CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
QUÝ I NĂM 2026 (BÁO CÁO RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.667.560.946.259**	**1.616.328.980.173**
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**IV.1**	**104.845.917.055**	**94.837.642.742**
1. Tiền	111		17.027.393.295	20.019.118.982
2. Các khoản tương đương tiền	112		87.818.523.760	74.818.523.760
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**IV.2**	**14.409.865.564**	**14.409.865.564**
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	14.409.865.564
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**IV.3**	**1.304.183.133.909**	**1.196.077.016.162**
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.3.1	500.783.168.720	383.131.288.937
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3.2	532.750.672.561	542.635.364.672
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	IV.3.3	337.139.628.789	336.800.698.714
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	IV.3.3	(66.490.336.161)	(66.490.336.161)
7.Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV - Hàng tồn kho	**140**	**IV.4a**	**243.654.826.186**	**310.741.716.868**
1.Hàng tồn kho	141		243.654.826.186	310.741.716.868
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Ký ngày: 24/4/2026 17:44:43

1	2	3	4	5
VI- Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**IV.5**	**467.203.545**	**262.738.837**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161		153.408.000	167.133.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		654.373	619.100
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	163	IV.12	313.141.172	94.986.737
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**891.785.030.767**	**873.342.429.058**
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 dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II - Tài sản cố định	**220**	**IV.6**	**14.578.602.743**	**15.202.057.897**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		**14.390.913.306**	**14.999.918.459**
- Nguyên giá	222		67.806.290.865	67.703.122.865
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(53.415.377.559)	(52.703.204.406)
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	**IV.7**	**187.689.437**	**202.139.438**
- Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(101.310.563)	(86.860.562)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV - Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	242			

1	2	3	4	5
V- Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**IV.4b**	**246.139.490.362**	**231.246.550.761**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		243.715.584.084	229.795.954.084
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.423.906.278	1.450.596.677
VI - Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**IV.8**	**532.137.210.000**	**532.010.490.443**
1. Đầu tư vào Công ty con	261		532.137.210.000	532.137.210.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			(126.719.557)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII - Tài sản dài hạn khác	**270**	**IV.9**	**98.929.727.662**	**94.883.329.957**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		89.824.496.962	86.072.815.772
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		9.105.230.700	8.810.514.185
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**2.559.345.977.026**	**2.489.671.409.231**

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.223.971.984.860**	**1.204.324.935.891**
I -Nợ ngắn hạn	**310**		**1.219.958.101.806**	**1.200.311.052.837**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.10	87.979.561.094	99.755.943.651
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.11	896.102.775.169	871.054.519.784
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.091.675.460	3.091.675.460
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.12	24.207.036.906	37.925.856.731
5. Phải trả người lao động	315	IV.13	1.822.901.098	3.558.922.974
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	IV.14	13.058.298.999	34.100.204.506
7. Phải trả nộ bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		11.771.076.367	11.897.458.163
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	IV.15	58.032.932.523	50.224.852.350
11.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	IV.16	97.741.590.869	58.907.042.101
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	IV.17	26.150.253.321	29.794.577.117
13. Quỹ bình ổn giá	324			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II - Nợ dài hạn	**330**	**IV.18**	**4.013.883.054**	**4.013.883.054**

1	2	3	4	5
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		3.768.283.054	3.768.283.054
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338		245.600.000	245.600.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13.Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**	**IV.19**	**1.335.373.992.166**	**1.285.346.473.340**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		982.357.040.000	982.357.040.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		982.357.040.000	982.357.040.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.672.507.378	30.672.507.378
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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	26.742.485.559
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		295.601.959.229	245.574.440.403
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		245.574.440.403	59.899.965.264
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		50.027.518.826	185.674.475.139
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.559.345.977.026**	**2.489.671.409.231**

Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2
phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
(BÁO CÁO RIÊNG)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	170.909.720.474	291.451.094.967	170.909.720.474	291.451.094.967
2.Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		170.909.720.474	291.451.094.967	170.909.720.474	291.451.094.967
4. Giá vốn hàng bán	11	V.2	99.473.613.601	213.895.697.793	99.473.613.601	213.895.697.793
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		71.436.106.873	77.555.397.174	71.436.106.873	77.555.397.174
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V.3	2.539.133.162	339.546.603	2.539.133.162	339.546.603
8. Chi phí tài chính	23	V.4	1.729.622.727	10.278.219.332	1.729.622.727	10.278.219.332
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		1.850.162.552	10.098.519.332	1.850.162.552	10.098.519.332
9. Chi phí bán hàng	25	V.5	1.158.849.508	7.759.586.866	1.158.849.508	7.759.586.866
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.6	8.610.032.356	5.741.460.617	8.610.032.356	5.741.460.617
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+25 + 26)}	30		62.476.735.444	54.115.676.962	62.476.735.444	54.115.676.962
12. Thu nhập khác	31	V.7	131.522.733	52.027.725	131.522.733	52.027.725
13.Chi phí khác	32	V.8	3.000.000	15.000.000	3.000.000	15.000.000
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		128.522.733	37.027.725	128.522.733	37.027.725
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		62.605.258.177	54.152.704.687	62.605.258.177	54.152.704.687
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	12.872.455.866	13.435.101.596	12.872.455.866	13.435.101.596
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(294.716.515)	(2.569.101.147)	(294.716.515)	(2.569.101.147)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	V.10	50.027.518.826	43.286.704.238	50.027.518.826	43.286.704.238
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Phê duyệt, Lập, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Địa chỉ: Tòa nhà Ruby tower, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**62.605.258.177**	**54.152.704.687**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		726.623.154	693.116.248
- Các khoản dự phòng	03		(126.719.557)	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(857.561.547)	
- Chi phí lãi vay	06		1.850.162.552	10.098.519.332
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**64.197.762.779**	**64.944.340.267**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(109.541.458.864)	(412.015.543.944)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		53.167.260.682	105.086.535.308
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.718.738.150	247.457.945.408
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.999.713.897)	(33.831.796.483)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.793.064.444)	(10.098.519.332)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.778.228.647)	(31.775.411.155)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			(3.187.185.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(28.028.704.241)**	**(73.419.635.242)**
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		(1.655.131.761)	
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			1.350.000
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(190.000.000.000)
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		857.561.547	274.309.168
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(797.570.214)***	***(189.724.340.832)***
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		-	288.746.330.000
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		53.920.271.588	38.445.520.894
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.085.722.820)	(93.273.533.844)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(25.799.247.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***38.834.548.768***	***208.119.069.075***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**10.008.274.313**	**(55.024.906.999)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**94.837.642.742**	**125.479.202.756**
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**	**IV.1**	**104.845.917.055**	**70.454.295.757**

Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
DICERA HOLDINGS
M.S.D.N: 3500686975

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2026

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DICERA Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings) trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500686978 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 17 tháng 12 năm 2025.

Công ty đã được chấp thuận giao dịch cổ phiếu niêm yết trên thị trường tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 510/QĐ-SGDHCM ngày 04 tháng 09 năm 2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh với mã chứng khoán DC4.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là **982.357.040.000 VND**.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 117 (31 tháng 12 năm 2025 là: 121).

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình dân dụng.
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 02 đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Địa chỉ
	Đơn vị trực thuộc	
1.	Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
2.	Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Dic Holdings tại Hà Nội	Tầng 18, Tháp B Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

II- CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính "hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp".

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

Kỳ kế toán quý 1-2026 của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

III- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán

bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

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

Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ.

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2026	
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 06	năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 10	năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10	năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05	năm
▪ Các tài sản khác	05	năm

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ...Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.
Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ,

tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

Chi phí phải trả

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

Doanh thu chưa phân bổ

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán tổng hợp.

Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.19 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

Hợp đồng xây dựng

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 kỳ kế toán theo 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, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- 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;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh

thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Chi phí tài chính

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; 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).

