

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 53

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên
Bà Trần Thị Thu	Thành viên
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên

Ủy Ban kiểm toán

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc – Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/09/2025)
Ông Phạm Văn Quyền	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/09/2025 và miễn nhiệm từ ngày 02/12/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Trần Gia Phúc được Ông Lê Đình Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 01/Diccons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính tổng hợp.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 122/2026/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
 Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
 CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính tổng hợp

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.



Nguyễn Hà Định

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2883-2024-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Cao Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5439-2026-240-1

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 01 – 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		1.616.328.980.173	2.005.893.056.625
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	94.837.642.742	125.479.202.756
1. Tiền	111		20.019.118.982	20.379.202.756
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.818.523.760	105.100.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	14.409.865.564	4.409.865.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.409.865.564	4.409.865.564
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.196.077.016.162	1.539.804.729.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	383.131.288.937	389.986.774.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	542.635.364.672	877.521.076.134
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	336.800.698.714	314.191.341.274
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(66.490.336.161)	(41.894.461.898)
IV. Hàng tồn kho	140		310.741.716.868	329.748.231.364
1. Hàng tồn kho	141	4.7	310.741.716.868	329.748.231.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		262.738.837	6.451.027.153
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	167.133.000	63.841.786
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		619.100	6.387.185.367
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	94.986.737	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		873.342.429.058	440.758.321.954
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		15.202.057.897	15.755.167.801
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	14.999.918.459	15.495.228.359
Nguyên giá	222		67.703.122.865	65.381.957.198
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.703.204.406)	(49.886.728.839)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	202.139.438	259.939.442
Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(86.860.562)	(29.060.558)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		231.246.550.761	166.861.955.281
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	229.795.954.084	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	1.450.596.677	57.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	532.010.490.443	101.418.652.424
1. Đầu tư vào công ty con	251		532.137.210.000	103.531.802.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(126.719.557)	(2.113.149.576)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		94.883.329.957	156.722.546.448
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	86.072.815.772	147.425.897.350
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.810.514.185	9.296.649.098
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.489.671.409.231	2.446.651.378.579

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 01 – 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		1.204.324.935.891	1.617.822.368.826
I. Nợ ngắn hạn	310		1.200.311.052.837	1.227.229.368.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	99.755.943.651	111.859.642.520
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	871.054.519.784	914.097.769.665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	37.925.856.731	33.819.672.100
4. Phải trả người lao động	314		3.558.922.974	3.290.200.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	34.100.204.506	12.345.327.718
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	11.897.458.163	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	53.316.527.810	15.411.438.566
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	58.907.042.101	117.787.700.190
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.794.577.117	18.617.616.644
II. Nợ dài hạn	330		4.013.883.054	390.593.000.554
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	245.600.000	225.600.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	-	386.599.117.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.20	1.285.346.473.340	828.829.009.753
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.285.346.473.340	828.829.009.753
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		982.357.040.000	577.492.670.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		982.357.040.000	577.492.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.672.507.378	31.100.707.378
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.742.485.559	20.708.982.875
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		245.574.440.403	199.526.649.500
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		59.899.965.264	64.082.379.429
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		185.674.475.139	135.444.270.071
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.489.671.409.231	2.446.651.378.579



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 02 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.637.702.041.554	1.091.594.544.967
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.637.702.041.554	1.091.594.544.967
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.183.724.777.913	851.362.451.462
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		453.977.263.641	240.232.093.505
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.336.158.181	3.440.938.250
7. Chi phí tài chính	22	5.4	21.651.347.429	36.747.557.488
Trong đó, chi phí lãi vay	23		22.724.936.697	37.139.038.263
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	154.104.423.007	18.387.172.908
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	52.803.538.590	23.308.588.395
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		234.754.112.796	165.229.712.964
11. Thu nhập khác	31	5.7	823.466.037	8.081.582.795
12. Chi phí khác	32	5.8	1.742.149.714	7.713.738.937
13. Lợi nhuận khác	40		(918.683.677)	367.843.858
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		233.835.429.119	165.597.556.822
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	47.674.819.067	35.381.580.861
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	486.134.913	(5.228.294.110)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		185.674.475.139	135.444.270.071



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 03 - DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc tại 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		233.835.429.119	165.597.556.822
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.874.275.571	2.708.889.768
Các khoản dự phòng	03		22.609.444.244	(785.903.069)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.211.706.606)	(1.774.321.204)
Chi phí lãi vay	06		22.724.936.697	37.139.038.263
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
3. trước những thay đổi vốn lưu động	08		276.832.379.025	202.885.260.580
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		325.652.469.851	(1.202.772.397.898)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(43.984.484.307)	647.400.976.611
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(16.678.653.954)	449.778.933.514
Tăng giảm chi phí trả trước	12		61.249.790.364	(85.948.517.695)
Tiền lãi vay đã trả	14		(23.922.520.476)	(36.940.162.052)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(44.231.918.146)	(40.889.269.589)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.109.821.963)	(2.184.562.712)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		526.807.240.394	(68.669.739.241)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.528.487.960)	(1.740.809.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	109.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(700.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		690.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(396.442.513.907)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.982.655.648	1.466.052.962
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(403.988.346.219)	(165.666.038)

