

**CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS**

Mẫu số B 01 - DN

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2,

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC

phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**QUÝ II NĂM 2025 (BÁO CÁO TỔNG HỢP)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối quý              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                   | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |             | <b>2.089.285.182.176</b> | <b>2.005.893.056.625</b> |
| <b>I - Tiền và các khoản tương đương tiền</b>       | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>188.096.103.103</b>   | <b>125.479.202.756</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 71.096.103.103           | 20.379.202.756           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 117.000.000.000          | 105.100.000.000          |
| <b>II - Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>               | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>14.409.865.564</b>    | <b>4.409.865.564</b>     |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             |                          |                          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)     | 122        |             |                          |                          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | 14.409.865.564           | 4.409.865.564            |
| <b>III - Các khoản phải thu ngắn hạn</b>            | <b>130</b> | <b>V.3</b>  | <b>1.552.277.109.737</b> | <b>1.539.804.729.788</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3.1       | 266.474.919.488          | 389.986.774.278          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.3.2       | 957.617.119.153          | 877.521.076.134          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             |                          |                          |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             |                          |                          |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             |                          |                          |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.3.3       | 378.169.349.578          | 314.191.341.274          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |             | (49.984.278.482)         | (41.894.461.898)         |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             |                          |                          |
| <b>IV - Hàng tồn kho</b>                            | <b>140</b> | <b>V.4a</b> | <b>310.942.877.894</b>   | <b>329.748.231.364</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 310.942.877.894          | 329.748.231.364          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | -                        |                          |
| <b>V - Tài sản ngắn hạn khác</b>                    | <b>150</b> | <b>V.5</b>  | <b>23.559.225.878</b>    | <b>6.451.027.153</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | 25.886.596               | 63.841.786               |

| 1                                                     | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                            | 152        |             | 23.455.681.671         | 6.387.185.367          |
| 3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước            | 153        |             | 77.657.611             |                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ         | 154        |             |                        |                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                              | 155        |             |                        |                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)</b> | <b>200</b> |             | <b>440.604.668.289</b> | <b>440.758.321.954</b> |
| <b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>                 | <b>210</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                    | 211        |             | -                      |                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                    | 212        |             | -                      |                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                 | 213        |             | -                      |                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                            | 214        |             | -                      |                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                        | 215        |             | -                      |                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                              | 216        |             |                        |                        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)              | 219        |             |                        |                        |
| <b>II - Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |             | <b>16.585.998.883</b>  | <b>15.755.167.801</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                           | 221        | V.6         | <b>16.354.959.443</b>  | <b>15.495.228.359</b>  |
| - Nguyên giá                                          | 222        | V.6a        | 67.616.056.198         | 65.381.957.198         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                           | 223        |             | (51.261.096.755)       | (49.886.728.839)       |
| 2. Tài sản cố định thuê Tài chính                     | 224        |             |                        |                        |
| - Nguyên giá                                          | 225        |             |                        |                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                           | 226        |             |                        |                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                            | 227        | V.6b        | <b>231.039.440</b>     | <b>259.939.442</b>     |
| - Nguyên giá                                          | 228        |             | 289.000.000            | 289.000.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                           | 229        |             | (57.960.560)           | (29.060.558)           |
| <b>III - Bất động sản đầu tư</b>                      | <b>230</b> |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                          | 231        |             |                        |                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                           | 232        |             |                        |                        |
| <b>VI- Tài sản dở dang dài hạn</b>                    | <b>240</b> | <b>V.4b</b> | <b>167.024.362.987</b> | <b>166.861.955.281</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn       | 241        |             | 166.809.872.431        | 166.804.955.281        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                    | 242        |             | 214.490.556            | 57.000.000             |
| <b>V - Đầu tư tài chính dài hạn</b>                   | <b>250</b> | <b>V.7</b>  | <b>103.531.802.000</b> | <b>101.418.652.424</b> |
| 1. Đầu tư vào Công ty con                             | 251        |             | 103.531.802.000        | 103.531.802.000        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết            | 252        |             |                        |                        |



| 1                                              | 2          | 3          | 4                        | 5                        |
|------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        |            |                          |                          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)       | 254        |            |                          | (2.113.149.576)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |            |                          |                          |
| <b>VI - Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> | <b>V.8</b> | <b>153.462.504.419</b>   | <b>156.722.546.448</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        |            | 138.097.175.564          | 147.425.897.350          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262        |            | 15.365.328.855           | 9.296.649.098            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263        |            |                          |                          |
| 4. Tài sản dài hạn khác                        | 268        |            |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>       | <b>270</b> |            | <b>2.529.889.850.465</b> | <b>2.446.651.378.579</b> |

| NGUỒN VỐN                                      |            |             |                          |                          |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>         | <b>300</b> |             | <b>1.372.862.791.243</b> | <b>1.617.822.368.826</b> |
| <b>I - Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>1.210.851.682.439</b> | <b>1.227.229.368.272</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.09        | 88.722.951.356           | 111.859.642.520          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.10        | 998.452.458.618          | 914.097.769.665          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.11        | 39.872.872.467           | 33.819.672.100           |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        | V.12        | 1.912.132.368            | 3.290.200.869            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.13        | 29.356.604.119           | 12.345.327.718           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                    | 316        |             |                          |                          |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD  | 317        |             |                          |                          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             |                          |                          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.14        | 9.436.514.126            | 15.411.438.566           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | V.15        | 10.000.000.000           | 117.787.700.190          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |             |                          |                          |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        | V.16        | 33.098.149.385           | 18.617.616.644           |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323        |             |                          |                          |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324        |             |                          |                          |
| <b>II - Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> | <b>V.17</b> | <b>162.011.108.804</b>   | <b>390.593.000.554</b>   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331        |             |                          |                          |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332        |             |                          |                          |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        |             | 3.768.283.054            | 3.768.283.054            |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334        |             |                          |                          |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335        |             |                          |                          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        |             |                          |                          |



