

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
QUÝ IV NĂM 2025 (BÁO CÁO RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.661.134.938.687	2.005.893.056.625
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	94.837.642.742	125.479.202.756
1. Tiền	111		20.019.118.982	20.379.202.756
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.818.523.760	105.100.000.000
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	14.409.865.564	4.409.865.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.409.865.564	4.409.865.564
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	1.200.702.000.238	1.539.804.729.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	383.172.134.573	389.986.774.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	528.757.364.672	877.521.076.134
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	336.782.664.363	314.191.341.274
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(48.010.163.370)	(41.894.461.898)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV - Hàng tồn kho	140	V.4a	350.922.691.306	329.748.231.364
1. Hàng tồn kho	141		350.922.691.306	329.748.231.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V - Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	262.738.837	6.451.027.153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		167.133.000	63.841.786



1	2	3	4	5
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		619.100	6.387.185.367
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	153	V.11	94.986.737	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		885.917.436.411	440.758.321.954
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II - Tài sản cố định	220		15.670.714.125	15.755.167.801
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	14.999.955.380	15.495.228.359
- Nguyên giá	222	V.6a	67.703.122.865	65.381.957.198
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(52.703.167.485)	(49.886.728.839)
2. Tài sản cố định thuê Tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6b	670.758.745	259.939.442
- Nguyên giá	228		769.635.186	289.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(98.876.441)	(29.060.558)
III - Bất động sản đầu tư	230			-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232			
VI- Tài sản dở dang dài hạn	240	V.4b	243.955.636.027	166.861.955.281
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		243.691.313.734	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		264.322.293	57.000.000
V - Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7	531.637.210.000	101.418.652.424
1. Đầu tư vào Công ty con	251		531.637.210.000	103.531.802.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			

1	2	3	4	5
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			(2.113.149.576)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI - Tài sản dài hạn khác	260	V.8	94.653.876.259	156.722.546.448
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		85.719.739.579	147.425.897.350
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.934.136.680	9.296.649.098
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.547.052.375.098	2.446.651.378.579

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.262.090.115.929	1.617.822.368.826
I - Nợ ngắn hạn	310		1.219.766.232.875	1.227.229.368.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	99.755.943.651	111.859.642.520
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	871.091.652.180	914.097.769.665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	36.732.765.833	33.819.672.100
4. Phải trả người lao động	314	V.12	3.558.922.974	3.290.200.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	55.149.730.111	12.345.327.718
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11.901.245.799	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	52.815.853.109	15.411.438.566
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	58.907.042.101	117.787.700.190
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	29.853.077.117	18.617.616.644
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II - Nợ dài hạn	330	V.17	42.323.883.054	390.593.000.554
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		3.768.283.054	3.768.283.054
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			

1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	337		245.600.000	225.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			386.599.117.500
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		38.310.000.000	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.284.962.259.169	828.829.009.753
I - Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.284.962.259.169	828.829.009.753
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		982.357.040.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		982.357.040.000	577.492.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.710.307.378	31.100.707.378
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.742.485.559	20.708.982.875
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		245.152.426.232	199.526.649.500
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		59.899.965.264	64.082.379.429
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		185.252.460.968	135.444.270.071
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.547.052.375.098	2.446.651.378.579

