

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2004/2026/BCTC

Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP DIC - Đồng Tiến thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 1/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: DID
- Địa chỉ: Lô 17, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Tỉnh lộ 25B, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0779032162 Fax:
- Email: thuy.ltt@tgngroup.vn Website: dicdongtien.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 1/2026
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

☐ Có☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:...../04/2026 tại đường dẫn: <http://dicdongtien.vn/qhcd>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 1/2026
- Văn bản giải trình BCTC

Đại diện tổ chức

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



Huỳnh Trung Hiếu



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại Ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: Đồng

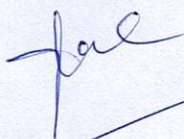
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		101,963,511,827	83,738,970,752
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		623,572,202	32,719,028
1. Tiền	111		623,572,202	32,719,028
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69,797,833,880	40,970,952,244
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		79,203,292,027	49,936,651,464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		728,682,356	740,896,953
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		165,605,354	162,422,037
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(10,299,745,857)	(9,869,018,210)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		29,923,651,977	42,735,299,480
1. Hàng tồn kho	141		29,923,651,977	42,735,299,480
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1,618,453,768	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161		1,618,453,768	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		188,627,601,613	196,613,269,569
II. Tài sản cố định	220		146,827,664,396	154,761,047,632
1. Tài sản cố định hữu hình	221		146,827,664,396	154,761,047,632
- Nguyên giá	222		326,688,145,892	326,688,145,892
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(179,860,481,496)	(171,927,098,260)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		36,337,500	36,337,500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(36,337,500)	(36,337,500)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		41,369,068,511	41,369,068,511
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		41,277,483,511	41,277,483,511
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		91,585,000	91,585,000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		65,816,155	65,816,155
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		151,500,000	151,500,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(85,683,845)	(85,683,845)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		365,052,551	417,337,271
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		365,052,551	417,337,271
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		290,591,113,440	280,352,240,321



C - NỢ PHẢI TRẢ	300		103,167,707,474	93,682,331,112
I. Nợ ngắn hạn	310		84,209,213,673	74,723,837,311
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		18,520,699,367	7,566,958,268
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		729,723,000	400,896,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		661,979,373	2,382,431,488
4. Phải trả người lao động	315		423,159,646	250,741,933
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		1,868,282,632	1,833,101,482
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		61,950,000,000	62,234,338,485
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		55,369,655	55,369,655
II. Nợ dài hạn	330		18,958,493,801	18,958,493,801
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
6. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	338		18,558,493,801	18,558,493,801
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		400,000,000	400,000,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		187,423,405,966	186,669,909,209
I. Vốn chủ sở hữu	410		187,423,405,966	186,669,909,209
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		156,225,520,000	156,225,520,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		156,225,520,000	156,225,520,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,176,000,000	7,176,000,000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,126,570,906	1,126,570,906
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		22,895,315,060	22,141,818,303
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		22,141,818,303	20,045,282,608
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		753,496,757	2,096,535,695
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		290,591,113,440	280,352,240,321

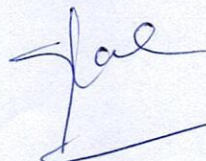
Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người Lập Biểu



Trần Thị Trúc Lan

Kế Toán Trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Trung Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 Năm 2026

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		67,433,889,477	106,361,325,233	67,433,889,477	106,361,325,233
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		67,433,889,477	106,361,325,233	67,433,889,477	106,361,325,233
4. Giá vốn hàng bán	11		65,252,643,330	104,117,551,032	65,252,643,330	104,117,551,032
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2,181,246,147	2,243,774,201	2,181,246,147	2,243,774,201
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		324,294	458,001	324,294	458,001
8. Chi phí tài chính	23		1,190,625,798	1,105,033,809	1,190,625,798	1,105,033,809
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1,190,625,798	1,105,033,809	1,190,625,798	1,105,033,809
9. Chi phí bán hàng	25		-	15,898,274	-	15,898,274
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,328,927,458	724,099,553	1,328,927,458	724,099,553
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 =20+(21-22)-(25+26)}	30		(337,982,815)	399,200,566	(337,982,815)	399,200,566
12. Thu nhập khác	31		1,390,941,671	7,222,973	1,390,941,671	7,222,973
13. Chi phí khác	32		111,087,910	-	111,087,910	-
14. Lợi nhuận khác (40 =31-32)	40		1,279,853,761	7,222,973	1,279,853,761	7,222,973
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		941,870,946	406,423,539	941,870,946	406,423,539
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		188,374,189	-	188,374,189	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		753,496,757	406,423,539	753,496,757	406,423,539
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		48	26	48	26
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người Lập Biểu



