

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ DIN CAPITAL**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 4 từ ngày 01 tháng 10 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán	1 – 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	5 – 32

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

Mẫu B 01a – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		73,412,712,123	46,316,909,093
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1,123,727,639	5,260,352,150
1. Tiền	111		1,123,727,639	5,260,352,150
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.4	22,910,108,000	8,009,137,100
1. Chứng khoán kinh doanh	121		20,530,730	20,530,730
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(10,422,730)	(11,393,630)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		22,900,000,000	8,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47,832,511,987	30,485,073,057
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	63,602,020,457	35,128,127,619
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	244,920,240	169,140,124
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	11,000,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	224,998,117	497,810,045
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(16,239,426,827)	(16,310,004,731)
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	1,052,120,094	1,760,332,943
1. Hàng tồn kho	141		1,052,120,094	1,760,332,943
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		494,244,403	802,013,843
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	494,244,403	518,949,998
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	26,913,821
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	-	256,150,024
			-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		68,401,725,329	78,973,324,272
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		16,551,105,566	27,036,743,476
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	16,551,105,566	27,036,743,476
Nguyên giá	222		161,115,904,239	185,569,551,475
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(144,564,798,673)	(158,532,807,999)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.4	49,509,490,000	49,509,490,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		49,509,490,000	49,509,490,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,341,129,763	2,427,090,796
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	2,308,010,222	2,427,090,796
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		33,119,541	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		141,814,437,452	125,290,233,365

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

Mẫu B 01a – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		17,497,268,115	9,094,333,872
I. Nợ ngắn hạn	310		17,497,268,115	9,094,333,872
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	9,674,002,996	7,425,324,665
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	4,669,685,397	713,857,065
3. Phải trả người lao động	314	4.14	2,015,971,066	440,677,671
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	163,338,460	8,525,000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	170,005,859	149,080,813
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		804,264,337	356,868,658
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		124,317,169,337	116,195,899,493
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	124,317,169,337	116,195,899,493
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89,099,810,000	89,099,810,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89,099,810,000	89,099,810,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		49,416,000	49,416,000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.19	7,752,997,505	7,752,997,505
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27,414,945,832	19,293,675,988
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		5,173,071,439	17,609,640,141
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22,241,874,393	1,684,035,847
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		141,814,437,452	125,290,233,365

**Đặng Tiên Đức**
Tổng giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2026


Nguyễn Thị Thảo
Kế toán trưởng
Đào Thị Thanh Mai
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 4 từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4-2025	Quý 4-2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	23,379,217,149	15,169,038,502	90,224,152,160	48,268,277,138
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		23,379,217,149	15,169,038,502	90,224,152,160	48,268,277,138
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	18,953,593,945	12,462,026,111	72,534,582,585	41,655,859,247
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4,425,623,204	2,707,012,391	17,689,569,575	6,612,417,891
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	240,706,601	179,692,960	6,595,287,168	2,207,622,499
7. Chi phí tài chính	22	5.4	279,300	11,017,408	(970,900)	(328,211,982)
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	10,831,208	-	116,568,386
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	873,320,464	314,820,723	1,573,563,089	1,889,527,888
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3,792,730,041	2,560,867,220	22,712,264,554	7,258,724,484
11. Thu nhập khác	31	5.7	938,662,144	4	4,089,751,333	1,004
12. Chi phí khác	32	5.8	55,802,471	2,093,421,057	274,223,274	2,129,202,367
13. Lợi nhuận khác	40		882,859,673	(2,093,421,053)	3,815,528,059	(2,129,201,363)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4,675,589,714	467,446,167	26,527,792,613	5,129,523,121
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	1,012,072,169	3,445,487,274	4,319,037,761	3,445,487,274
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2,752,563		(33,119,541)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,660,764,982	(2,978,041,107)	22,241,874,393	1,684,035,847



