

**CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 56

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thẳng, 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Nhóm 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
Bà Trần Thị Thu	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên độc lập
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên độc lập

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và

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

- 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 hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán giữa niên độ được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập tuân thủ 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 hợp nhất giữa niên độ. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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 Nhóm Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được soát xét 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 27 tháng 08 năm 2026

Số: 372/2026/BCSXHN-E.AFA

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DICERA Holdings và các Công ty con (cùng với Công ty sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.



Đoàn Thị Mỹ Hào

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5466-2026-240-1

Người được ủy quyền

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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01a- DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.311.215.141.487	1.705.320.138.622
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	89.561.083.781	162.220.520.257
1. Tiền	111		83.539.545.311	21.260.419.269
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.021.538.470	140.960.100.988
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.559.921.811	14.791.907.746
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	4.559.921.811	14.791.907.746
2. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		765.334.335.870	1.204.354.917.533
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	321.189.418.113	397.900.259.604
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	235.332.039.095	543.931.762.028
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.5	287.462.267.683	338.578.129.968
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.6	(78.649.389.021)	(76.055.234.067)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	422.228.322.875	323.185.714.618
1. Hàng tồn kho	141		423.533.883.271	324.491.275.014
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.305.560.396)	(1.305.560.396)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		29.531.477.150	767.078.468
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.8	262.197.961	167.133.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		29.002.363.209	233.267.493
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.18	266.915.980	366.677.975
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		892.670.325.833	767.921.582.896
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.807.008.282	4.677.945.186
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.5	5.807.008.282	4.677.945.186
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		27.483.088.137	29.572.494.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	27.219.319.045	29.326.559.255
Nguyên giá	222		101.457.827.328	102.935.743.494
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.238.508.283)	(73.609.184.239)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	263.769.092	245.935.381
Nguyên giá	228		849.692.500	789.692.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(585.923.408)	(543.757.119)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	4.11	123.710.808.791	-
Nguyên giá	241		123.982.551.369	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(271.742.578)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		654.473.529.366	595.376.984.855
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	4.12	650.463.031.551	592.391.551.958
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.13	4.010.497.815	2.985.432.897
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		81.195.891.257	138.294.158.219
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.8	41.575.562.211	90.113.697.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		4.244.542.535	8.810.514.185
3. Lợi thế thương mại	279	4.14	35.375.786.511	39.369.946.713
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.203.885.467.320	2.473.241.721.518

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01a- DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		848.011.741.799	1.213.003.617.610
I. Nợ ngắn hạn	310		819.098.021.664	1.192.900.891.366
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	91.338.940.831	93.674.948.848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	450.300.813.217	871.054.519.784
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.17	2.482.782.685	3.091.675.460
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.18	23.312.303.485	40.096.249.450
5. Phải trả người lao động	315		2.769.040.372	4.773.476.067
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.19	71.564.602.084	34.432.463.314
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.20	9.206.085.109	11.897.458.163
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.21	36.442.487.875	50.897.735.644
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.24	97.078.208.139	53.187.042.101
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		34.602.757.867	29.795.322.535
II. Nợ dài hạn	330		28.913.720.135	20.102.726.244
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.19	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Phải trả dài hạn khác	338	4.21	1.018.359.166	631.600.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	4.22	12.520.085.581	12.545.429.492
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	4.23	11.606.992.334	3.157.413.698
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.25	1.355.873.725.521	1.260.238.103.908
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		982.357.040.000	982.357.040.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		982.357.040.000	982.357.040.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		30.634.707.378	30.672.507.378
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		98.229.630.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		36.084.589.958	27.000.645.540
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		205.901.615.535	217.504.571.018
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		101.107.052.182	35.825.682.651
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		104.794.563.353	181.678.888.367
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.666.142.650	2.703.339.972
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.203.885.467.320	2.473.241.721.518

**Trần Gia Phúc**
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kê toán trưởng**Lê Thị Hạnh**
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 02a- DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	679.818.471.551	782.548.240.845
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		679.818.471.551	782.548.240.845
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	463.033.333.044	562.321.295.410
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		216.785.138.507	220.226.945.435
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	8.215.546.637	1.614.361.624
8. Chi phí tài chính	23	5.4	4.230.055.541	18.432.203.386
Trong đó: Chi phí đi vay	24		3.117.694.577	18.252.503.386
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	60.915.562.219	73.268.878.273
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	27.638.722.478	26.452.053.370
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		132.216.344.906	103.688.172.030
13. Thu nhập khác	31	5.7	555.478.600	714.719.421
14. Chi phí khác	32	5.8	558.752.564	96.331.201
15. Lợi nhuận khác	40		(3.273.964)	618.388.220
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		132.213.070.942	104.306.560.250
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	22.915.077.172	22.985.851.716
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	4.540.627.739	(1.478.473.495)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		104.757.366.031	82.799.182.029
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		104.794.563.353	82.850.184.550
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(37.197.322)	(51.002.521)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.25.6	970	728
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.25.7	970	728