| 1                                              | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        |             | 225.600.000              | 225.600.000              |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        |             | 158.017.225.750          | 386.599.117.500          |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |             |                          |                          |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |             |                          |                          |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             |                          |                          |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |             |                          |                          |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |             |                          |                          |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>      | <b>400</b> |             | <b>1.157.027.059.222</b> | <b>828.829.009.753</b>   |
| <b>I - Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>410</b> | <b>V.18</b> | <b>1.157.027.059.222</b> | <b>828.829.009.753</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 952.857.040.000          | 577.492.670.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 952.857.040.000          | 577.492.670.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             |                          |                          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 30.758.307.378.          | 31.100.707.378           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 26.742.485.559           | 20.708.982.875           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             |                          |                          |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             |                          |                          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 146.669.226.285          | 199.526.649.500          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 59.899.965.264           | 64.082.379.429           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 86.769.261.021           | 135.444.270.071          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             |                          |                          |
| <b>II - Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>         | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |             |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ        | 432        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>     | <b>440</b> |             | <b>2.529.889.850.465</b> | <b>2.446.651.378.579</b> |

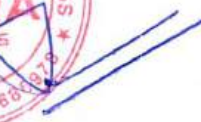
Lập, ngày 26 tháng 07 năm 2025

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 Thẳng Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Mẫu số B 01 - DN**

(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**QUÝ II NĂM 2025**

| CHỈ TIÊU                                                                        | Mã số | Thuyết minh | Quý 2 -2025     |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                                                 |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                       | 01    | VI.1        | 503,282,444,232 | 489,561,345,751 | 794,733,539,199                    | 606,891,607,399 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                 | 02    |             |                 |                 |                                    | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)                    | 10    |             | 503,282,444,232 | 489,561,345,751 | 794,733,539,199                    | 606,891,607,399 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                             | 11    | VI.2        | 358,984,294,296 | 381,826,539,068 | 572,879,992,089                    | 479,517,628,581 |
| 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)                    | 20    |             | 144,298,149,936 | 107,734,806,683 | 221,853,547,110                    | 127,373,978,818 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                | 21    | VI.3        | 1,263,751,774   | 1,649,982,673   | 1,603,298,377                      | 1,893,301,361   |
| 7. Chi phí tài chính                                                            | 22    | VI.4        | 6,370,335,281   | 9,625,719,194   | 16,648,554,613                     | 16,311,176,118  |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay                                                    | 23    |             | 8,483,484,857   | 9,016,929,359   | 18,582,004,189                     | 15,702,386,283  |
| 8. Chi phí bán hàng                                                             | 24    | VI.5        | 69,395,248,656  | 163,572,289     | 77,154,835,522                     | 184,452,289     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                 | 25    | VI.6        | 15,565,865,673  | 13,874,125,594  | 21,307,326,290                     | 20,040,489,753  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) } | 30    |             | 54,230,452,100  | 85,721,372,279  | 108,346,129,062                    | 92,731,162,019  |
| 11. Thu nhập khác                                                               | 31    | VI.7        | 226,500,913     | 1,330,014,833   | 278,528,638                        | 1,130,580,964   |
| 12. Chi phí khác                                                                | 32    | VI.8        | 31,144,395      | 3,286,876,325   | 46,144,395                         | 5,809,209,290   |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)                                                | 40    |             | 195,356,518     | (1,956,861,492) | 232,384,243                        | (4,678,628,326) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)                              | 50    |             | 54,425,808,618  | 83,764,510,787  | 108,578,513,305                    | 88,052,533,693  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                 | 51    | VI.9        | 14,442,830,445  | 18,728,208,278  | 27,877,932,041                     | 21,072,125,376  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                  | 52    |             | (3,499,578,610) | (1,856,993,756) | (6,068,679,757)                    | (2,813,122,580) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)                | 60    | VI.10       | 43,482,556,783  | 66,893,296,265  | 86,769,261,021                     | 69,793,530,897  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                    | 70    |             |                 |                 |                                    |                 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                  | 71    |             |                 |                 |                                    |                 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 07 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám Đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |             |                              |                              |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    |             | 108.578.513.305              | 88.052.533.693               |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |             |                              |                              |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 1.403.267.918                | 1.313.485.694                |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | 5.976.667.008                | 11.919.248.485               |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05    |             | (1.350.000)                  | (2.002.392.270)              |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06    |             | 18.582.004.189               | 15.702.386.283               |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | 134.539.102.420              | 114.985.261.885              |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (44.135.591.177)             | (352.510.618.333)            |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | 18.642.945.764               | 105.316.820.530              |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 88.863.941.914               | 217.276.977.251              |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12    |             | 9.366.676.976                | (38.916.250.777)             |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             |                              | -                            |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14    |             | (18.582.004.189)             | (15.686.942.832)             |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (35.811.272.809)             | (39.012.280.565)             |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16    |             | 32.760.000                   |                              |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17    |             | (3.652.735.311)              | (1.444.549.250)              |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    |             | 149.263.823.588              | (9.991.582.091)              |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |       |             |                              |                              |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21    |             | (2.234.099.000)              | (1.592.809.909)              |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22    |             | 1.350.000                    | 109.090.909                  |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    |             | (117.000.000.000)            | (50.000.000.000)             |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             | 105.100.000.000              |                              |
| 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    |             | 908.335.674                  | 1.893.301.361                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    |             | (13.224.413.326)             | (49.590.417.639)             |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                               |       |             |                              |                              |
| 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        |  | 66.153.032.996          | 240.192.682.666         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        |  | (402.522.624.936)       | (194.481.455.572)       |
| 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)        |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> |  | <b>(73.422.509.915)</b> | <b>45.711.227.094</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>          | <b>50</b> |  | <b>62.616.900.347</b>   | <b>(13.870.772.636)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                         | <b>60</b> |  | <b>125.479.202.756</b>  | <b>20.792.808.242</b>   |
| <i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i> | 61        |  |                         |                         |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>        | <b>70</b> |  | <b>188.096.103.103</b>  | <b>6.922.035.606</b>    |