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Thị Hạnh



Nguyễn Thị Thanh Phương



Trần Gia Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ IV NĂM 2025 (BÁO CÁO RIÊNG)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 -2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	336.753.281.218	201.829.862.092	1.638.477.264.015	1.091.594.544.967
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		336.753.281.218	201.829.862.092	1.638.477.264.015	1.091.594.544.967
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	241.572.026.692	150.301.266.766	1.202.900.632.253	851.362.451.462
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		95.181.254.526	51.528.595.326	435.576.631.762	240.232.093.505
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.264.972.754	1.323.052.496	8.557.148.084	3.440.938.250
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	901.315.914	13.211.639.967	21.524.627.872	36.747.557.488
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		901.315.914	14.941.670.121	23.458.077.448	37.139.038.263
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	43.194.264.151	10.786.411.968	155.255.987.128	18.387.172.908
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.901.947.104	(2.830.481.804)	34.330.218.207	23.308.588.395
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }	30		48.448.700.111	31.684.077.691	233.022.946.639	165.229.712.964
11. Thu nhập khác	31	VI.7	428.510.189	6.249.561.551	823.466.037	8.081.582.795
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.133.968.353	337.901.185	1.742.149.714	7.713.738.937
13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		(705.458.164)	5.911.660.366	(918.683.677)	367.843.858
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		47.743.241.947	37.595.738.057	232.104.262.962	165.597.556.822
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	8.285.150.484	10.417.337.632	46.489.289.576	35.381.580.861
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.551.944.161	(2.698.875.057)	362.512.418	(5.228.294.110)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	VI.10	37.906.147.302	29.877.275.482	185.252.460.968	135.444.270.071
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		232.104.262.962	165.597.556.822
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.886.254.529	2.708.889.768
- Các khoản dự phòng	03		4.002.551.896	(785.903.069)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(1.774.321.204)
- Chi phí lãi vay	06		23.458.077.448	37.139.038.263
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		262.451.146.835	202.885.260.580
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		339.658.568.578	(1.202.772.397.898)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(98.268.140.688)	647.400.976.611
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(30.285.052.232)	449.778.933.514
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		61.602.866.557	(85.948.517.695)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(24.300.199.244)	(36.940.162.052)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(44.231.918.146)	(40.889.269.589)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		68.360.000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.507.518.822)	(2.184.562.712)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		460.188.112.838	(68.669.739.241)
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		(3.009.123.146)	(1.740.809.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			109.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		290.000.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(330.000.000.000)	
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		5.211.704.483	1.466.052.962
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(337.797.418.663)	(165.666.038)
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		318.246.330.000	
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		109.528.883.792	685.282.878.276
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(555.008.659.381)	(511.761.078.483)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.798.808.600)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(153.032.254.189)	173.521.799.793
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(30.641.560.014)	104.686.394.514
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		125.479.202.756	20.792.808.242
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		94.837.642.742	125.479.202.756

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kê toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Trần Gia Phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 4 Năm 2025

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần DIC số 4 được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3500686978(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ: 4903000146) đăng ký lần đầu, ngày 28 tháng 01 năm 2005; thay đổi lần thứ 27 ngày 17/12/2025 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
- Tên giao dịch quốc tế: DICERA HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: DICERA HOLDINGS
- Trụ sở chính: Tòa nhà Ruby tower, số 12, đường 3 tháng 2, phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 0254 3613518;
- Mã số thuế: 3500686978
- Vốn điều lệ: **982.357.040.000 đồng**, tương đương **98.235.704 cổ phần**, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

2- Lĩnh vực kinh doanh

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

3- Ngành nghề kinh doanh

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật:
Chi tiết: Lập và thẩm định dự án;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp;

- Gia công cơ khí; lý và tráng phủ kim loại

Chi tiết: Gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng: mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường);

- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa

Chi tiết: Cho thuê kho, bãi

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép hoạt động ngành nghề này)

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác

Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công

- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện

Chi tiết: Sản phẩm cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo Vệ Môi Trường)

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng;

II- KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán quý 04-2025 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/10 và kết thúc vào ngày 31/12

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 MỨC 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 “hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp”.

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 hiện hành đang áp dụng.

3- Hình thức kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

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 năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 tài chính.

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.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-25 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư đang trong quá trình đầu tư xây dựng do đó không tính khấu hao.

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "trương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

6- 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 kỳ 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.

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

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

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 chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9- 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.

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.

10- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. 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;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của Hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Tiền mặt	5.176.727	768.417.820
- Tiền gửi ngân hàng	20.013.942.255	19.610.784.936
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	74.818.523.760	105.100.000.000
Cộng	94.837.642.742	125.479.202.756

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền: 45.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4,75 %/năm.
 - Tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng - 3 tháng tại Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đông Nam Á - Chi nhánh Vũng Tàu (Sea Bank) chi nhánh Vũng Tàu là: 22.818.523.760 VND hưởng lãi suất 4,5 %/năm đến 4,6%/năm.
 - Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB Bank) : 7.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4,75%/năm.