Dặng Tiến Đức
Tổng giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thảo
Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 từ ngày 01/10/2025 kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26,527,792,613	5,129,523,121
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9,066,579,577	10,800,627,220
Các khoản dự phòng	03		(71,548,804)	(51,303,658)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10,615,575,155)	(2,193,992,499)
Chi phí lãi vay	06		-	116,568,386
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		24,907,248,231	13,801,422,570
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27,063,055,831)	12,734,055,168
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		708,212,849	502,246,398
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4,356,729,807	5,092,363,490
Tăng giảm chi phí trả trước	12		143,786,169	(91,916,835)
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(137,450,488)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(464,078,980)	(2,981,408,294)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(308,237,370)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2,280,604,875	28,919,312,009
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		(930,731,482)	(1,652,777,778)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5,285,742,444	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(36,900,000,000)	(19,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33,000,000,000	100,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(18,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	11,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,492,731,152	2,055,761,266
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6,947,742,114	(25,497,016,512)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2,176,932,600)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(13,364,971,500)	(4,454,990,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13,364,971,500)	(6,631,923,100)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(4,136,624,511)	(3,209,627,603)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5,260,352,150	8,469,979,753
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		1,123,727,639	5,260,352,150



Đặng Tiến Đức

Tổng giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thảo

Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai

Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Cổ phần Pacific Dinco được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 321032000105 ngày 05 tháng 01 năm 2010 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất vào ngày 21 tháng 01 năm 2025. Ngày 15 tháng 05 năm 2021, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401333013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 36 (31 tháng 12 năm 2024 là: 29).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất bê tông thương phẩm.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba công ty con như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	KCN và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng	98,04%	98,04%	98,04%
Công ty TNHH MTV Rofadi	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100,0%	100,0%	100,0%
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100,0%	100,0%	100,0%

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư 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.

Đầu tư khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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, 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan 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.

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 2025
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 05 năm
▪ Khác	03 năm

3.7. 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 và tiền thuê đất trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ theo thời hạn hợp đồng;
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ không quá 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.9. 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.

3.10. Chi phí phải trả

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

3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần 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.

3.12. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

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

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

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

3.13. Giá vốn hàng bán

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

3.14. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng đầu tư tài chính.

3.15. 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 tiền lương của nhân viên, chi phí dịch vụ mua ngoài.

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

3.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Dịch vụ bán bê tông thương phẩm, đá, bơm bê tông và vận chuyển: 10% (được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2025 theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ);
- Các dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.17. Báo cáo bộ phận

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

Xem thêm mục 7.

3.18. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	303,883,416	326,267,163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	819,844,223	4,934,084,987
Cộng	1,123,727,639	5,260,352,150

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Dinco	310,175,460	11,480,960,606
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	6,095,640,941	4,407,934,746
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Newtecons	314,475,637	1,560,621,288
Công ty Cổ phần FDSG	38,530,279,252	-
Các đối tượng khác	18,351,449,167	17,678,610,979
Cộng	63,602,020,457	35,128,127,619
Trong đó: phải thu khách hàng là bên liên quan	6,405,816,401	17,036,750,122

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công Ty Cổ phần chứng khoán Tân Việt	-	110,000,000
CN Quảng Ngãi Công ty CP ABH Hà Nội	68,440,000	-
Công ty TNHH TM An Phú An Khánh	78,820,500	-
Các đối tượng khác	97,659,740	59,140,124
Cộng	244,920,240	169,140,124

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư cổ phiếu								
Cổ phiếu CTCP Xây dựng Cotecccons	20,530,730	10,108,000	10,422,730		20,530,730	9,137,100	11,393,630	
Cộng	<u>20,530,730</u>	<u>10,108,000</u>	<u>10,422,730</u>		<u>20,530,730</u>	<u>9,137,100</u>	<u>11,393,630</u>	
Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.								

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

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	22,900,000,000	22,900,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000
Cộng	<u>22,900,000,000</u>	<u>22,900,000,000</u>	<u>8,000,000,000</u>	<u>8,000,000,000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con:								
Công ty CP Bê tông Dufago Chu Lai	5,509,490,000		-		5,509,490,000		-	
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	43,000,000,000		-		43,000,000,000		-	
Công ty TNHH MTV Rofadi	1,000,000,000		-		1,000,000,000		-	
Cộng	49,509,490,000		-		49,509,490,000		-	

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại Mục 7.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Phạm Hải Long (*)	-	-	11,000,000,000	-
Cộng	-	-	11,000,000,000	-