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 03 - DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)****(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		317.818.130.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	119.528.883.792	685.282.878.276
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(565.008.659.381)	(511.761.078.483)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(25.798.808.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(153.460.454.189)	173.521.799.793
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(30.641.560.014)	104.686.394.514
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		125.479.202.756	20.792.808.242
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		94.837.642.742	125.479.202.756

**Trần Gia Phúc**
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026


Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng
Lê Thị Hạnh
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 121 (31 tháng 12 năm 2024 là: 133).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp

Góp vốn thành lập Công ty TNHH DICERA Homes

Ngày 29/10/2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 61/NQ-HĐQT.NK5 về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH DICERA Homes tại Thành phố Hồ Chí Minh, với vốn điều lệ đăng ký là 450.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần DICERA Holdings là chủ sở hữu, đăng ký góp 100% vốn điều lệ.

Ngày 30/10/2025, Công ty TNHH DICERA Homes đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật. Theo Điều lệ doanh nghiệp, Công ty Cổ phần DICERA Holdings có toàn quyền quyết định các chính sách tài chính và hoạt động của DICERA Homes, bao gồm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm Giám đốc và các chức danh quản lý chủ chốt. Trên thực tế, Công ty đã thực hiện bổ nhiệm nhân sự quản lý và trực tiếp tham gia điều hành hoạt động của DICERA Homes kể từ ngày thành lập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa thực hiện góp vốn thực tế vào DICERA Homes và công ty này chưa phát sinh hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, căn cứ quyền sở hữu và quyền chi phối theo Điều lệ, Công ty xác định đã có quyền kiểm soát đối với DICERA Homes kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (30/10/2025). Do đó, DICERA Homes được xác định là công ty con của Công ty kể từ ngày 30/10/2025.

Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings

Căn cứ Nghị quyết số 64/NQ-HĐQT.NK5 ngày 17/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 36.880.000 cổ phần tương đương 99,68% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings với tổng giá trị chuyển nhượng là 428.605.408.000 VND. Ngày 08/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cổ phần theo Nghị quyết đã được phê duyệt, theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings chính thức trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 04 Công ty con và 02 đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:					
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Áp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	96,59%	96,59%	96,59%
2.	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12 KCN Đông Xuyên, P. Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100,00%	100,00%	100,00%
3.	Công ty TNHH DICERA Homes	Số 12 đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100,00%	0,00%	100,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,68%	99,68%	99,68%

Ngày 09/06/2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 45/NQ-HĐQT.NK5 về việc góp vốn thành lập Công ty con tại thành phố Hà Nội với tên Công ty: Công ty Cổ phần DICERA Construction, vốn điều lệ 100.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần DICERA Holdings góp 51% vốn điều lệ tương ứng số tiền 51.000.000.000 VND. Ngày 10/06/2025 Công ty con mới thành lập đã được Phòng đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu. Ngày 10/12/2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 67/NQ-HĐQT.NK5 về việc thông qua chủ trương giải thể, chấm dứt hoạt động Công ty Cổ phần DICERA Construction. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa tiến hành góp vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 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 sử dụng 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 tổng hợp yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 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 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. Ngoại tệ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.3. 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.

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.7. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***Phần mềm máy vi tính***

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

3.9. Thuê tài sản***Phân loại thuê tài sản***

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.10. Cho thuê tài sản***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

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

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

3.14. 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.

3.15. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Lãi tiền gửi

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

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

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

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.20. Giá vốn hàng bán

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

3.21. Chi phí tài chính

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

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

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

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

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Các loại thuế khác

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

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

3.24. 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

3.25. 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 thành viên HĐQT và Ban Tổng 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	5.176.727	768.417.820
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.013.942.255	19.610.784.936
Các khoản tương đương tiền (*)	74.818.523.760	105.100.000.000
Cộng	94.837.642.742	125.479.202.756

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 - 3 tháng, lãi suất từ 4,5%/năm - 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	14.409.865.564	14.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Cộng	14.409.865.564	14.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 7 tháng đến 1 năm, lãi suất từ 4,75%/năm - 5%/năm.

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đầu tư góp vốn vào công ty con được chi tiết như sau:

Tình hình hoạt động của công ty con trong năm:

Hoạt động kinh doanh lãi
Hoạt động kinh doanh lãi
Hoạt động kinh doanh lỗ

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong năm được trình bày tại Mục 8.