Người lập biểu



**Lê Thị Hạnh**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Thanh Phương**

Lập, ngày 26 tháng 07 năm 2025



Tổng Giám Đốc

**Trần Gia Phúc**



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 2 Năm 2025

### **I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn**

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3500686978( Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số cũ: 4903000146) đăng ký lần đầu, ngày 28 tháng 01 năm 2005; thay đổi lần thứ 26 ngày 26/05/2025 do Sở Tài Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- o Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
- o Tên giao dịch quốc tế: DICERA HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
- o Tên viết tắt: DICERA HOLDINGS
- o Trụ sở chính: Tòa nhà Ruby tower, số 12, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- o Điện thoại: 0254 3613518;
- o Mã số thuế: 3500686978
- o Vốn điều lệ: **952.857.040.000** đồng, tương đương 95.285.704 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3- Ngành nghề kinh doanh**

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



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

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

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

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

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

- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa

Chi tiết: Cho thuê kho, bãi

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

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

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

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

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

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

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

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

## **II- KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán quý 02-2025 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 30/06

2- **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

## **III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 “hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp”.

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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

#### **IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

##### **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

#### **9- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

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

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

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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



- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

#### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

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

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V - THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 30/06/2025 (vnd)       | 01/01/2025 (vnd)       |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Tiền mặt                            | 547.395.878            | 768.417.820            |
| - Tiền gửi ngân hàng                  | 70.548.707.225         | 19.610.784.936         |
| - Tiền đang chuyển                    |                        |                        |
| - Các khoản tương đương tiền          | 117.000.000.000        | 105.100.000.000        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>188.096.103.103</b> | <b>125.479.202.756</b> |

- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền: 45.000.000.000 VND hưởng lãi suất 4%/năm.  
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội ( MB Bank) chi nhánh Vũng Tàu là: 70.000.000.000 VND hưởng lãi suất 3,6%/năm.  
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông ( OCB Bank) : 2.000.000.000 VND hưởng lãi suất 3,6%/năm.

| 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn                   | 30/06/2025 (vnd)      |                       | 01/01/2025 (vnd)     |                      |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                | Giá gốc               | giá trị ghi sổ        | Giá gốc              | giá trị ghi sổ       |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |                       |                       |                      |                      |
| Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng TMCP Đông Á (*)   | 4.409.865.564         | 4.409.865.564         | 4.409.865.564        | 4.409.865.564        |
| Tiền gửi có kỳ hạn TMCP Đầu Tư Phát Triển (**) | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>14.409.865.564</b> | <b>14.409.865.564</b> | <b>4.409.865.564</b> | <b>4.409.865.564</b> |

(\*)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 4,65%/năm. Hợp đồng này được gia hạn bằng phụ lục hợp đồng tiền gửi số 20230829/801/01/PL03 ngày 29/05/2025

(\*\*)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 số tiền : 10.000.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm.

| 3. Các khoản phải thu ngắn hạn               | 30/06/2025 (vnd)       | 01/01/2025 (vnd)       |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>3.1- Phải thu của khách hàng</b>          |                        |                        |
| Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng           | 45.690.521.606         | 243.252.056.228        |
| Công ty CP TM Du lịch Tân Thành              | 20.266.306.487         | 20.266.306.487         |
| Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà      | 4.815.024.733          | 4.815.024.733          |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc | 3.325.771.871          | 3.325.771.871          |
| Công ty TNHH Laimian                         | 33.299.867.032         | 33.299.867.032         |
| CÔNG TY TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)            | 54.053.942.080         | 54.053.942.080         |
| Các khách hàng khác                          | 105.023.485.679        | 30.973.805.847         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>266.474.919.488</b> | <b>389.986.774.278</b> |

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

45.748.290.271 243.252.056.228

| 3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 30/06/2025 (vnd)       | 01/01/2025 (vnd)       |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                       | -                      | 4.429.788.841          |
| Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)            | 855.067.064.658        | 767.145.022.629        |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành (**) | 70.415.940.160         | 70.415.940.160         |
| Nguyễn Đình Lệ Hằng                               | 13.878.000.000         | 13.878.000.000         |
| Các nhà cung cấp khác                             | 18.256.114.335         | 21.652.324.504         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>957.617.119.153</b> | <b>877.521.076.134</b> |