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2025 (vnd)		01/01/2025 (vnd)	
	Giá gốc	giá trị ghi sổ	Giá gốc	giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng TMCP Đông Á (*)	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Tiền gửi có kỳ hạn TMCP Đầu Tư Phát Triển (**)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Cộng	14.409.865.564	14.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564

(*)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – chi nhánh Vũng Tàu số 20230823/801/01, kỳ hạn: 7 tháng, số tiền: 4.409.865.564 VND, lãi suất 5,05%/năm. Hợp đồng này được gia hạn bằng phụ lục hợp đồng tiền gửi số 20230829/801/01/PL03 ngày 29/12/2025

(**)Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu số 03/2025/HDTG.760.601139 ngày 28/03/2025 số tiền : 10.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
3.1- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	255.924.067.549	243.252.056.228
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	30.910.833.146	54.053.942.080
Các khách hàng khác	34.630.263.755	30.973.805.847
Cộng	383.172.134.573	389.986.774.278

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan:

255.981.836.214 243.252.056.228

3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)	448.970.556.768	767.145.022.629
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Nguyễn Đình Lệ Hằng	-	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.370.867.744	21.652.324.504
Cộng	528.757.364.672	877.521.076.134

Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:

448.970.556.768 771.574.811.470

(*) Công ty ứng trước cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng để mua căn hộ tại dự án Chung cư A2-1 Chí Linh theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

(**) Công ty ứng trước cho Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành để mua căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khu du lịch Hải Minh.

3.3- Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Trần Gia Phúc	76.500.000.000	128.500.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.213.207.697	64.788.789.976
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	163.000.000.000	90.000.000.000
Các khoản phải thu khác	2.695.244.166	1.528.338.798
Cộng	336.782.664.363	314.191.341.274
<i>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:</i>	<i>141.737.889.297</i>	<i>193.313.471.576</i>

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Cty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	10.481.294.138	8.179.278.729
Công ty TNHH Laimian	22.431.027.115	17.283.799.368
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	1.707.191.869	
Các khoản dự phòng khác	3.130.699.748	6.171.433.301
Cộng	48.010.163.370	41.894.461.898

4a. Hàng tồn kho	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Nguyên liệu, vật liệu	2.128.593.817	1.796.115.438
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241.957.310.400	217.705.087.535
- Hàng hóa bất động sản	106.836.787.089	110.247.028.391
+ Lô đất Gò Cát	4.014.400.000	4.014.400.000
+ Lô đất tại Ấp Ông Trịnh - Tân Thành (*)	7.448.796.349	7.448.796.349
+ Lô đất Long Toàn	95.373.590.740	98.783.832.042
Cộng	350.922.691.306	329.748.231.364

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Công ty thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

4b. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	243.691.313.734	166.804.955.281
<i>Dự án khu công nghiệp Long Sơn</i>	<i>1.601.604.570</i>	<i>1.601.604.570</i>
<i>Dự án chung cư đường 2/9 (*)</i>	<i>164.966.348.213</i>	<i>164.885.124.113</i>
<i>Dự án chung cư đường 2/9</i>	<i>77.123.360.951</i>	<i>318.226.598</i>
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	264.322.293	57.000.000
Cộng	243.955.636.027	166.861.955.281

(*) Giá trị lô đất tại dự án chung cư đường 2/9 (diện tích 7.804,6 m2), phường 11 thành phố Vũng Tàu (Phường Phước Thắng -TPHCM) đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

5.Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
- Chi phí trả trước ngắn hạn	167.133.000	63.841.786
Chi phí mua bảo hiểm	-	25.842.286
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	167.133.000	37.999.500
- Thuế GTGT được khấu trừ	619.100	6.387.185.367
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	94.986.737	-
Cộng	262.738.837	6.451.027.153

6a. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.dẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.741.946.520	23.002.621.863	10.246.075.970	554.884.445	27.836.428.400	65.381.957.198
- Mua trong kỳ			2.194.199.000	126.966.667		2.321.165.667
- Đầu tư XD CB hoàn thành						-
- Thanh lý						-
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.741.946.520	23.002.621.863	12.440.274.970	681.851.112	27.836.428.400	67.703.122.865
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	3.443.533.629	12.145.479.518	5.970.251.395	514.090.900	27.813.373.397	49.886.728.839
- Khấu hao trong kỳ	139.881.918	1.780.880.318	832.719.251	39.902.156	23.055.003	2.816.438.646
- Tăng khác						
- Thanh lý						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	3.583.415.547	13.926.359.836	6.802.970.646	553.993.056	27.836.428.400	52.703.167.485
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	298.412.891	10.857.142.345	4.275.824.575	40.793.545	23.055.003	15.495.228.359
Tại ngày cuối năm	158.530.973	9.076.262.027	5.637.304.324	127.858.056	-	14.999.955.380