(*) 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 tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	255.924.067.549	243.252.056.228
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng khu vực Vũng Tàu	9.506.075.384	1.748.248.125
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty TNHH Laimain	33.299.867.032	33.299.867.032
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	30.910.833.146	54.053.942.080
Các khách hàng khác	33.224.139.339	37.366.354.326
Cộng	383.131.288.937	389.986.774.278
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	255.981.836.214	243.252.056.228

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (*)	448.970.556.768	767.145.022.629
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Bà Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.370.867.744	21.652.324.504
Cộng	542.635.364.672	877.521.076.134
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	448.970.556.768	771.574.811.470

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
Tạm ứng				
Ông Trần Gia Phúc (i)	16.769.538.285	-	16.303.476.497	-
Các nhân viên khác	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
769.538.285		-	303.476.497	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn				
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	57.291.614.502	-	77.274.165.950	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (iii)	56.761.504.000	-	20.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	530.110.502	-	56.761.504.000	-
Phải thu khác				
Ông Trần Gia Phúc (i)	262.739.545.927	(9.436.112.500)	220.613.698.827	(9.436.112.500)
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	60.500.000.000	-	112.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iv)	20.000.000.000	-	-	-
Bà Dương Thị Thục	163.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	9.374.212.500	(9.374.212.500)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
Lãi dự thu	8.481.703.697	-	8.027.285.976	-
Phải thu khác	523.619.410	-	294.568.452	-
	860.010.320	(61.900.000)	417.631.899	(61.900.000)
Cộng	336.800.698.714	(9.436.112.500)	314.191.341.274	(9.436.112.500)
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	141.767.889.297	-	193.313.471.576	-

(i) Phải thu ngắn hạn khác:

- Công ty tạm ứng cho ông Trần Gia Phúc 16 tỷ để thanh toán cho người chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Long Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và giấy ủy quyền 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 01/03/2021.

- Các quyền sử dụng đất tại Khu đất Long Sơn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và các giấy uỷ quyền liên quan được HĐQT uỷ quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 60,5 tỷ. Toàn bộ giá trị đất tại khu đất Long Sơn do ông Trần Gia Phúc đứng tên đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (ii) Công ty đặt cọc bà Hoàng Thị Oanh theo hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC-KTKH ngày 25/11/2021, nhằm đảm bảo bà Hoàng Thị Oanh chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 91, tờ bản đồ 09, tại Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty để thực hiện Hợp tác Đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ du lịch. Ngày 31/12/2025, Công ty và bà Hoàng Thị Oanh đã ký phụ lục hợp đồng số 01 nhằm điều chỉnh nội dung Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Theo đó, hai bên thống nhất thay đổi hình thức từ thỏa thuận đặt cọc bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng 04 căn biệt thự trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 09, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- (iii) Công ty đặt cọc cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo biên bản thỏa thuận số 03/BBTT/A2-1-DICGroup ngày 28/12/2023 về việc Công ty được đảm bảo mua toàn bộ căn hộ chung cư A2-1 (Tên thương mại là Vung Tau Centre Point), Khu Trung tâm Chí Linh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Công ty chuyển tiền cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải theo Hợp đồng hợp tác số 18/HĐĐCCNDA.DICcons-Nam Hải ngày 15/11/2024 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-DICERA ngày 09/06/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		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	74.057.996.304	7.567.660.143	57.849.100.780	15.954.638.882
Cộng	74.057.996.304	7.567.660.143	57.849.100.780	15.954.638.882

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

	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng ngắn hạn								
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên	-	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	-	Từ 3 năm trở lên	10.481.294.138	3.144.388.241	Từ 2 đến 3 năm	3.144.388.241	-
Công ty TNHH Laimain	-	-	-	12.554.845.262	6.277.422.631	Từ 1 đến 2 năm	6.277.422.631	-
Công ty TNHH Laimain	15.320.769.473	4.596.230.842	Từ 2 đến 3 năm	8.787.528.978	2.636.258.693	Từ 2 đến 3 năm	2.636.258.693	-
Công ty TNHH Laimain	17.979.097.559	-	Từ 3 năm trở lên	4.855.106.454	-	Từ 3 năm trở lên	-	-
Công ty cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	-	-	Đã thu hồi	4.017.565.304	2.008.782.652	Từ 1 đến 2 năm	2.008.782.652	-
Công ty cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	-	-	Đã thu hồi	2.437.528.421	1.218.764.210	Từ 1 đến 2 năm	1.218.764.210	-
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	3.414.383.738	1.707.191.869	Từ 1 đến 2 năm	-	-	-	-	-
Các khách hàng khác	4.124.076.378	903.220.504	-	1.761.869.554	289.069.517	-	289.069.517	-
Cộng	61.869.532.873	7.206.643.215	-	45.660.637.349	15.574.685.944	-	45.660.637.349	15.574.685.944