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

855.067.064.658 771.574.811.470



(\*) Công ty ứng trước cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng để mua căn hộ tại dự án Chung cư A2-1 Chi 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.

| <b>3.3- Phải thu ngắn hạn khác</b>                            | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dương Thị Thục                                                | 9.374.212.500           | 9.374.212.500           |
| Trần Gia Phúc                                                 | 139.347.600.000         | 128.500.000.000         |
| Hoàng Thị Oanh                                                | 20.000.000.000          | 20.000.000.000          |
| Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng                            | 65.219.330.520          | 64.788.789.976          |
| Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải                                 | 143.000.000.000         | 90.000.000.000          |
| Các khoản phải thu khác                                       | 1.228.206.558           | 1.528.338.798           |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>378.169.349.578</b>  | <b>314.191.341.274</b>  |
| <i>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:</i> | <i>204.566.930.520</i>  | <i>193.313.471.576</i>  |

| <b>- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)</b> | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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     | 8.730.072.288           | 8.179.278.729           |
| Công ty TNHH Laimian                             | 17.748.651.625          | 17.283.799.368          |
| Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)              | 6.258.237.853           |                         |
| Các khoản dự phòng khác                          | 6.987.366.216           | 6.171.433.301           |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>49.984.278.482</b>   | <b>41.894.461.898</b>   |

| <b>4a. Hàng tồn kho</b>                   | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Nguyên liệu, vật liệu                   | 1.875.162.833           | 1.796.115.438           |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang     | 205.867.014.899         | 217.705.087.535         |
| - Hàng hóa bất động sản                   | 103.200.700.162         | 110.247.028.391         |
| + Lô đất Gò Cát                           | 4.014.400.000           | 4.014.400.000           |
| + Lô đất tại Ấp Ông Trịnh - Tân Thành (*) | 7.448.796.349           | 7.448.796.349           |
| + Lô đất Long Toàn                        | 91.737.503.813          | 98.783.832.042          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>310.942.877.894</b>  | <b>329.748.231.364</b>  |

(\*) 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.

| <b>4b. Tài sản dở dang dài hạn</b>                    | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn         | 166.809.872.431         | 166.804.955.281         |
| Dự án khu công nghiệp Long Sơn                        | 1.601.604.570           | 1.601.604.570           |
| Dự án khu nhà ở đường 2/9 (*)                         | 164.894.029.861         | 165.203.350.711         |
| Dự án khu nhà ở đường 2/9, thửa đất 161, bản đồ số 51 | 314.238.000             |                         |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                     | 214.490.556             | 57.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>167.024.362.987</b>  | <b>166.861.955.281</b>  |

(\*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường 11 thành phố Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

| 5. Tài sản ngắn hạn khác                   | 30/06/2025 (vnd)      | 01/01/2025 (vnd)     |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Chi phí trả trước ngắn hạn               | 25.886.596            | 63.841.786           |
| Chi phí mua bảo hiểm                       |                       | 25.842.286           |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác            | 25.886.596            | 37.999.500           |
| - Thuế GTGT được khấu trừ                  | 23.455.681.671        | 6.387.185.367        |
| - Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 77.657.611            | -                    |
| <b>Cộng</b>                                | <b>23.559.225.878</b> | <b>6.451.027.153</b> |

**6a. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                 | Nhà cửa       | Máy móc thiết bị | P.tiện vận tải t.đẫn | TBdụng cụ quản lý | TSCĐ khác      | Tổng cộng      |
|---------------------------|---------------|------------------|----------------------|-------------------|----------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>         |               |                  |                      |                   |                |                |
| Số dư đầu năm             | 3.741.946.520 | 23.002.621.863   | 10.246.075.970       | 554.884.445       | 27.836.428.400 | 65.381.957.198 |
| - Mua trong kỳ            |               |                  | 2.194.199.000        | 39.900.000        |                | 2.234.099.000  |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành |               |                  |                      |                   |                | -              |
| - Thanh lý                |               |                  |                      |                   |                | -              |
| - Giảm khác               |               |                  |                      |                   |                |                |
| Số dư cuối kỳ             | 3.741.946.520 | 23.002.621.863   | 12.440.274.970       | 594.784.445       | 27.836.428.400 | 67.616.056.198 |
| <b>Giá trị hao mòn</b>    |               |                  |                      |                   |                |                |
| Số dư đầu năm             | 3.443.533.629 | 12.145.479.518   | 5.970.251.395        | 514.090.900       | 27.813.373.397 | 49.886.728.839 |
| - Khấu hao trong kỳ       | 75.756.672    | 882.270.690      | 371.531.903          | 23.603.523        | 21.205.128     | 1.374.367.916  |
| - Tăng khác               |               |                  |                      |                   |                |                |
| - Thanh lý                |               |                  |                      |                   |                | -              |
| - Giảm khác               |               |                  |                      |                   |                | -              |
| Số dư cuối kỳ             | 3.519.290.301 | 13.027.750.208   | 6.341.783.298        | 537.694.423       | 27.834.578.525 | 51.261.096.755 |
| <b>Giá trị còn lại</b>    |               |                  |                      |                   |                |                |
| Tại ngày đầu năm          | 298.412.891   | 10.857.142.345   | 4.275.824.575        | 40.793.545        | 23.055.003     | 15.495.228.359 |
| Tại ngày cuối năm         | 222.656.219   | 9.974.871.655    | 6.098.491.672        | 57.090.022        | 1.849.875      | 16.354.959.443 |