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	-	-	288,534,912	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	2,071,635	-
Ký cược, ký quỹ	20,700,000	-	50,700,000	-
Lãi dự thu	173,023,287	-	139,835,617	-
Phải thu khác	31,274,830	-	16,667,881	-
Cộng	224,998,117	-	497,810,045	-

4.7. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	16,239,426,827	-	17,036,417,248	726,412,517
Cộng	16,239,426,827	-	17,036,417,248	726,412,517

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp, Công ty đang tiến hành các biện pháp nhằm thu hồi công nợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	VND
Công ty TNHH Công trình Kiến trúc Thứ Năm- Tập đoàn công trình Kiến Trúc Quảng Tây (Đà Nẵng)	4,217,102,500	-	Trên 3 năm		4,217,102,500	-	Trên 3 năm	
Công Ty TNHH Xây Dựng SAMIL	2,487,421,228	-	Trên 3 năm		2,487,421,228	-	Trên 3 năm	
Công ty CP Xây Dựng LB Việt Nam	1,648,997,091	-	Trên 3 năm		1,648,997,091	-	Trên 3 năm	
Công ty TNHH Xây Dựng & Thương Mại Hưng Thịnh Tài	649,950,000	-	Trên 3 năm		649,950,000	-	Trên 3 năm	
Công ty CP Thép Dana UC	498,911,000	-	Trên 3 năm		498,911,000	-	Trên 3 năm	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (Nút mạng VT)	439,274,772	-	Trên 3 năm		439,274,772	-	Trên 3 năm	
Công ty CP Kiến trúc Cảnh quan Mạnh Cường An	358,566,898	-	Trên 3 năm		358,566,898	-	Trên 3 năm	
Công ty APIC Sài Gòn	267,415,000	-	Trên 3 năm		267,415,000	-	Trên 3 năm	
Công ty TNHH Xây dựng PMC	265,802,500	-	Trên 3 năm		265,802,500	-	Trên 3 năm	
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng (Hamrmoney)	193,747,500	-	Trên 3 năm		193,747,500	-	Trên 3 năm	
Công ty TNHH Thanh Thu	122,080,000	-	Trên 3 năm		122,080,000	-	Trên 3 năm	
Xí nghiệp Cầu 18 - Cienco 1	75,477,651	-	Trên 3 năm		76,106,209	-	Trên 3 năm	
Các khách hàng khác	5,014,680,687	-			5,811,042,550	726,412,517		
Cộng	16,239,426,827	-			17,036,417,248	726,412,517		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1,052,120,094	-	1,749,982,943	-
Hàng hoá	-	-	10,350,000	-
Cộng	1,052,120,094	-	1,760,332,943	-

4.9. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	280,452	602,511
Chi phí bảo hiểm máy móc thiết bị	307,462,665	332,618,893
Phí sử dụng đường bộ, kiểm định xe	186,501,286	184,176,786
Chi phí thuê đất	-	-
Các khoản khác	-	1,551,808
Cộng	494,244,403	518,949,998
Dài hạn		
Chi phí thuê đất (*)	2,193,390,320	2,296,299,032
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	114,619,902	130,791,764
Cộng	2,308,010,222	2,427,090,796

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
	VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	525,959,632	7,913,400,848	7,584,431,326	-	196,990,110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4,062,887,737	4,319,037,761	464,078,980	256,150,024	464,078,980
Thuế thu nhập cá nhân	-	80,838,028	635,817,106	607,767,053	-	52,787,975
Thuế môn bài	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
Cộng	-	4,669,685,397	12,872,255,715	8,660,277,359	256,150,024	713,857,065

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	5,656,826,409	36,368,979,431	142,724,169,114	715,462,958	104,113,563	185,569,551,475
Mua trong năm	-	883,518,519	-	47,212,963	-	930,731,482
Thanh lý, nhượng bán	(2,211,979,641)	(22,707,138,034)	-	(465,261,043)	-	(25,384,378,718)
Tại ngày 31/12/2025	3,444,846,768	14,545,359,916	142,724,169,114	297,414,878	104,113,563	161,115,904,239
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	4,074,426,245	31,159,697,265	122,496,968,394	697,602,532	104,113,563	158,532,807,999
Khấu hao trong năm	243,446,184	867,606,496	7,953,423,209	2,103,688	-	9,066,579,577
Thanh lý, nhượng bán	(2,211,979,641)	(20,375,103,892)	-	(447,505,370)	-	(23,034,588,903)
Tại ngày 31/12/2025	2,105,892,788	11,652,199,869	130,450,391,603	252,200,850	104,113,563	144,564,798,673
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	1,582,400,164	5,209,282,166	20,227,200,720	17,860,426	-	27,036,743,476
Tại ngày 31/12/2025	1,338,953,980	2,893,160,047	12,273,777,511	45,214,028	-	16,551,105,566