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025
VNDTại ngày 01/01/2025
VND

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Các nhà cung cấp khác	1.747.350.931	361.016.928		1.747.350.931	379.952.938	
Cộng	2.752.350.931	361.016.928		2.752.350.931	379.952.938	
Phải thu ngắn hạn khác						
Bà Dương Thị Thực	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên
Các đối tượng khác	61.900.000	-	Từ 3 năm trở lên	61.900.000	-	Từ 3 năm trở lên
Cộng	9.436.112.500	-		9.436.112.500	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. 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	2.128.593.817	-	1.796.115.438	-
Chi phí SX, KD dở dang	201.776.335.962	-	217.705.087.535	-
+ Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	86.759.403.011	-
+ Chung cư Vung Tau Center Point	59.327.080.615	-	104.177.927.589	-
+ Dự án 46 căn shophouse An Suong	8.741.314.240	-	7.271.234.323	-
+ Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	24.017.958.513	-	9.391.498.564	-
+ Dự án Nhà ở Xã Hội - Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc	10.503.852.382	-	-	-
+ Các dự án khác	12.426.727.201	-	10.105.024.048	-
Hàng hóa bất động sản	106.836.787.089	-	110.247.028.391	-
+ Lô đất Gò Cát	4.014.400.000	-	4.014.400.000	-
+ Lô đất tại ấp Ông Trịnh- Tân Thành (*)	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
+ Lô đất Long Toàn	95.373.590.740	-	98.783.832.042	-
Cộng	310.741.716.868	-	329.748.231.364	-

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	167.133.000	63.841.786
Cộng	167.133.000	63.841.786
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.954.941.039	9.625.847.958
Chi phí môi giới dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.564.471.819	2.367.926.365
Chi phí môi giới dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	76.306.998.280	131.507.646.064
Chi phí môi giới dự án Ruby Tower - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí trả trước dài hạn khác	672.061.959	350.134.288
Cộng	86.072.815.772	147.425.897.350

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Táng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiền vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	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 năm	-	-	2.194.199.000	126.966.667	-	2.321.165.667
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	3.741.946.520	23.002.621.863	12.440.274.970	681.851.112	27.836.428.400	67.703.122.865
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	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 năm	139.881.918	1.780.880.318	832.719.251	39.939.077	23.055.003	2.816.475.567
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	3.583.415.547	13.926.359.836	6.802.970.646	554.029.977	27.836.428.400	52.703.204.406
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	298.412.891	10.857.142.345	4.275.824.575	40.793.545	23.055.003	15.495.228.359
Tại ngày 31/12/2025	158.530.973	9.076.262.027	5.637.304.324	127.821.135	-	14.999.918.459

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 7.787.983.992 VND - Xem thêm mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 41.134.013.236 VND

Không có TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	289.000.000	289.000.000
Mua trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2025	289.000.000	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	29.060.558	29.060.558
Khấu hao trong năm	57.800.004	57.800.004
Tại ngày 31/12/2025	86.860.562	86.860.562
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	259.939.442	259.939.442
Tại ngày 31/12/2025	202.139.438	202.139.438

Không có TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Không có TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

Không có TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý.

4.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Các dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu đất Long Sơn	1.601.604.570	1.601.604.570
Khu đất đường 2/9, phường Phước Thẳng (*)	228.194.349.514	165.203.350.711
Cộng	229.795.954.084	166.804.955.281

(*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường Phước Thẳng, thành phố Hồ Chí Minh đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	1.186.274.384	-
Các khoản khác	264.322.293	57.000.000
Cộng	1.450.596.677	57.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	1.641.474.360	1.641.474.360	16.987.262.032	16.987.262.032
Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.734.685.663	10.734.685.663	-	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	26.888.092.000	26.888.092.000	28.044.861.500	28.044.861.500
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Đại Phát	611.975.697	611.975.697	8.396.647.266	8.396.647.266
Công ty TNHH XD TMDV ĐT Trung Nguyễn	3.549.818.674	3.549.818.674	5.160.577.594	5.160.577.594
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	5.012.812.102	5.012.812.102	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây lắp cơ điện Thành Tuấn	4.429.127.569	4.429.127.569	-	-
Các đối tượng khác	46.887.957.586	46.887.957.586	53.270.294.128	53.270.294.128
Cộng	99.755.943.651	99.755.943.651	111.859.642.520	111.859.642.520
Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	12.584.526.023	12.584.526.023	17.034.422.032	17.034.422.032

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	792.511.130.776	833.461.612.893
Khách hàng chung cư Ruby tower	72.544.967.036	70.582.517.530
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các đối tượng khác	3.741.943.322	2.700.647.382
Cộng	871.054.519.784	914.097.769.665
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	7.245.451.845	24.866.061.181