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

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 40.806.694.951

**6b. Tài sản cố định vô hình**

|                               | Phân mềm kế toán | Khác | Cộng        |
|-------------------------------|------------------|------|-------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                  |      |             |
| 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 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                  |      |             |
| Số dư đầu năm                 | 29.060.558       | -    | 29.060.558  |
| Tăng trong kỳ                 | 28.900.002       |      | 28.900.002  |
| Giảm trong kỳ                 |                  |      | -           |
| Số dư cuối kỳ                 | 57.960.560       | -    | 57.960.560  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                  |      |             |
| Số dư đầu năm                 | 259.939.442      |      | 259.939.442 |
| Số dư cuối kỳ                 | 231.039.440      | -    | 231.039.440 |



|                                                                  | <u>30/06/2025 (vnd)</u>       | <u>01/01/2025 (vnd)</u>       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>7. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                               |                               |                               |
| - 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                |
| - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)                 | -                             | (2.113.149.576)               |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b><u>103.531.802.000</u></b> | <b><u>101.418.652.424</u></b> |

|                                                      | <u>30/06/2025 (vnd)</u>       | <u>01/01/2025 (vnd)</u>       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>8. Tài sản dài hạn khác</b>                       |                               |                               |
| - <i>Chi phí trả trước dài hạn</i>                   | <i>138.097.175.564</i>        | <i>147.425.897.350</i>        |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ                         | 7.724.142.401                 | 9.625.847.958                 |
| Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ                  | 1.564.471.819                 | 2.367.926.365                 |
| Chi phí dự án A2-1 Chí Linh ( Vung Tau Center Point) | 125.234.218.669               | 131.507.646.064               |
| Chi phí môi giới dự án Ruby                          | 3.574.342.675                 | 3.574.342.675                 |
| Chi phí khác                                         |                               | 350.134.288                   |
| - <i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>              | <i>15.365.328.855</i>         | <i>9.296.649.098</i>          |
| <b>Cộng</b>                                          | <b><u>153.462.504.419</u></b> | <b><u>156.722.546.448</u></b> |

|                                                           | <u>30/06/2025 (vnd)</u> | <u>01/01/2025 (vnd)</u> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>9. Phải trả người bán ngắn hạn</b>                     |                         |                         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông             | 5.971.198.920           | 16.987.262.032          |
| CÔNG TY CỔ PHẦN SIÊU THANH                                | 7.702.848.467           | 7.702.848.467           |
| Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà              | 26.888.094.000          | 28.044.861.500          |
| Công ty TNHH Xây Dựng và Sản Xuất An Huy                  | 2.636.677.498           | 4.274.817.854           |
| Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyên                     | 4.132.323.822           | 5.160.577.594           |
| CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐẠI PHÁT                 | 710.156.499             | 8.396.647.266           |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC                     | 19.440.000              | 47.160.000              |
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                               | 200.138.962             | -                       |
| Các khách hàng khác                                       | 40.462.073.188          | 41.245.467.807          |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>88.722.951.356</b>   | <b>111.859.642.520</b>  |
| <i>Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan:</i> | <i>6.190.777.882</i>    | <i>17.034.422.032</i>   |

|                                                                 | <u>30/06/2025 (vnd)</u> | <u>01/01/2025 (vnd)</u> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                    |                         |                         |
| Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh ( Vung Tau Centre Point)      | 919.872.745.775         | 833.461.612.893         |
| Khách hàng Chung Cư Ruby tower (TDC)                            | 71.453.013.981          | 70.582.517.530          |
| Khách hàng mua đất Long Toàn                                    | 2.256.478.650           | 7.352.991.860           |
| Các khách hàng khác                                             | 4.870.220.212           | 2.700.647.382           |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>998.452.458.618</b>  | <b>914.097.769.665</b>  |
| <i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:</i> | <i>15.193.024.723</i>   | <i>24.866.061.181</i>   |

|                                                | <u>Đầu đầu năm</u>    | <u>Phải nộp</u>       | <u>Đã nộp</u>         | <u>Cuối kỳ</u>        |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>11. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước</b> |                       |                       |                       |                       |
| - Thuê giá trị gia tăng                        | -                     | 32.813.084.321        | 18.816.532.233        | 13.996.552.088        |
| - Thuê thu nhập doanh nghiệp                   | 33.809.661.147        | 27.877.932.041        | 35.811.272.809        | 25.876.320.379        |
| - Thuê thu nhập cá nhân                        | 10.010.953            | 877.333.291           | 887.344.244           | -                     |
| - Thuế khác                                    | -                     | -                     | -                     | -                     |
| - Thuế môn bài                                 | -                     | 4.000.000             | 4.000.000             | -                     |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>33.819.672.100</b> | <b>61.572.349.653</b> | <b>55.519.149.286</b> | <b>39.872.872.467</b> |

|                                    | <u>30/06/2025 (vnd)</u> | <u>01/01/2025 (vnd)</u> |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>12. Phải trả người lao động</b> |                         |                         |
| Phải trả người lao động            | 1.912.132.368           | 3.290.200.869           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.912.132.368</b>    | <b>3.290.200.869</b>    |