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế

thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.
Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với các hoạt động xây lắp và các hoạt động khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ và từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2026 theo quy định tại Nghị định 175/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

- Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định.

Các loại thuế khác

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Tiền mặt	902.047.144	5.176.727
- Tiền gửi ngân hàng	16.125.346.151	20.013.942.255
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	87.818.523.760	74.818.523.760
Cộng	**104.845.917.055**	**94.837.642.742**

- 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: 75.0000.000.000 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: 12.818.523.760 VND hưởng lãi suất 4,75 %/năm

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/03/2026 (vnd)		01/01/2026 (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	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**14.409.865.564**	**14.409.865.564**	**14.409.865.564**	**14.409.865.564**

(*)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 6,9%/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/HĐTG.760.601139 ngày 28/03/2025 và phụ lục hợp đồng số 01-03/2025/HĐTG.760.601139/ PLHĐTG ngày 28/03/2026 số tiền : 10.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 7,2 %/ năm.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
3.1- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	376.723.762.489	255.924.067.549
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)	34.298.116.573	30.910.833.146
Các khách hàng khác	28.054.319.535	34.589.418.119
Cộng	**500.783.168.720**	**383.131.288.937**
Trong đó:Phải thu khách hàng là các bên liên quan:	*376.869.531.154*	*255.924.067.549*

3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)	447.837.792.182	448.970.556.768
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	14.496.940.219	9.370.867.744
Cộng	**532.750.672.561**	**542.635.364.672**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:	*447.837.792.182*	*448.970.556.768*

(*) 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	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Trần Gia Phúc	76.500.000.000	76.500.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.243.207.697	65.243.207.697
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	163.000.000.000	163.000.000.000
Các khoản phải thu khác	3.022.208.592	2.683.278.517
Cộng	**337.139.628.789**	**336.800.698.714**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:	*141.768.159.297*	*141.767.889.297*

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (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	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty TNHH Laimian	28.703.636.190	28.703.636.190
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	1.707.191.869	1.707.191.869
Các khoản dự phòng khác	5.553.251.115	5.553.251.115
Cộng	**66.490.336.161**	**66.490.336.161**

4a. Hàng tồn kho	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Nguyên liệu, vật liệu	2.031.614.895	2.128.593.817
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	134.786.424.202	201.776.335.962
- Hàng hóa bất động sản	106.836.787.089	106.836.787.089
+ 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*	*95.373.590.740*
Cộng	**243.654.826.186**	**310.741.716.868**

(*) 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	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	243.715.584.084	229.795.954.084
Khu đất Long Sơn	*1.601.604.570*	*1.601.604.570*
Dự án chung cư đường 2/9 (*)	*164.966.348.213*	*164.966.348.213*
Dự án chung cư đường 2/9	*77.147.631.301*	*63.228.001.301*
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.423.906.278	1.450.596.677
Sửa chữa cải tạo văn phòng	2.320.770.278	*1.186.274.384*
Các khoản khác	*103.136.000*	*264.322.293*
Cộng	**246.139.490.362**	**231.246.550.761**

(*) 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	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Chi phí trả trước ngắn hạn	153.408.000	167.133.000
Chi phí mua bảo hiểm	-	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	*153.408.000*	*167.133.000*
- Thuế GTGT được khấu trừ	654.373	619.100
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	313.141.172	94.986.737
Cộng	**467.203.545**	**262.738.837**