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra	-	673.294.663	172.629.039.179	171.955.744.516	-	-
Thuế TNCN	94.986.737	-	1.173.998.732	1.278.996.422	-	10.010.953
Thuế TNDN	-	37.252.562.068	47.674.819.067	44.231.918.146	-	33.809.661.147
Các loại thuế khác	-	-	412.010.846	412.010.846	-	-
Cộng	94.986.737	37.925.856.731	221.889.867.824	217.878.669.930	-	33.819.672.100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Lãi vay phải trả	57.098.108	907.918.509
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Công trình Viettel	302.790.293	253.519.258
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	27.417.846.576	5.643.395.506
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	-	4.611.418.273
Công trình Hàm Thuỷ Vân	4.874.893.340	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	534.459.098	15.959.081
Cộng	34.100.204.506	12.345.327.718
Dài hạn:		
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	3.768.283.054	3.768.283.054

4.17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	11.897.458.163	-
Cộng	11.897.458.163	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	43.022.894
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	58.530.578	-
Nhận ký quỹ, ký cược	552.651.864	10.775.000.000
<i>Công ty CP Bất động sản SG Holdings</i>	-	10.000.000.000
<i>Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác</i>	552.651.864	775.000.000
Cổ tức phải trả	3.091.675.460	15.850.560
Tiền mua cổ phần phải trả cổ đông Công ty CP Đầu tư BĐS Trí Holdings	32.162.894.093	-
Phải trả khác cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	328.435.193	1.638.598.171
Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	13.621.482.774	-
Phải trả khác	3.500.857.848	2.938.966.941
Cộng	53.316.527.810	15.411.438.566
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	245.600.000	225.600.000
<i>Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam</i>	165.600.000	165.600.000
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6</i>	60.000.000	60.000.000
<i>Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Vinw Wedding Việt Nam</i>	20.000.000	-
Cộng	245.600.000	225.600.000
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	328.435.193	1.655.275.095

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	58.907.042.101	58.907.042.101	119.528.883.792	177.249.541.881	116.627.700.190	116.627.700.190
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (i)	51.487.042.101	51.487.042.101	109.528.883.792	159.637.533.880	101.595.692.189	101.595.692.189
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (ii)	7.420.000.000	7.420.000.000	10.000.000.000	17.612.008.001	15.032.008.001	15.032.008.001
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	-	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000
Cộng	58.907.042.101	58.907.042.101	119.528.883.792	178.409.541.881	117.787.700.190	117.787.700.190

Vay dài hạn:

- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam

- Ngân hàng TMCP Quân Đội

Cộng

Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/601139/HĐTĐ ngày 07/08/2025. Hạn mức tín dụng là 570 tỷ đồng. Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay: 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2025/601139/BBĐGL ngày 30/06/2025 với tổng giá trị định giá tài sản đảm bảo là 17.034.000.000 VND và Biên bản định giá tài sản thế chấp số 02/2025/601139/BBĐGL ngày 29/09/2025 với tổng giá trị định giá tài sản đảm bảo là 220.486.320.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(ii) Vay Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC:

Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTDNH/2022 ngày 12/09/2022 và phụ lục số 04 ngày 27/11/2025. Số tiền vay: 7.420.000.000 VND. Lãi suất vay áp dụng theo lãi suất ngân hàng BIDV – CN Bà Rịa cùng kỳ. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Vay để bổ sung vốn lưu động.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	524.997.230.000	31.100.707.378	15.341.034.778	138.049.611.819	709.488.583.975
Lãi trong năm trước	-	-	-	135.444.270.071	135.444.270.071
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.367.948.097	(5.367.948.097)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.103.844.293)	(16.103.844.293)
Tăng vốn trong năm trước	52.495.440.000	-	-	-	52.495.440.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(52.495.440.000)	(52.495.440.000)
Số dư tại ngày 01/01/2025	577.492.670.000	31.100.707.378	20.708.982.875	199.526.649.500	828.829.009.753
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	288.746.330.000	(342.400.000)	-	-	288.403.930.000
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên trong Công ty (i)	29.500.000.000	(85.800.000)	-	-	29.414.200.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	185.674.475.139	185.674.475.139
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	6.033.502.684	(6.033.502.684)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(18.100.508.052)	(18.100.508.052)
Trả cổ tức bằng tiền (iii)	-	-	-	(28.874.633.500)	(28.874.633.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	86.618.040.000	-	-	(86.618.040.000)	-
Tại ngày 31/12/2025	982.357.040.000	30.672.507.378	26.742.485.559	245.574.440.403	1.285.346.473.340

(i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ 2024 ngày 26/04/2024, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ 2025 ngày 25/04/2025 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng, phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên Công ty. Công ty đã triển khai phương án phát hành như sau:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 234/GCN – UBCK ngày 19/12/2024, các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-HĐQT.DICONS ngày 02/01/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/NQ-HĐQT.NK5 ngày 11/03/2025, Công ty đã thông qua việc phát hành thêm 28.874.633 cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 28.874.633 cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu vào ngày 28/03/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị: số 49/NQ-HĐQT.NK5 ngày 07/07/2025, số 54/NQ-HĐQT.NK5 ngày 05/09/2025, số 60/NQ-HĐQT.NK5 ngày 25/10/2025, Công văn số 5430/UBCK-QLCB ngày 19/09/2025 của UBCKNN, Công ty đã thông qua việc phát hành 2.950.000 cổ phiếu cho cán bộ nhân viên có tên trong danh sách sách người lao động được mua cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc phân phối 2.950.000 cổ phiếu cho người lao động vào ngày 12/11/2025.