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 3.150.275.617 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 86.609.374.921 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công Ty TNHH DV Và Xây Dựng Đồng Đô	889,070,800	889,070,800	1,013,372,500	1,013,372,500
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Đại Hoàng	3,265,690,750	3,265,690,750	3,025,072,805	3,025,072,805
CÔNG TY TNHH MTV HIỆP TUYẾT	2,187,045,921	2,187,045,921	-	-
Công ty TNHH TATA - DAEWOO VIET NAM	-	-	1,785,000,000	1,785,000,000
Các đối tượng khác	3,332,195,525	3,332,195,525	1,601,879,360	1,601,879,360
Cộng	9,674,002,996	9,674,002,996	7,425,324,665	7,425,324,665
Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	168,244,988	168,244,988	-	-

4.14. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Lương, thưởng	2,015,971,066	440,677,671
Cộng	2,015,971,066	440,677,671

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước lãi vay	-	-
Các khoản trích trước khác	163,338,460	8,525,000
Cộng	163,338,460	8,525,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Phải trả khác ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	25,701,510	4,895,227
Bảo hiểm xã hội	561,214	-
Công ty Bảo hiểm Bưu điện Đà Nẵng	-	99,994,116
Các khoản phải trả khác	143,743,135	44,191,470
Cộng	170,005,859	149,080,813

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
		Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	89,099,810,000	49,416,000	7,752,997,505	17,609,640,141	114,511,863,646
Lãi trong năm trước	-	-	-	1,684,035,847	1,684,035,847
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2025	89,099,810,000	49,416,000	7,752,997,505	19,293,675,988	116,195,899,493
Lãi trong năm nay	-	-	-	22,241,874,393	22,241,874,393
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(755,633,049)	(755,633,049)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(13,364,971,500)	(13,364,971,500)
Tại ngày 31/12/2025	89,099,810,000	49,416,000	7,752,997,505	27,414,945,832	124,317,169,337

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	19,366,560,000	19,366,560,000
Vốn góp của các cổ đông khác	69,733,250,000	69,733,250,000
Cộng	89,099,810,000	89,099,810,000

4.18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vốn góp đầu năm	89,099,810,000	89,099,810,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	89,099,810,000	89,099,810,000

4.18.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8,909,981	8,909,981
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8,909,981	8,909,981
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8,909,981	8,909,981
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8,909,981	8,909,981
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8,909,981	8,909,981
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	7,752,997,505
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	<u>7,752,997,505</u>

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty CP Constrexim-Meco	61,028,000	61,028,000
Công ty Mỹ thuật Ứng dụng Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Chiêm Việt	65,480,000	65,480,000
Công ty CP Xây dựng Lighthouse	238,645,500	238,645,500
Chi nhánh Công ty CP Sông Hồng 36.8	58,800,000	58,800,000
Khách hàng khác	122,743,350	122,743,350
Cộng	<u>546,696,850</u>	<u>546,696,850</u>

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	21,012,329,687	11,860,933,058	80,068,404,023	24,155,545,383
Doanh thu bán hàng hóa	-	4,179,065	643,822,137	10,681,486,081
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,366,887,462	3,303,926,379	9,511,926,000	13,431,245,674
Cộng	<u>23,379,217,149</u>	<u>15,169,038,502</u>	<u>90,224,152,160</u>	<u>48,268,277,138</u>
Trong đó, doanh thu với bên liên quan	2,639,960,962	14,326,775,178	17,404,340,245	36,256,815,613

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	17,210,925,155	9,817,874,077	63,526,506,228	20,057,152,540
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	4,179,065	641,785,093	10,660,359,796
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,742,668,790	2,639,972,969	8,366,291,264	10,938,346,911
Cộng	18,953,593,945	12,462,026,111	72,534,582,585	41,655,859,247