6. 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**	**12.440.274.970**	**681.851.112**	**27.836.428.400**	**67.703.122.865**
- Mua trong kỳ				103.168.000		**103.168.000**
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Thanh lý						-
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**3.741.946.520**	**23.002.621.863**	**12.440.274.970**	**785.019.112**	**27.836.428.400**	**67.806.290.865**
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	**3.583.415.547**	**13.926.359.836**	**6.802.970.646**	**554.029.977**	**27.836.428.400**	**52.703.167.485**
- Khấu hao trong kỳ	32.062.623	434.404.813	230.593.674	15.112.043		712.173.153
- Tăng khác						
- Thanh lý						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	**3.615.478.170**	**14.360.764.649**	**7.033.564.320**	**569.142.020**	**27.836.428.400**	**53.415.377.559**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	158.530.973	9.076.262.027	5.637.304.324	127.821.135	-	**14.999.918.459**
Tại ngày cuối năm	126.468.350	8.641.857.214	5.406.710.650	215.877.092	-	**14.390.913.306**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay	7.787.983.992
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	41.134.013.236

7.Tài sản cố định vô hình	**Phần mềm kế toán**	**Nhãn hiệu, tên thương mại**	**Cộng**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	289.000.000		289.000.000
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	**289.000.000**	**-**	**289.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	86.860.562	-	86.860.562
Tăng trong kỳ	14.450.001		14.450.001
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	**101.310.563**	**-**	**101.310.563**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	202.139.438		202.139.438
Số dư cuối kỳ	**187.689.437**	**-**	**187.689.437**

8. Đầu tư tài chính dài hạn	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- 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	428.605.408.000	428.605.408.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(126.719.557)
Cộng	**532.137.210.000**	**532.010.490.443**

9. Tài sản dài hạn khác	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Chi phí trả trước dài hạn	***89.824.496.962***	***86.072.815.772***
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.710.722.026	3.954.941.039
Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ	1.564.471.819	1.564.471.819
Chi phí dự án A2-1 Chí Linh (Vung Tau Center Point)	78.973.436.650	76.306.998.280
Chi phí môi giới dự án Ruby	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí khác	2.001.523.792	672.061.959
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***9.105.230.700***	***8.810.514.185***
Cộng	**98.929.727.662**	**94.883.329.957**

	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
10. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	2.116.769.480	1.641.474.360
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	26.888.092.000	26.888.092.000
Công ty CP Đầu tư xây lắp cơ điện Thành Tuân	1.030.040.633	4.429.127.569
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	2.888.153.077	3.549.818.674
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	1.551.826.525	5.012.812.102
Công ty TNHH MTV Vinawindow	8.320.718.764	10.734.685.663
Các khách hàng khác	45.183.960.615	47.499.933.283
Cộng	**87.979.561.094**	**99.755.943.651**
Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan:	*10.665.294.244*	*12.584.526.023*

	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	820.260.344.848	792.511.130.776
Khách hàng Chung Cư Ruby tower (TDC)	71.453.013.981	72.544.967.036
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	2.256.478.650
Các khách hàng khác	2.132.937.690	3.741.943.322
Cộng	**896.102.775.169**	**871.054.519.784**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:	*7.813.215.955*	*7.813.215.955*

12.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**Tại ngày 31/03/2026**		**Phát sinh trong năm**		**Tại ngày 01/01/2026**	
	Phải thu	**Phải nộp**	**Số phải nộp**	**Số đã thực nộp**	**Phải thu**	**Phải nộp**
- Thuế giá trị gia tăng		7.860.247.619	11.280.515.388	4.093.562.432		673.294.663
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		16.346.789.287	12.872.455.866	33.778.228.647		37.252.562.068
- Thuế thu nhập cá nhân	313.141.172		269.803.207	487.957.642	94.986.737	
-Thuế khác						
Cộng	**313.141.172**	**24.207.036.906**	**24.422.774.461**	**38.359.748.721**	**94.986.737**	**37.925.856.731**

	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
13. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	1.822.901.098	3.558.922.974
Cộng	**1.822.901.098**	**3.558.922.974**

14. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
Lãi vay phải trả	-	57.098.108
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	11.842.391.615	27.417.846.576
Trích trước CF Công trình Đông Thuận		
Công trình Viettel	302.790.293	302.790.293
Công trình Hầm Thùy Vân		4.874.893.340
Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Phải trả ngắn hạn khác		534.459.098
Cộng	**13.058.298.999**	**34.100.204.506**