(ii) Công ty trích các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHCD 2025 ngày 25/04/2025.

(iii) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHCD 2025 ngày 25/04/2025 đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 5% bằng tiền và 10% bằng cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	248.796.320.000	207.254.740.000
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	81.227.230.000	73.842.940.000
Ông Lê Đình Thắng	142.851.000.000	58.433.670.000
Các cổ đông khác	509.482.490.000	237.961.320.000
Cộng	982.357.040.000	577.492.670.000

4.20.3. Chi tiết số lượng cổ phiếu của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	24.879.632	20.725.474
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	8.122.723	7.384.294
Ông Lê Đình Thắng	14.285.100	5.843.367
Các cổ đông khác	50.948.249	23.796.132
Cộng	98.235.704	57.749.267

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	577.492.670.000	524.997.230.000
Vốn góp tăng trong năm	404.864.370.000	52.495.440.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	982.357.040.000	577.492.670.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.5. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	98.235.704	57.749.267
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	98.235.704	57.749.267
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.235.704	57.749.267
<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)	-	-
<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	98.235.704	57.749.267
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.235.704	57.749.267
<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		

4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	20.708.982.875
Trích trong năm	6.033.502.684
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	26.742.485.559

4.21. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHCD.2025 ngày 25/04/2025 đã thông qua phương án chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ bằng 15% vốn điều lệ trong đó chi trả cổ tức bằng tiền là 5% (đã chi ngày 20/01/2025) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 10%. Ngày 08/05/2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 42/NQ-HĐQT.NK5 thông qua chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông là ngày 03/06/2025.

Ngày 09/06/2025, Công ty đã có báo cáo số 168/DICERA báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với số cổ phiếu đã phân phối là 8.661.804 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu của Công ty sau khi phân phối thành công cổ phiếu để chi trả cổ tức là 95.285.704 cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.22. 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:		
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty CP Andes E&C Việt Nam	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiếp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hòa	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455
Cộng	5.674.664.085	5.674.664.085

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**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	53.489.505	132.680.319
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.958.845.797	5.598.393.235
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.106.776.781.693	109.408.342.362
Doanh thu hợp đồng xây dựng	497.746.421.774	976.455.129.051
Doanh thu cửa nhựa	7.166.502.785	-
Cộng	1.637.702.041.554	1.091.594.544.967
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	441.994.884.710	721.549.211.485

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	53.489.500	137.441.044
Giá vốn cung cấp dịch vụ	24.070.601.045	1.841.531.004
Giá vốn kinh doanh bất động sản	784.314.851.585	79.406.075.838
Giá vốn hợp đồng xây dựng	368.190.998.026	769.977.403.576
Giá vốn cửa nhựa	7.094.837.757	-
Cộng	1.183.724.777.913	851.362.451.462

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.211.706.606	1.665.230.295
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.345.441.478	1.775.707.955
Doanh thu tài chính khác	779.010.097	-
Cộng	9.336.158.181	3.440.938.250

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	22.724.936.697	37.139.038.263
Chiết khấu thanh toán	179.700.000	885.400.752
Lãi chậm thanh toán	-	27.726.994
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	126.719.557	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(2.113.149.576)	(2.100.177.509)
Chi phí tài chính khác	733.140.751	795.568.988
Cộng	21.651.347.429	36.747.557.488

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bảo hành	699.490.713	691.159.832
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh	152.390.113.826	17.696.013.076
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.014.818.468	-
Cộng	154.104.423.007	18.387.172.908

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.169.019.433	10.881.793.761
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.038.644.894	11.112.520.194
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	24.595.874.263	1.314.274.440
Cộng	52.803.538.590	23.308.588.395

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.7. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập thanh lý tài sản	-	109.090.909
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	305.000.000	7.173.050.514
Thu nhập từ phạt vi phạm an toàn lao động	29.000.000	32.850.000
Phí thay đổi thông tin	55.454.547	54.545.455
Phí giám sát thi công	288.499.999	-
Xóa nợ phải trả	-	426.441.927
Các khoản khác	145.511.491	285.603.990
Cộng	823.466.037	8.081.582.795