|                                                    | <u>30/06/2025 (vnd)</u> | <u>01/01/2025 (vnd)</u> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>13. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>               |                         |                         |
| Lãi vay phải trả                                   | 249.364.170             | 907.918.509             |
| Chung cư A2-1 Chí Linh ( Vung Tau Centre Point)    | 21.168.489.316          | 5.643.395.506           |
| Trích trước CF Công trình Đông Thuận               | -                       | 15.959.081              |
| Công trình Viettel                                 | 253.519.258             | 253.519.258             |
| Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu | -                       | 4.611.418.273           |
| Công trình xây dựng nhà Gò Cát                     | 994.744.020             |                         |
| Công trình Hầm Thùy Vân                            | 5.564.531.708           |                         |
| Dự án đất Long Toàn                                | 1.066.005.409           | 913.117.091             |
| Cho thuê nhà xưởng, xe Vinawindow                  | 59.950.238              |                         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>29.356.604.119</b>   | <b>12.345.327.718</b>   |

|                                   | <u>30/06/2025 (vnd)</u> | <u>01/01/2025 (vnd)</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>14. Phải trả ngắn hạn khác</b> |                         |                         |
| - Kinh phí công đoàn              | 41.324.374              | 43.022.894              |



|                                                      |                      |                       |
|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN                        | 2.507.710            |                       |
| - Cổ tức phải trả                                    | 3.092.094.885        | 15.850.560            |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                      | 2.535.000.000        | 10.775.000.000        |
| - Phải trả khác cho Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC | 430.317.105          | 1.638.598.171         |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                  | 3.335.270.052        | 2.938.966.941         |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>9.436.514.126</b> | <b>15.411.438.566</b> |
| <i>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:</i> | <i>430.317.105</i>   | <i>1.655.275.095</i>  |

#### 15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                                          |                       |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Vay ngắn hạn ngân hàng                                                 |                       | 102.755.692.189        |
| - Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC                              | 10.000.000.000        | 15.032.008.001         |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>10.000.000.000</b> | <b>117.787.700.190</b> |
| <i>Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan:</i> | <i>10.000.000.000</i> | <i>15.032.008.001</i>  |

#### 16. Quỹ khen thưởng phúc lợi

|             |                       |                       |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Cộng</b> | <b>33.098.149.385</b> | <b>18.617.616.644</b> |
|-------------|-----------------------|-----------------------|

#### 17. Nợ dài hạn

|                                               |                        |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Phải trả dài hạn khác                       | 225.600.000            | 225.600.000            |
| - Chi phí phải trả dài hạn                    | 3.768.283.054          | 3.768.283.054          |
| <i>Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát</i> | <i>3.768.283.054</i>   | <i>3.768.283.054</i>   |
| - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 158.017.225.750        | 386.599.117.500        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>162.011.108.804</b> | <b>390.593.000.554</b> |

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

| Chỉ tiêu          | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu ngân quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối |
|-------------------|------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm     | 577.492.670.000        | 31.100.707.378       | -                 | 20.708.982.875        |                               | 199.526.649.500          |
| Tăng vốn trong kỳ | 288.746.330.000        |                      |                   |                       |                               |                          |
| Lãi trong kỳ      |                        |                      |                   |                       |                               | 86.769.261.021           |
| Phân phối quỹ     |                        |                      |                   |                       |                               |                          |
| Chia cổ tức       | 86.618.040.000         |                      |                   | 6.033.502.684         |                               | (139.626.684.236)        |
| Tăng khác         |                        |                      |                   |                       |                               |                          |
| Giảm khác         |                        | (342.400.000)        |                   |                       |                               |                          |
| Số dư cuối kỳ     | 952.857.040.000        | 30.758.307.378       | -                 | 26.742.485.559        |                               | 146.669.226.285          |

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

##### Các khoản phải thu quá hạn

| Đối tượng                            | 30/06/2025            |                        |                         | 01/01/2025            |                        |                         |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
|                                      | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng                | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng                |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>  | <b>64.843.342.376</b> | <b>26.667.574.387</b>  | <b>(38.175.767.989)</b> | <b>45.660.637.349</b> | <b>15.574.685.944</b>  | <b>(30.085.951.405)</b> |
| Công ty CP xây lắp đầu khí 2 (PVC 2) | 764.899.238           | -                      | (764.899.238)           | 764.899.238           | -                      | (764.899.238)           |
| Công ty CP TMDV Tân Thành            | 10.481.284.138        | 2.593.584.682          | (7.887.699.456)         | 10.481.284.138        | 3.144.388.241          | (7.336.895.897)         |
| Công ty TNHH Laimian                 | 26.197.480.694        | 8.448.829.069          | (17.748.651.625)        | 26.197.480.694        | 8.913.681.324          | (17.283.799.370)        |
| Công ty CP Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt    | 6.455.093.725         | 2.109.661.069          | (4.345.432.656)         | 6.455.093.725         | 3.227.546.862          | (3.227.546.863)         |
| Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)  | 19.182.705.027        | 12.924.467.174         | (6.258.237.853)         | -                     | -                      | -                       |

|                                     |                       |                       |                         |                       |                       |                         |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Các khách hàng khác                 | 1.761.879.554         | 591.032.393           | (1.170.847.161)         | 1.761.879.554         | 289.069.517           | (1.472.810.037)         |
| <b>Trả trước người bán ngắn hạn</b> | <b>2.752.350.931</b>  | <b>379.952.938</b>    | <b>(2.372.397.993)</b>  | <b>2.752.350.931</b>  | <b>379.952.938</b>    | <b>(2.372.397.993)</b>  |
| 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         | 379.952.938           | (1.367.397.993)         | 1.747.350.931         | 379.952.938           | (1.367.397.993)         |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>       | <b>9.436.112.500</b>  | <b>-</b>              | <b>(9.436.112.500)</b>  | <b>9.436.112.500</b>  | <b>-</b>              | <b>(9.436.112.500)</b>  |
| 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)            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>77.031.805.807</b> | <b>27.047.527.325</b> | <b>(49.984.278.482)</b> | <b>57.849.100.780</b> | <b>15.954.638.882</b> | <b>(41.894.461.898)</b> |