Trần Thị Trúc Lan

Kế Toán Trưởng



Trần Thị Trúc Lan

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Trung Hiếu

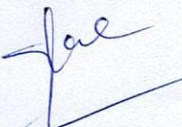


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
Quý 1 Năm 2026

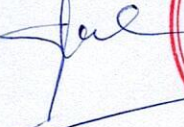
ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (2026)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (2025)
A	B	C	1	2
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		44,597,940,095	57,282,980,424
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(35,468,333,884)	(54,005,326,630)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(569,496,672)	(415,738,462)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1,190,625,798)	(1,105,033,809)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(192,158,032)	(351,685,485)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,390,941,629	837,646,420
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(7,545,251,825)	(544,922,336)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1,023,015,513	1,697,920,122
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(148,148,148)	(50,925,926)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		324,294	458,001
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(147,823,854)	(50,467,925)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		25,172,260,112	47,354,229,593
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(25,456,598,597)	(48,710,620,560)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(284,338,485)	(1,356,390,967)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		590,853,174	291,061,230
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32,719,028	180,645,368
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.11	623,572,202	471,706,598

Người Lập Biểu


Trần Thị Trúc Lan

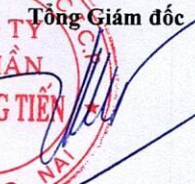
Kế Toán Trưởng


Trần Thị Trúc Lan

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc




Huỳnh Trung Hiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 13 người.

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được lập theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

Tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

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

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

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

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

809-
TY
ÂN
; TIẾN
IG N

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

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

MẪU: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	12,622,487	14,930,804.00
Tiền gửi ngân hàng	610,949,715	17,788,224.00
Tổng cộng	623,572,202	32,719,028

2. Phải thu của khách hàng**a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công Ty Cổ Phần Cầu Kien Bê Tông Nhơn Trạch 2	59,583,219,110	22,926,813,512
- Công Ty Cổ Phần Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà	1,149,774,946	3,161,214,290
- Công Ty TNHH Xây Dựng Đông Nam	2,665,491,833	1,291,667,652
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	15,804,806,138	22,556,956,010
Tổng cộng	79,203,292,027	49,936,651,464

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công Ty Cổ Phần Cầu Kien Bê Tông Nhơn Trạch 2	59,583,219,110	22,926,813,512
- Công Ty Cổ Phần Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà	1,149,774,946	3,161,214,290

3. Phải thu khác

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	165,605,354	162,422,037
- Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên	165,605,354	162,422,037
b) Dài hạn		
Tổng cộng	165,605,354	162,422,037

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

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

MÃU: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

4.	Hàng tồn kho	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
-	Hàng mua đang đi đường	29,923,651,977	42,735,299,480
	Tổng cộng	29,923,651,977	42,735,299,480
5.	Tăng giảm tài sản cố định hữu hình		
	Khoản mục	Thiết bị DC quản lý VND	Tài sản khác VND
			Tổng cộng VND
I.	Nguyên giá TSCĐHH		
1.	Số dư tại 01/01/2026	87,369,890	326,688,145,892
	- Mua sắm		
	- XDCB hoàn thành		
	- Thanh lý, nhượng bán		
	- Giảm khác		
2.	Số dư tại 31/03/2026	87,369,890	326,688,145,892
II.	Giá trị hao mòn lũy kế		
1.	Số dư tại 01/01/2026	87,369,890	171,927,098,260
	- Khấu hao trong kỳ	105,371,992	7,933,383,236
	- Tăng khác		
	- Thanh lý, nhượng bán		
	- Giảm khác		
2.	Số dư tại 31/03/2026	87,369,890	179,860,481,496
III.	Giá trị còn lại		
1.	Số dư tại 01/01/2026		154,761,047,632
2.	Số dư tại 31/03/2026		146,827,664,396