5.8. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí chậm nộp quyền sử dụng đất	-	2.522.332.965
Chi phí chậm nộp thuế, phạt hành chính, truy thu thuế	396.770.371	2.051.405.972
Phạt vi phạm hợp đồng	1.345.281.619	3.140.000.000
Các khoản khác	97.724	-
Cộng	1.742.149.714	7.713.738.937

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	288.474.993.282	309.048.645.954
Chi phí nhân công	67.456.720.151	111.312.560.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.874.275.571	2.708.889.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	189.280.903.753	33.790.906.938
Chi phí khác bằng tiền	14.610.413.697	14.345.772.396
Cộng	562.697.306.454	471.206.775.190

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	233.835.429.119	165.597.556.822
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	6.899.643.385	5.625.539.503
- Thu lao HĐQT không trực tiếp điều hành	300.000.000	300.000.000
- Chi phí phạt	396.770.371	4.573.738.937
- Chi phí khấu hao xe ô tô vượt khung quy định	310.853.251	274.535.540
- Chi phí loại khác	5.892.019.763	477.265.026
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	-	(23.370.492.341)
Tổng thu nhập tính thuế	240.735.072.504	147.852.603.984
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	147.819.124.244	18.957.037.544
- Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	92.915.948.260	128.895.566.440
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.660.879.588	34.798.814.907
- Thuế TNDN của hoạt động chuyển nhượng BĐS	29.563.824.849	3.791.407.509
- Thuế TNDN của hoạt động sản xuất kinh doanh khác	18.583.189.652	25.779.113.288
- Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS	(486.134.913)	5.228.294.110
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	47.674.819.067	35.381.580.861
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh năm này	47.660.879.588	34.798.814.907
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm này	13.939.479	582.765.954

5.11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	486.134.913	(5.228.294.110)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	486.134.913	(5.228.294.110)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	119.528.883.792	685.282.878.276
Cộng	119.528.883.792	685.282.878.276

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	565.008.659.381	511.761.078.483
Cộng	565.008.659.381	511.761.078.483

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau: Hoạt động xây lắp, hoạt động bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ, hoạt động thương mại:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	976.455.129.051	109.408.342.362	5.598.393.235	132.680.319	1.091.594.544.967
Giá vốn của bộ phận	(769.977.403.576)	(79.406.075.838)	(1.841.531.004)	(137.441.044)	(851.362.451.462)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(37.297.767.905)	(4.179.082.928)	(213.842.465)	(5.068.005)	(41.695.761.303)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	169.179.957.570	25.823.183.596	3.543.019.766	(9.828.730)	198.536.332.202
+ Doanh thu tài chính				3.440.938.250	3.440.938.250
+ Chi phí tài chính				(36.747.557.488)	(36.747.557.488)
+ Thu nhập khác				8.081.582.795	8.081.582.795
+ Chi phí khác				(7.713.738.937)	(7.713.738.937)
Lợi nhuận trước thuế				165.597.556.822	165.597.556.822
Thuế TNDN hiện hành				(35.381.580.861)	(35.381.580.861)
Thuế TNDN hoãn lại				5.228.294.110	5.228.294.110
Lợi nhuận sau thuế					135.444.270.071
Các thông tin khác					
	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Tài sản của bộ phận	510.411.224.149	1.568.804.454.493	1.485.626.025	-	2.080.701.304.667
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	365.950.073.912
Tổng tài sản	510.411.224.149	1.568.804.454.493	1.485.626.025	-	2.446.651.378.579
Nợ phải trả của bộ phận	242.534.468.131	1.352.485.598.553	1.672.941.029	-	1.596.693.007.713
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	21.129.361.113
Tổng nợ phải trả	242.534.468.131	1.352.485.598.553	1.672.941.029	-	1.617.822.368.826
Chi phí khấu hao bộ phận	(2.423.160.981)	(271.506.614)	(13.892.915)	(329.258)	(2.708.889.768)
Chi phí mua sắm tài sản	(1.557.192.432)	(174.477.902)	(8.927.984)	(211.591)	(1.740.809.909)