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	212,203,379	179,692,960	791,213,322	185,590,999
Cổ tức, lợi nhuận được chia	133,000	-	5,734,705,500	2,008,401,500
Chiết khấu thanh toán	28,370,222	-	69,368,346	13,630,000
Cộng	240,706,601	179,692,960	6,595,287,168	2,207,622,499

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	-	10,831,208	-	116,568,386
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	279,300	186,200	(970,900)	(444,780,368)
Cộng	279,300	11,017,408	(970,900)	(328,211,982)

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	826,000,000	131,284,456	1,204,000,000	514,604,023
Chi phí bằng tiền khác	41,523,234	165,005,042	440,140,993	981,447,155
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	5,797,230	451,071,832	14,593,518	938,704,080
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(432,540,607)	(85,171,422)	(545,227,370)
Cộng	873,320,464	314,820,723	1,573,563,089	1,889,527,888

5.7. Thu nhập khác

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	938,587,144	-	4,089,656,333	-
Thu nhập khác	75,000	4	95,000	1,004
Cộng	938,662,144	4	4,089,751,333	1,004

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí khác**

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	-	2,040,356,010	19,803,795	2,041,155,722
Chi phí khác	55,802,471	53,065,047	254,419,479	88,046,645
Cộng	55,802,471	2,093,421,057	274,223,274	2,129,202,367

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13,604,098,887	7,920,891,982	50,398,109,278	16,235,875,016
Chi phí nhân công	3,305,697,506	869,908,425	8,274,302,431	1,881,522,304
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,030,920,219	2,609,661,685	9,066,579,577	10,800,627,220
Chi phí dịch vụ mua ngoài	848,157,647	1,005,230,107	5,678,719,112	2,332,803,705
Chi phí khác bằng tiền	32,242,920	274,462,675	119,228,087	1,240,722,384
Cộng	19,821,117,179	12,680,154,874	73,536,938,485	32,491,550,629

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4,675,589,714	467,446,167	26,527,792,613	5,129,523,121
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	370,267,428	2,323,495,572	(4,732,523,752)	855,187,879
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	370,267,428	2,323,495,572	1,002,048,748	2,863,589,379
- Chi phí không được trừ	156,030,243	205,139,562	374,451,046	213,493,768
- Truy thu, phạt chậm nộp theo Quyết định số 1777/QĐ-XP/HC-CTQNG ngày 19/12/2024 (*)	-	2,040,356,010	-	2,040,356,010
- Thủ lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành	228,000,000	78,000,000	462,000,000	312,000,000
- Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch bán TSCĐ	(13,762,815)	-	165,597,702	-
- Phần vượt khấu hao xe	-	-	-	297,739,601
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	5,734,572,500	2,008,401,500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	5,734,572,500	2,008,401,500
Trừ: Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(14,503,703)	470,546,839	200,080,056	3,664,316,100
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	5,060,360,845	2,320,394,900	21,595,188,805	2,320,394,900
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	1,012,072,169	464,078,980	4,319,037,761	464,078,980
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm của hoạt động kinh doanh được ưu đãi	-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm	1,012,072,169	3,445,487,274	4,319,037,761	3,445,487,274
Trong đó				
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,012,072,169	464,078,980	4,319,037,761	464,078,980
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (*)	-	2,981,408,294	-	2,981,408,294