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

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

MÃU: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

8. Chi phí trả trước

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	1,618,453,768	
- Chi phí trả trước khác	1,618,453,768	
b) Dài hạn	365,052,551	417,337,271
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1,034,550	1,316,700
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định	364,018,001	416,020,571
Tổng cộng	1,983,506,319	417,337,271

9. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Vay ngắn hạn	61,950,000,000	62,234,338,485
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nhơn Trạch	21,950,000,000	23,100,000,000
- Ngân hàng VietinBank Biên Hòa	40,000,000,000	39,134,338,485
b) Vay dài hạn	400,000,000	400,000,000
- Ngân hàng VietinBank Biên Hòa		
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nhơn Trạch	400,000,000	400,000,000
Tổng cộng	62,350,000,000	62,634,338,485

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	460,323,714	2,170,211,741
Thuế thu nhập doanh nghiệp	188,374,189	192,158,032
Thuế thu nhập cá nhân	13,281,470	20,061,715
Thuế, phí khác		
Tổng cộng	661,979,373	2,382,431,488

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIẾN

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

Mẫu: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

11. Phải trả khác		31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
a) Ngắn hạn		1,868,282,632	1,833,101,482
	- Kinh phí công đoàn	994,973,184	988,091,584
	- Bảo hiểm xã hội	20,780,650	
	- Bảo hiểm y tế	3,647,700	
	- Bảo hiểm thất nghiệp	1,621,200	
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	847,259,898	845,009,898
b) Dài hạn		18,558,493,801	18,558,493,801
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18,558,493,801	18,558,493,801
	Tổng cộng	20,426,776,433	20,391,595,283

12. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	4	7	8	6	9
Số dư tại ngày 01/01/2026	156,225,520,000	7,176,000,000	1,126,570,906		22,141,818,303	186,669,909,209
Tăng vốn trong quý này						-
Lãi trong quý này					753,496,757	753,496,757
Giảm khác						-
Số dư tại ngày 31/03/2026	156,225,520,000	7,176,000,000	1,126,570,906		22,895,315,060	187,423,405,966



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

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

MÃU: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025
của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	67,433,889,477	106,361,325,233
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	59,205,065,710	97,667,986,004
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	8,228,823,767	8,693,339,229
<i>Doanh thu bán căn hộ Nova Phan Thiết</i>		
Tổng cộng	67,433,889,477	106,361,325,233

3. Giá vốn hàng bán

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
Giá vốn của thành phẩm và hàng hoá đã bán	56,323,966,169	96,371,463,525
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8,928,677,161	7,746,087,507
Giá vốn căn hộ Nova Phan Thiết		
Tổng cộng	65,252,643,330	104,117,551,032

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	324,294	458,001
Tổng cộng	324,294	458,001

5. Chi phí tài chính

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		
Chi phí lãi vay	1,190,625,798	1,105,033,809
Tổng cộng	1,190,625,798	1,105,033,809

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

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

MÃU: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm
2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng		15,898,274
- Chi phí lương		
- Chi phí khác bằng tiền		15,898,274
b) Các khoản chi phí QLDN	1,328,927,458	724,099,553
- Chi phí nhân viên	775,675,816	618,487,815
- Điều chỉnh chi phí lương từ 642 sang 641		
- Chi phí khấu hao TSCĐ	15,983,022	15,983,022
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	430,727,647	
- Chi phí khác bằng tiền	106,540,973	89,628,716

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

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	188,374,189.00	
Tổng cộng	188,374,189	

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC ĐỒNG TIỀN

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

MÃU: B 09-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)


VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra ngày kết thúc niên độ kế toán.

2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán NVA kiểm toán.
Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Kế Toán Trưởng


Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám đốc


Huỳnh Trung Hiếu