15. Phải trả ngắn hạn khác	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	50.132.319	58.530.578
- Tiền cổ phần phải trả Công ty CP ĐT BĐS Trí Holdings	32.162.894.093	32.162.894.093
- Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	13.890.632.581	13.621.482.774
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	567.493.298	552.651.864
- Phải trả khác cho Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	485.779.851	328.435.193
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.875.650.781	3.500.857.848
Cộng	**58.032.582.923**	**50.224.852.350**
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:	*522.183.357*	*328.435.193*

16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Vay ngắn hạn ngân hàng	90.321.590.869	51.487.042.101
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển CN BR- VT	*90.321.590.869*	*51.487.042.101*
- Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC	7.420.000.000	7.420.000.000
Cộng	**97.741.590.869**	**58.907.042.101**
Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan:	*7.420.000.000*	*7.420.000.000*

17. Quỹ khen thưởng phúc lợi	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
	26.150.253.321	29.794.577.117
Cộng	**26.150.253.321**	**29.794.577.117**

18. Nợ dài hạn	31/03/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Phải trả dài hạn khác	245.600.000	245.600.000
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát	*3.768.283.054*	*3.768.283.054*
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	
- Dự phòng phải trả dài hạn		
Cộng	**4.013.883.054**	**4.013.883.054**

19. 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	**982.357.040.000**	**30.672.507.378**	**-**	**26.742.485.559**		**245.574.440.403**
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong kỳ						50.027.518.826
Phân phối qũy						
Chia cổ tức						
Tăng khác						
Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**982.357.040.000**	**30.672.507.378**	**-**	**26.742.485.559**		**295.601.959.229**

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

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	31/03/2026			01/01/2026		
	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	**61.869.532.873**	**7.206.643.215**	**(54.662.889.658)**	**61.869.532.873**	**7.206.643.215**	**(54.662.889.658)**

Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	20.266.306.487		(20.266.306.487)	20.266.306.487		(20.266.306.487)
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	4.596.230.842	(28.703.636.190)	33.299.867.032	4.596.230.842	(28.703.636.190)
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	3.414.383.738	1.707.191.869	(1.707.191.869)	3.414.383.738	1.707.191.869	(1.707.191.869)
Các khách hàng khác	4.124.076.378	903.220.504	(3.220.855.874)	4.124.076.378	903.220.504	(3.220.855.874)
Trả trước người bán ngắn hạn	**2.752.350.931**	**361.016.928**	**(2.391.334.003)**	**2.752.350.931**	**361.016.928**	**(2.391.334.003)**
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	361.016.928	(1.386.334.003)	1.747.350.931	361.016.928	(1.386.334.003)
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	**74.057.996.304**	**7.567.660.143**	**(66.490.336.161)**	**74.057.996.304**	**7.567.660.143**	**(66.490.336.161)**

21. 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	4.891.571.491
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	88.000.000
		Phải thu khác	270.000
		Phải trả khác	36.403.506
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	136.526.828.940
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	3.166.956.000
Công ty CP Vật liệu XD DIC	Cty con	Phải trả khác	176.784.658

22. Thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	**Mối quan hệ**
1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con
3- Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con
4- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn
5- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

- Phải thu khách hàng ngắn hạn	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	376.723.762.489	255.924.067.549
Công ty TNHH MTV Vinawindow	88.000.000	-
Công ty CP Vật liệu XD DIC	57.768.665	57.768.665
Cộng xem thêm mục 3.1	**376.869.531.154**	**255.924.067.549**

- Trả trước cho người bán	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	447.837.792.182	448.970.556.768
Cộng xem thêm mục 3.2	**447.837.792.182**	**448.970.556.768**

- Phải thu khác	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	65.243.207.697	65.243.207.697
Trần Gia Phúc	76.500.000.000	76.500.000.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	270.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	24.681.600	24.681.600