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay 13.328.214.892

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 41.134.013.236

6b. Tài sản cố định vô hình

	Phân mềm kế toán	Nhãn hiệu, tên thương mại	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	289.000.000		289.000.000
Tăng trong kỳ		480.635.186	480.635.186
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	289.000.000	480.635.186	769.635.186
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	29.060.558	-	29.060.558
Tăng trong kỳ	57.800.004	12.015.879	69.815.883
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	86.860.562	12.015.879	98.876.441
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	259.939.442		259.939.442
Số dư cuối kỳ	202.139.438	-	670.758.745

	<u>31/12/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
7. Đầu tư tài chính dài hạn		
- Đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC	93.531.802.000	93.531.802.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.000.000.000	10.000.000.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đầu Tư BĐS Trí Holdings	428.105.408.000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	(2.113.149.576)
Cộng	<u>531.637.210.000</u>	<u>101.418.652.424</u>

	<u>31/12/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
8. Tài sản dài hạn khác		
- <i>Chi phí trả trước dài hạn</i>	85.719.739.579	147.425.897.350
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.693.460.903	9.625.847.958
Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ	1.564.471.819	2.367.926.365
Chi phí dự án A2-1 Chí Linh (Vung Tau Center Point)	76.655.984.478	131.507.646.064
Chi phí môi giới dự án Ruby	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí khác	231.479.704	350.134.288
- <i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	8.934.136.680	9.296.649.098
Cộng	<u>94.653.876.259</u>	<u>156.722.546.448</u>

	<u>31/12/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
9. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	1.641.474.360	16.987.262.032
CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH	1.324.693.685	7.702.848.467
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	26.888.092.000	28.044.861.500
Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy	1.534.995.728	4.274.817.854
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	3.549.818.674	5.160.577.594
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	5.012.812.102	
Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.734.685.663	-
Các khách hàng khác	49.069.371.439	49.689.275.073
Cộng	99.755.943.651	111.859.642.520
<i>Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan:</i>	<i>12.584.526.023</i>	<i>17.034.422.032</i>

	<u>31/12/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	792.548.263.172	833.461.612.893
Khách hàng Chung Cư Ruby tower (TDC)	72.545.517.436	70.582.517.530
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các khách hàng khác	3.741.392.922	2.700.647.382
Cộng	871.091.652.180	914.097.769.665
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:</i>	<i>7.813.215.955</i>	<i>24.866.061.181</i>

11. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	Tại ngày 31/12/2025		Phát sinh trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải thu	Phải nộp
- Thuế giá trị gia tăng		665.733.256	62.312.987.809	61.647.254.553		-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		36.067.032.577	46.489.289.576	44.231.918.146		33.809.661.147
- Thuế thu nhập cá nhân	94.986.737		1.169.031.409	1.274.029.099		10.010.953
- Thuế khác			392.459.610	392.459.610		
- Thuế môn bài			4.000.000	4.000.000		
Cộng	94.986.737	36.732.765.833	110.367.768.404	107.549.661.408	-	33.819.672.100

	<u>31/12/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
12. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	3.558.922.974	3.290.200.869
Cộng	3.558.922.974	3.290.200.869

	<u>31/12/2025 (vnd)</u>	<u>01/01/2025 (vnd)</u>
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	57.098.108	907.918.509
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	48.475.746.802	5.643.395.506
Trích trước CF Công trình Đông Thuận		15.959.081
Công trình Viettel	302.790.293	253.519.258
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	-	4.611.418.273
Công trình xây dựng nhà Gò Cát	26.791.200	

Công trình Hàm 2 Thùy Vân - đường Phó Đức Chính	1.253.648.053	
Công trình Hàm 3 Thùy Vân - đường Nguyễn Chí Thanh	3.612.870.666	
Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Công trình công viên Ao Cá	507.667.898	
Cộng	55.149.730.111	12.345.327.718