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Hoạt động xây lắp, cửa nhựa VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	504.912.924.559	1.106.776.781.693	25.958.845.797	53.489.505	1.637.702.041.554
Giá vốn của bộ phận	(375.285.835.783)	(784.314.851.585)	(24.070.601.045)	(53.489.500)	(1.183.724.777.913)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(63.790.910.284)	(139.830.641.980)	(3.279.651.446)	(6.757.886)	(206.907.961.597)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.836.178.492	182.631.288.128	(1.391.406.694)	(6.757.881)	247.069.302.044
+ Doanh thu tài chính				9.336.158.181	
+ Chi phí tài chính				(21.651.347.429)	
+ Thu nhập khác				823.466.037	
+ Chi phí khác				(1.742.149.714)	
Lợi nhuận trước thuế					233.835.429.119
Thuế TNDN hiện hành					(47.674.819.067)
Thuế TNDN hoãn lại					(486.134.913)
Lợi nhuận sau thuế					185.674.475.139
Các thông tin khác					Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	454.120.930.505	1.360.870.703.596	16.615.747.305	57.768.665	1.831.665.150.071
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	658.006.259.160
Tổng tài sản	454.120.930.505	1.360.870.703.596	16.615.747.305	57.768.665	2.489.671.409.231
Nợ phải trả bộ phận	101.284.282.165	913.109.863.731	20.601.997.900	-	1.034.996.143.796
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	169.328.792.095
Tổng nợ phải trả	454.120.930.505	1.360.870.703.596	16.615.747.305	-	1.204.324.935.891
Chi phí khấu hao bộ phận	(886.155.630)	(1.942.466.569)	(45.559.494)	(93.878)	(2.874.275.571)
Chi phí mua sắm tài sản	(779.547.328)	(1.708.779.556)	(40.078.493)	(82.584)	(2.528.487.960)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng
2. Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC
3. Công ty TNHH MTV Vinawindow
4. Công ty TNHH DICERA Homes
5. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trí Holdings
6. Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông
7. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty cùng Tập đoàn
 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:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	255.924.067.549	243.252.056.228
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	57.768.665	-
Cộng - Xem thêm mục 4.3	255.981.836.214	243.252.056.228
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	448.970.556.768	767.145.022.629
Cộng - Xem thêm mục 4.4	448.970.556.768	771.574.811.470
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khác:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	65.243.207.697	64.788.789.976
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	24.681.600	24.681.600
Ông Trần Gia Phúc - Tam ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phải thu ngắn hạn khác	60.500.000.000	112.500.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.5	141.767.889.297	193.313.471.576
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.734.685.663	-
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	208.366.000	47.160.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	1.641.474.360	16.987.262.032
Cộng - Xem thêm mục 4.13	12.584.526.023	17.034.422.032

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point		
Ông Lê Đình Thắng	-	10.025.304.545
Ông Nguyễn Văn Đa	-	2.517.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyển	5.886.906.390	2.416.186.818
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	4.545.454.545
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	4.002.702.545
Chung cư Ruby Tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng - Xem thêm mục 4.14	7.245.451.845	24.866.061.181

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Lãi vay phải trả	314.667.593	661.430.971
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Phải trả khác	13.767.600	977.167.200
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	16.676.924
Cộng - Xem thêm mục 4.18	328.435.193	1.655.275.095

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	7.420.000.000	15.032.008.001
Cộng - Xem thêm mục 4.19	7.420.000.000	15.032.008.001

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hoá và dịch vụ:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	39.869.672.545	25.799.394.763
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	217.383.703	124.363.636
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	4.179.638.600	12.852.902.400
Cộng	44.266.694.848	38.776.660.799

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ứng tiền mua căn hộ: Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	465.826.100.057	670.935.915.532
Cộng	465.826.100.057	670.935.915.532
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ: Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	441.591.395.205	721.189.211.485
Công ty TNHH MTV Vinawindow	350.000.000	360.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	53.489.505	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	441.994.884.710	721.549.211.485
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Gia Phúc: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	62.847.600.000	-
Cộng	62.847.600.000	-
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Đi vay: Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	10.000.000.000	19.532.008.001
Cộng	10.000.000.000	19.532.008.001
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trả nợ vay: Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	17.612.008.001	20.989.107.090
Cộng	17.612.008.001	20.989.107.090
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi vay: Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	734.667.593	1.394.745.634
Cộng	734.667.593	1.394.745.634

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thủ lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	1.489.585.185	1.300.000.000
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	390.000.000	390.000.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	100.000.000	100.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	100.000.000	100.000.000
Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	100.000.000	75.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	100.000.000	100.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	919.623.781	708.554.073
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	634.208.620	507.839.231
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	623.253.456	499.904.423
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/09/2025)	189.750.002	-

Cam kết bảo lãnh:

Nghị quyết Hội đồng quản trị Số 25/NQ-HĐQT.NK5 ngày 22/10/2024 đã thông qua việc Công ty sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 077222 do UBND huyện Tân Thành (nay là Thị xã Phú Mỹ) - Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 10/10/2005 để đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh và các nghĩa vụ khác cho Công ty TNHH MTV Vinawindow tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

9. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tình hình cam kết góp vốn điều lệ vào công ty con như sau:

	Cam kết góp vốn trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp VND	Tỷ lệ góp vốn của Công ty %	Số vốn của Công ty đã góp đến ngày 31/12/2025 VND	Số vốn Công ty còn phải góp tại ngày 31/12/2025 VND
Công ty TNHH DICERA Homes	450.000.000.000	100%	-	450.000.000.000
Cộng	450.000.000.000		-	450.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
Người lập