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Bán lẻ tổng thương phẩm
- Kinh doanh thương mại
- Cung cấp dịch vụ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Bê tông thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND	Quý 4-2025 VND	Quý 4/2024 VND
Doanh thu								
Từ khách hàng bên ngoài	21,012,329,687	11,860,933,058	-	4,179,065	2,366,887,462	3,303,926,379	23,379,217,149	15,169,038,502
Cộng	21,012,329,687	11,860,933,058	-	4,179,065	2,366,887,462	3,303,926,379	23,379,217,149	15,169,038,502
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	17,210,925,155	9,817,874,077	-	4,179,065	1,742,668,790	2,639,972,969	18,953,593,945	12,462,026,111
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí QLDN	-	-	-	-	-	-	873,320,464	314,820,723
Cộng	17,210,925,155	9,817,874,077	-	4,179,065	1,742,668,790	2,639,972,969	19,826,914,409	12,776,846,834
Kết quả HĐKD	3,801,404,532	2,043,058,981	-	-	624,218,672	663,953,410	3,552,302,740	2,392,191,668
Doanh thu hoạt động tài chính							240,706,601	179,692,960
Chi phí tài chính							279,300	11,017,408
Thu nhập thuần khác							882,859,673	(2,093,421,053)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							4,675,589,714	467,446,167
Chi phí thuế TNDN hiện hành							1,012,072,169	3,445,487,274
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							2,752,563	-
Lợi nhuận sau thuế							3,660,764,982	(2,978,041,107)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
65,210,739,530	58,784,339,431	-	-	-	-	65,210,739,530	58,784,339,431
Tài sản của bộ phận						76,603,697,922	66,505,893,934
Tài sản không phân bổ							
						141,814,437,452	125,290,233,365

Tổng tài sản

Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
9,837,341,456	7,433,860,255	-	-	-	-	9,837,341,456	7,433,860,255
Nợ phải trả của bộ phận						7,659,926,659	1,660,473,617
Nợ phải trả không phân bổ							
						17,497,268,115	9,094,333,872

Tổng nợ phải trả

Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
Quý 4-2025	Quý 4/2024	Quý 4-2025	Quý 4/2024	Quý 4-2025	Quý 4/2024	Quý 4-2025	Quý 4/2024
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
2,030,920,219	1,652,777,778	-	-	-	-	-	1,652,777,778
Chi phí mua sắm tài sản						2,030,920,219	2,609,661,685
Chi phí khấu hao							

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco
2. Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai
3. Công ty TNHH MTV Rofadi
4. Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago
5. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	310,175,460	11,480,960,606
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	-	1,266,068,652
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	6,095,640,941	4,289,720,864
Cộng – Xem thêm mục 4.2	6,405,816,401	17,036,750,122

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	168,244,988	-
Cộng – Xem thêm mục 4.12	168,244,988	-

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

	Quý 4-2025	Quý 4-2024	Năm 2025	Năm 2024
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	273,073,500	10,227,869,400	7,239,739,952	21,245,721,421
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	1,997,947,344	3,335,241,251	8,007,176,616	11,940,655,354
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	368,940,118	763,664,527	2,157,423,677	3,070,438,838
Cộng – Xem thêm mục 5.1	2,639,960,962	14,326,775,178	17,404,340,245	36,256,815,613
	Quý 4-2025	Quý 4-2024	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý tài sản cố định:				
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	-	-	3,702,140,000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	-	-	1,214,158,000	-
Cộng	-	-	4,916,298,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Quý 4-2025	Quý 4-2024	Năm 2025	Năm 2024
Mua hàng:				
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	-	-	751,450,183	9,109,742
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	22,483,967	21,326,426	290,598,735	10,651,250,054
Cộng	22,483,967	21,326,426	1,042,048,918	10,660,359,796

	Quý 4-2025	Quý 4-2024	Năm 2025	Năm 2024
Nhận cổ tức:				
Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	-	-	1,434,572,500	2,008,401,500
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	-	-	4,300,000,000	-
Cộng	-	-	5,734,572,500	2,008,401,500

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Quý 4-2025 VND	Quý 4-2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Trường Kỳ	Chủ tịch HĐQT	380,000,000	30,000,000	470,000,000	120,000,000
Bà Huỳnh Phước Huyền Vy	Phó Chủ tịch	18,000,000	18,000,000	72,000,000	72,000,000
Ông Đặng Tiến Đức	Thành viên	218,000,000	18,000,000	272,000,000	72,000,000
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên	38,000,000	18,000,000	92,000,000	72,000,000
Ông Lê Anh Long	Trưởng BKS	55,000,000	15,000,000	100,000,000	60,000,000
Ông Chu Văn Tuấn	Thành viên	39,000,000	9,000,000	66,000,000	36,000,000
Ông Trần Cảnh Thành	Thành viên	39,000,000	9,000,000	66,000,000	36,000,000
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	39,000,000	9,000,000	66,000,000	36,000,000

Trong kỳ, Công ty không phát sinh tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc.

8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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



Đặng Tiến Đức
Tổng giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thảo
Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai
Người lập