14. Phải trả ngắn hạn khác

- Kinh phí công đoàn	(674.701)	43.022.894
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	58.530.578	
- Cổ tức phải trả	3.092.094.885	15.850.560
- Tiền cổ phần phải trả Công ty CP ĐT BĐS Trí Holdings	31.662.894.093	
- Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	13.621.482.774	
- Kinh phí bảo trì khách hàng Ruby	68.867.858	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	552.651.864	10.775.000.000
- Phải trả khác cho Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	328.435.193	1.638.598.171
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.431.570.565	2.938.966.941
Cộng	52.815.853.109	15.411.438.566

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

- Vay ngắn hạn ngân hàng	51.487.042.101	102.755.692.189
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển CN BR- VT	51.487.042.101	102.755.692.189
- Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC	7.420.000.000	15.032.008.001
Cộng	58.907.042.101	117.787.700.190
Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan:	7.420.000.000	15.032.008.001

16. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Cộng

31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
29.853.077.117	18.617.616.644
29.853.077.117	18.617.616.644

17. Nợ dài hạn

- Phải trả dài hạn khác	245.600.000	225.600.000
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
Chi phí chuyên đổi mục đích đất Gò Cát	3.768.283.054	3.768.283.054
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	386.599.117.500
- Dự phòng phải trả dài hạn	38.310.000.000	
Cộng	42.323.883.054	390.593.000.554

18. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	577.492.670.000	31.100.707.378	-	20.708.982.875		199.526.649.500
Tăng vốn trong kỳ	318.246.330.000					
Lãi trong kỳ						185.252.460.968
Phân phối quỹ						
Chia cổ tức	86.618.040.000			6.033.502.684		(139.626.684.236)
Tăng khác						

Giảm khác		(390.400.000)				
Số dư cuối kỳ	982.357.040.000	30.710.307.378	-	26.742.485.559		245.152.426.232

19. Các thông tin khác : thuyết minh các khoản nợ xấu

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	46.909.416.522	10.434.213.006	(36.475.203.516)	45.660.637.349	15.574.685.944	(30.085.951.405)
Công ty CP xây lắp đầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	10.481.284.138		(10.481.284.138)	10.481.284.138	3.144.388.241	(7.336.895.897)
Công ty TNHH Laimian	27.904.014.262	5.472.987.147	(22.431.027.115)	26.197.480.694	8.913.681.324	(17.283.799.370)
Công ty CP Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt			-	6.455.093.725	3.227.546.862	(3.227.546.863)
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	3.414.383.738	1.707.191.869	(1.707.191.869)	-	-	-
Các khách hàng khác	4.344.835.146	3.254.033.990	(1.090.801.156)	1.761.879.554	289.069.517	(1.472.810.037)
Trả trước người bán ngắn hạn	2.752.350.931	653.503.577	(2.098.847.354)	2.752.350.931	379.952.938	(2.372.397.993)
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Các khách hàng khác	1.747.350.931	653.503.577	(1.093.847.354)	1.747.350.931	379.952.938	(1.367.397.993)
Phải thu ngắn hạn khác	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)	9.436.112.500	-	(9.436.112.500)
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
Các khách hàng khác	61.900.000	-	(61.900.000)	61.900.000	-	(61.900.000)
Cộng	59.097.879.953	11.087.716.583	(48.010.163.370)	57.849.100.780	15.954.638.882	(41.894.461.898)

20. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động công ty còn phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	43.451.453.853
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	385.000.000
		Phải thu khác	151.548.800
		Phải trả khác	158.507.454
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	476.918.706.821
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	510.800.962.238
		Phải thu khác	454.417.721
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Cty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	235.177.000
		Phải thu về cung cấp sản phẩm, DV	57.768.665
		Vay ngắn hạn	10.000.000.000
		Phải trả khác	748.435.193

21. Thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

- 1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
- 2- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC
- 3- Công ty TNHH MTV Vinawindow
- 4- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
- 5- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty cùng tập đoàn
 Nhân sự quản lý chủ chốt

