúng đến bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty kiểm toán đưa ý kiến ngoại trừ về các tài sản cố định hữu hình vì công việc kiểm toán báo cáo tài chính nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính theo các thủ tục kiểm toán Báo cáo tài chính thông thường không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết

toán vốn đầu tư xây dựng công trình hoàn thành, việc này chỉ thực hiện được khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

Công Ty Cổ Phần DIC – Đồng Tiến xin giải trình với Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội các nội dung trên. Kính mong Quý cơ quan xem xét.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên.
- BKS;
- Lưu VT, TCKT



TỔNG GIÁM ĐỐC *hu*

hu
Huỳnh Trung Hiếu