## 20. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

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

| Các bên liên quan                          | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ                     | Giá trị giao dịch |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|-------------------|
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                | Cty con          | Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm | 19.936.386.467    |
|                                            |                  | Phải thu khác                          | 82.680.000        |
|                                            |                  | Phải trả khác                          | 79.539.511        |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển xây dựng | Công ty liên kết | Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm | 264.438.465.378   |
|                                            |                  | Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm | 488.074.763.250   |
|                                            |                  | Phải thu khác                          | 430.540.544       |
| Công ty CP Vật liệu XD DIC                 | Cty con          | Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm | 38.880.000        |
|                                            |                  | Phải thu về cung cấp sản phẩm, DV      | 57.768.665        |
|                                            |                  | Vay ngắn hạn                           | 10.000.000.000    |
|                                            |                  | Phải trả khác                          | 430.317.105       |

## 21. Thông tin các bên liên quan

### Danh sách các bên liên quan

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

- Phải thu khách hàng ngắn hạn

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

Công ty CP Vật liệu XD DIC

**Cộng xem thêm mục 3.1**

- Trả trước cho người bán

Công ty TNHH MTV Vinawindow

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

**Cộng xem thêm mục 3.2**

- Phải thu khác

Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

Trần Gia Phúc

Công ty TNHH MTV Vinawindow

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông

**Cộng xem thêm mục 3.3**

- Phải trả người bán

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông

Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC

Công ty TNHH MTV Vinawindow

**Cộng xem thêm mục 9**

### Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Công ty con

Công ty con

Công ty cùng tập đoàn

Nhân sự quản lý chủ chốt

|                                               | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Phải thu khách hàng ngắn hạn                | 45.690.521.606          | 243.252.056.228         |
| Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng            | 57.768.665              |                         |
| Công ty CP Vật liệu XD DIC                    | <b>45.748.290.271</b>   | <b>243.252.056.228</b>  |
| - Trả trước cho người bán                     | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                   | -                       | 4.429.788.841           |
| Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng            | 855.067.064.658         | 767.145.022.629         |
| <b>Cộng xem thêm mục 3.2</b>                  | <b>855.067.064.658</b>  | <b>771.574.811.470</b>  |
| - Phải thu khác                               | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
| Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng            | 65.219.330.520          | 64.788.789.976          |
| Trần Gia Phúc                                 | 139.347.600.000         | 128.500.000.000         |
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                   | -                       | -                       |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông | 24.681.600              | 24.681.600              |
| <b>Cộng xem thêm mục 3.3</b>                  | <b>204.591.612.120</b>  | <b>193.313.471.576</b>  |
| - Phải trả người bán                          | <b>30/06/2025 (vnd)</b> | <b>01/01/2025 (vnd)</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông | 5.971.198.920           | 16.987.262.032          |
| Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC              | 19.440.000              | 47.160.000              |
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                   | 200.138.962             |                         |
| <b>Cộng xem thêm mục 9</b>                    | <b>6.190.777.882</b>    | <b>17.034.422.032</b>   |



|                                                     |                              |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Người mua trả tiền trước                          | <u>30/06/2025 (vnd)</u>      | <u>01/01/2025 (vnd)</u>      |
| <b>Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point</b>          |                              |                              |
| Ông Lê Đình Thắng                                   | 10.025.304.545               | 10.025.304.545               |
| Ông Nguyễn Văn Đa                                   |                              | 2.517.867.273                |
| Ông Nguyễn Văn Tuyển                                | 3.809.174.723                | 2.416.186.818                |
| Bà Nguyễn Tuyết Hoa                                 |                              | 4.545.454.545                |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Phương                          | -                            | 4.002.702.545                |
| <b>Dự án chung cư Ruby tower</b>                    |                              |                              |
| Ông Nguyễn Văn Đa                                   | 1.358.545.455                | 1.358.545.455                |
| <b>Cộng xem thêm mục 10</b>                         | <b><u>15.193.024.723</u></b> | <b><u>24.866.061.181</u></b> |
| - Phải trả ngắn hạn khác                            | <u>30/06/2025 (vnd)</u>      | <u>01/01/2025 (vnd)</u>      |
| Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - lãi vay phải trả | 420.304.305                  | 661.430.971                  |
| Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - Phải trả khác    | 10.012.800                   | 977.167.200                  |
| Công ty TNHH MTV Vinawindow                         | -                            | 16.676.924                   |
| <b>Cộng xem thêm mục 14</b>                         | <b><u>430.317.105</u></b>    | <b><u>1.655.275.095</u></b>  |
| - Vay và nợ thuê tài chính                          | <u>30/06/2025 (vnd)</u>      | <u>01/01/2025 (vnd)</u>      |
| Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC                    | 10.000.000.000               | 15.032.008.001               |
| <b>Cộng xem thêm mục 15</b>                         | <b><u>10.000.000.000</u></b> | <b><u>15.032.008.001</u></b> |