- Phải thu khách hàng ngắn hạn

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

31/12/2025 (vnd) **01/01/2025 (vnd)**

255.924.067.549 243.252.056.228

Công ty TNHH MTV Vinawindow	57.768.665	
Công ty CP Vật liệu XD DIC	255.981.836.214	243.252.056.228
Cộng xem thêm mục 3.1		
- Trả trước cho người bán	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	448.970.556.768	767.145.022.629
Cộng xem thêm mục 3.2	448.970.556.768	771.574.811.470
- Phải thu khác	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.213.207.697	64.788.789.976
Trần Gia Phúc	76.500.000.000	128.500.000.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	24.681.600	24.681.600
Cộng xem thêm mục 3.3	141.737.889.297	193.313.471.576
- Phải trả người bán	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	1.641.474.360	16.987.262.032
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	208.366.000	47.160.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.734.685.663	
Cộng xem thêm mục 9	12.584.526.023	17.034.422.032
- Người mua trả tiền trước	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point		
Ông Lê Đình Thắng	-	10.025.304.545
Ông Nguyễn Văn Đa	-	2.517.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyên	6.454.670.500	2.416.186.818
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	4.545.454.545
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	4.002.702.545
Dự án chung cư Ruby tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng xem thêm mục 10	7.813.215.955	24.866.061.181
- Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - lãi vay phải trả	314.667.593	661.430.971
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - Phải trả khác	13.767.600	977.167.200
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	16.676.924
Cộng xem thêm mục 14	328.435.193	1.655.275.095
- Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025 (vnd)	01/01/2025 (vnd)
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	7.420.000.000	15.032.008.001
Cộng xem thêm mục 15	7.420.000.000	15.032.008.001

VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động	Quý 04-25	Quý 04-24
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	336.753.281.218	201.829.862.092
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.744.930.303	126.831.097.515
- Doanh thu cửa nhựa	7.166.502.785	
- Doanh thu dịch vụ	886.788.221	2.630.586.724
- Doanh thu BĐS	302.955.059.909	72.368.177.853
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	336.753.281.218	201.829.862.092
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.744.930.303	126.831.097.515
- Doanh thu cửa nhựa	7.166.502.785	
- Doanh thu dịch vụ	886.788.221	2.630.586.724
- Doanh thu BĐS	302.955.059.909	72.368.177.853
2. Giá vốn hàng bán	241.572.026.692	150.301.266.766
- Giá vốn bán hàng		
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	21.770.347.702	101.912.618.165
- Giá vốn cửa nhựa	7.094.837.757	
- Giá vốn dịch vụ	874.909.182	811.416.412
- Giá vốn BĐS	211.831.932.051	47.577.232.189
3. Doanh thu hoạt động tài chính	4.264.972.754	1.323.052.496
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.562.085.808	1.203.877.114
- Lãi bán hàng trả chậm	1.702.886.946	119.175.382
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
4. Chi phí tài chính	901.315.914	13.211.639.967
- Lãi tiền vay	901.315.914	14.941.670.121
- Chiết khấu thanh toán cho người mua		885.400.752
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng		(2.615.430.906)
- Lãi chậm thanh toán		
5. Chi phí bán hàng	43.194.264.151	10.786.411.968
- Chi phí bảo hành	523.704.795	452.321.053
- Chi phí bán hàng	42.670.559.356	10.334.090.915

6. Chi phí quản lý	6.901.947.104	(2.830.481.804)
- Chi phí cho nhân viên quản lý	5.497.329.847	3.808.919.581
- Hoàn nhập dự phòng	(1.974.115.112)	(10.023.911.203)
- Trích lập dự phòng		
- Chi phí bằng tiền khác	3.378.732.369	3.384.509.818
7.Thu nhập khác	428.510.189	6.249.561.551
- Thu phạt, bồi thường	414.602.350	6.210.236.314
- Thu khác	271.475	39.325.237
- Thu phí thay đổi thông tin Gò cát	13.636.364	
8.Chi phí khác	1.133.968.353	337.901.185
- Các khoản bị phạt vi hợp đồng	783.244.653	213.000.000
- Lãi chậm nộp thuế	330.625.976	124.901.184
- Phạt vi phạm hành chính	20.000.000	
- Khác	97.724	1
9.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
<i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>	<i>47.743.241.947</i>	<i>37.595.738.057</i>
<i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	902.828.122	338.680.230
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	48.646.070.069	37.934.418.287
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.285.150.484	10.417.337.632
1 % Thuế TNDN hoãn lại	1.551.944.161	(2.698.875.057)
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.906.147.302	29.877.275.482

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

HOLDINGS