Cộng xem thêm mục 3.3	**141.768.159.297**	**141.767.889.297**

- Phải trả người bán	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	2.116.769.480	1.641.474.360
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	227.806.000	208.366.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	8.320.718.764	10.734.685.663
Cộng xem thêm mục 10	**10.665.294.244**	**12.584.526.023**

- Người mua trả tiền trước	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point		
Ông Nguyễn Văn Tuyến	6.454.670.500	6.454.670.500
Dự án chung cư Ruby tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng xem thêm mục 11	**7.813.215.955**	**7.813.215.955**

- Phải trả ngắn hạn khác	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - lãi vay phải trả	472.012.251	314.667.593
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - Phải trả khác	13.767.600	13.767.600
Công ty TNHH MTV Vinawindow	36.403.506	-
Cộng xem thêm mục 15	**522.183.357**	**328.435.193**

- Vay và nợ thuê tài chính	**31/03/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	7.420.000.000	7.420.000.000
Cộng xem thêm mục 16	**7.420.000.000**	**7.420.000.000**

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý 1-2026	Quý 1-2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**170.909.720.474**	**291.451.094.967**
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	159.771.065.728	251.325.649.749
- Doanh thu cửa nhựa	3.927.840.146	
- Doanh thu dịch vụ	1.333.175.226	1.193.881.272
- Doanh thu BĐS	5.877.639.374	38.931.563.946
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**170.909.720.474**	**291.451.094.967**
- Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	159.771.065.728	251.325.649.749
- Doanh thu cửa nhựa	3.927.840.146	-
- Doanh thu dịch vụ	1.333.175.226	1.193.881.272
- Doanh thu BĐS	5.877.639.374	38.931.563.946
2. Giá vốn hàng bán	**99.473.613.601**	**213.895.697.793**
- Giá vốn bán hàng		
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	90.800.303.919	183.535.311.644
- Giá vốn cửa nhựa	3.893.443.937	
- Giá vốn dịch vụ	757.385.819	753.754.230
- Giá vốn BĐS	4.022.479.926	29.606.631.919
3. Doanh thu hoạt động tài chính	**2.539.133.162**	**339.546.603**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	857.561.641	274.309.890
- Lãi bán hàng trả chậm	1.681.571.521	65.236.713
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
4. Chi phí tài chính	**1.729.622.727**	**10.278.219.332**
- Lãi tiền vay	1.850.162.552	10.098.519.332
- Chiết khấu thanh toán cho người mua		179.700.000
- Chênh lệch lỗ tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.179.732	
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(126.719.557)	
5. Chi phí bán hàng	**1.158.849.508**	**7.759.586.866**
- Chi phí bảo hành	244.404.833	76.039.300
- Chi phí bán hàng	914.444.675	7.683.547.566
6. Chi phí quản lý	**8.610.032.356**	**5.741.460.617**
- Chi phí cho nhân viên quản lý	4.069.901.299	2.860.435.084
- Hoàn nhập dự phòng		

- Trích lập dự phòng		
- Chi phí bằng tiền khác	4.540.131.057	2.881.025.533
7.Thu nhập khác	**131.522.733**	**52.027.725**
- Thu phạt, bồi thường		12.950.000
- Thu khác	131.522.733	1.350.000
- Thu phí thay đổi thông tin Gò cát		37.727.725
8.Chi phí khác	**3.000.000**	**15.000.000**
- Các khoản phạt vi phạm hành chính		15.000.000
- Lãi chậm nộp thuế	3.000.000	
- Phạt vi phạm hành chính		
- Khác		
9.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận trước thuế	***62.605.258.177***	***54.152.704.687***
Lợi nhuận các chi nhánh		
- Các khoản điều chỉnh tăng	280.438.579	177.297.562
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	62.885.696.756	54.330.002.249
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**12.872.455.866**	**13.435.101.596**
1 % Thuế TNDN hoãn lại	**(294.716.515)**	**(2.569.101.147)**
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**50.027.518.826**	**43.286.704.238**

Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*