## VI. Thông tin bổ sung trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

|                                                                         | Quý 02-25              | Quý 02-24              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                   | <b>503.282.444.232</b> | <b>489.561.345.751</b> |
| - Doanh thu bán hàng                                                    | 53.489.505             |                        |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng                                           | 19.105.047.833         | 484.683.994.209        |
| - Doanh thu cửa nhựa                                                    |                        |                        |
| - Doanh thu dịch vụ                                                     | 1.715.194.538          | 478.768.269            |
| - Doanh thu BĐS                                                         | 482.408.712.356        | 4.398.583.273          |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                                               | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Hàng bán bị trả lại                                                   |                        |                        |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                  | <b>503.282.444.232</b> | <b>489.561.345.751</b> |
| - Doanh thu bán hàng                                                    | 53.489.505             | -                      |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng                                           | 19.105.047.833         | 484.683.994.209        |
| - Doanh thu cửa nhựa                                                    | -                      | -                      |
| - Doanh thu dịch vụ                                                     | 1.715.194.538          | 478.768.269            |
| - Doanh thu BĐS                                                         | 482.408.712.356        | 4.398.583.273          |
| <b>2. Giá vốn hàng bán</b>                                              | <b>358.984.294.296</b> | <b>381.826.539.068</b> |
| - Giá vốn bán hàng                                                      | 53.489.506             |                        |
| - Giá vốn của hợp đồng xây dựng                                         | 15.161.019.814         | 377.181.176.005        |
| - Giá vốn cửa nhựa                                                      |                        |                        |
| - Giá vốn dịch vụ                                                       | 885.624.897            | 246.779.790            |
| - Giá vốn BĐS                                                           | 342.884.160.079        | 4.398.583.273          |
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                                 | <b>1.263.751.774</b>   | <b>1.649.982.673</b>   |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                            | 831.243.617            | 149.110.347            |
| - Lãi bán hàng trả chậm                                                 | 432.508.157            | 1.500.872.326          |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại                                 |                        |                        |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                                             | <b>6.370.335.281</b>   | <b>9.625.719.194</b>   |
| - Lãi tiền vay                                                          | 8.483.484.857          | 9.016.929.359          |
| - Chiết khấu thanh toán cho người mua                                   |                        |                        |
| - Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (2.113.149.576)        | 581.062.841            |
| - Lãi chậm thanh toán                                                   |                        | 27.726.994             |
| <b>5. Chi phí bán hàng</b>                                              | <b>69.395.248.656</b>  | <b>163.572.289</b>     |
| - Chi phí bảo hành                                                      | 59.888.265             | 163.572.289            |
| - Chi phí bán hàng                                                      | 69.335.360.391         |                        |



|                                                           |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>6. Chi phí quản lý</b>                                 | <b>15.565.865.673</b>  | <b>13.874.125.594</b>  |
| - Chi phí cho nhân viên quản lý                           | 2.829.352.528          | 2.460.812.524          |
| - Hoàn nhập dự phòng                                      | (320.888.887)          |                        |
| - Trích lập dự phòng                                      | 8.410.705.471          | 9.377.257.526          |
| - Chi phí bằng tiền khác                                  | 4.646.696.561          | 2.036.055.544          |
| <b>7. Thu nhập khác</b>                                   | <b>226.500.913</b>     | <b>1.330.014.833</b>   |
| - Thu phạt, bồi thường                                    | 22.400.000             | 972.235.509            |
| - Thu thanh lý                                            | -                      | 109.090.909            |
| - Thu phí thay đổi thông tin                              | 13.636.364             | 45.454.546             |
| - Thu phí giám sát thi công nội thất căn hộ A2-1 Chí Linh | 190.454.545            |                        |
| - Thu khác                                                | 10.004                 | 203.233.869            |
| <b>8. Chi phí khác</b>                                    | <b>31.144.395</b>      | <b>3.286.876.325</b>   |
| - Các khoản bị phạt vi phạm khác                          | 29.723.996             | 2.927.000.000          |
| - Lãi chậm nộp thuế                                       | 1.420.399              | 292.763.325            |
| - Phạt vi phạm hành chính                                 |                        | 67.113.000             |
| - Lãi chậm nộp BHXH                                       |                        |                        |
| - Khác                                                    |                        |                        |
| <b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>    |                        |                        |
| <i>Tổng lợi nhuận trước thuế</i>                          | <i>54.425.808.618</i>  | <i>83.764.510.787</i>  |
| <i>Lợi nhuận các chi nhánh</i>                            |                        |                        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                               | 290.450.553            | 591.561.820            |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                               |                        |                        |
| - Tổng lợi nhuận tính thuế                                | 54.716.259.171         | 84.356.072.607         |
| - Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông          | 20%                    | 20%                    |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                        | <b>14.442.830.445</b>  | <b>18.728.208.278</b>  |
| <b>1 % Thuế TNDN hoãn lại</b>                             | <b>(3.499.578.610)</b> | <b>(1.856.993.756)</b> |
| <b>10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>       | <b>43.482.556.783</b>  | <b>66.893.296.265</b>  |

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Hạnh



Nguyễn Thị Thanh Phương



Lập, ngày 26 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Trần Gia Phúc