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		132.213.070.942	104.306.560.250
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02		6.632.892.430	5.579.398.389
Các khoản dự phòng	03		11.043.733.590	6.716.757.490
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(3.824.598.783)	(1.234.980.390)
Chi phí đi vay	06		3.117.694.577	18.252.503.386
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		149.182.792.756	133.620.239.125
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		406.628.029.892	(19.177.848.702)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(157.114.087.850)	16.238.503.575
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(469.087.557.334)	66.143.198.626
Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		48.443.070.149	10.641.982.117
Chi phí đi vay đã trả	14		(3.001.774.825)	(18.911.057.725)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(38.648.670.948)	(35.811.272.809)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		65.879.380	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.603.696.297)	(3.619.975.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(69.136.015.077)	149.123.768.896
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		(60.796.400.000)	(8.551.140.143)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		250.000.000	118.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(300.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	290.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.740.705.338	1.135.870.467
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(46.805.694.662)	(17.296.906.040)

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03a- DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	288.403.930.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	165.803.640.444	58.804.883.223
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(121.912.474.406)	(391.046.839.781)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(608.892.775)	(25.798.808.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		43.282.273.263	(69.636.835.158)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		(72.659.436.476)	62.190.027.698
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		162.220.520.257	127.476.123.992
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70		89.561.083.781	189.666.151.690

**Trần Gia Phúc**
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026


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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09a- DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DICERA 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 13 tháng 07 năm 2026.

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 tại ngày 13/07/2026 là 1.080.586.670.000 VND.

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

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 147 (31 tháng 12 năm 2025 là: 156).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ, khai thác đá và sản xuất cửa.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm 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;
- Khai thác đá
- Sản xuất cửa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

1.5. Các công ty con được hợp nhất

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	96,59%	96,59%	96,59%
2.	Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất (*)	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	124, đại lộ Bình Dương, tổ 4, khu phố Hoà Lân 1, 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 và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết để giải thể, chấm dứt hoạt động Công ty Cổ phần DICERA Construction.

(*) Ngày 26/06/2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 78/NQ-HĐQT.NK5 về việc chuyển đổi Công ty TNHH MTV Vinawindow thành Công ty Cổ phần. Ngày 17/07/2026, Công ty TNHH MTV Vinawindow đã được Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 và đổi tên thành Công ty Cổ phần DICERA Xây dựng và nội thất.

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2026 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

(*) Ngày 29/06/2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 81/NQ-HĐQT.NK5 về việc thông qua chủ trương giải thể, chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings tại Hà Nội. Công ty đã giải thể chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings tại Hà Nội theo Thông báo số 39895/TB-HAN-QLDN1 ngày 04/08/2026 của Cục Thuế Thành phố Hà Nội.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đã được phân loại lại cho phù hợp với yêu cầu trình bày của Thông tư 43 như trình bày tại Thuyết minh số 10. Số liệu so sánh trên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Công ty và lợi ích của cổ đông không

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Nhóm công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ những thay đổi do áp dụng hướng dẫn kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 như trình bày sau đây:

Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 05 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ tài chính. Thông tư 99 và Thông tư 43 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 có ảnh hưởng đến Công ty theo phương pháp điều chỉnh phi hồi tố theo hướng dẫn tại Khoản 1, Điều 30, Thông tư 99.

Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với yêu cầu trình bày của Thông tư 99, Thông tư 43 và được trình bày tại Thuyết minh số 10.

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 hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.3. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có thể bị tổn thất thì doanh nghiệp phải lập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

3.6. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và 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 phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.7. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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 xuất kho và tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 hợp nhất giữa niên độ.

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.

3.8. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2026
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
▪ Các tài sản khác	05 – 20 năm

3.9. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích.

Phần mềm máy 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.

3.10. 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.

3.11. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo cách phân loại tài sản của Nhóm 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 hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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.

3.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị, khi có bằng chứng chắc chắn, tin cậy về việc khoản tổn thất không còn thì được hoàn nhập.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Năm 2026

50 năm

- Nhà cửa, vật kiến trúc

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

3.13. 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 Nhóm 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.

3.14. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm. Các khoản này được phân bổ 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 chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các chi phí chờ phân bổ 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.

3.15. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ ngay số lợi thế thương mại bị tổn thất trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.16. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả cổ tức, lợi nhuận và phải trả khác theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận là các khoản cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) phải trả cho các cổ đông của công ty;
- Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

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

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

3.17. 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

3.18. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Nhóm công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

Các khoản dự phòng phải trả của Nhóm Công ty bao gồm:

- Dự phòng phí hoàn nguyên môi trường các mỏ đang khai thác theo giá trị đã ký quỹ hằng năm theo quy định;
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp, công trình lắp đặt.

3.19. Chi phí phải trả

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

3.20. Doanh thu chờ phân bổ

Trong giao dịch Nhóm 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

được Nhóm 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 chờ phân bổ trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

3.21. 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 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 của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận bằng tiền cho các cổ đông.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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.

3.22. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính 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 3.23 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.23. 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 thường 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.

3.24. 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.

3.25. Chi phí tài chính

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

3.26. 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 hàng, cung cấp dịch vụ bao gồm chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới.

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, tiền thuê đất, thuế môn bài; 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).

3.27. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với các hoạt động xây lắp và các hoạt động khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026 theo quy định tại Nghị định 174/2025/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 Nhóm 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.29. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.30. 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.

3.31. 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.106.487.979	294.044.397
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	82.433.057.332	20.966.374.872
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	17.688.769.128	16.179.257.164
- Ngân hàng TMCP Quân đội	64.204.206.170	330.918.907
- Các ngân hàng khác	540.082.034	4.456.198.801
Các khoản tương đương tiền	6.021.538.470	140.960.100.988
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng	-	135.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	45.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	17.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	-	66.000.000.000
+ Các ngân hàng khác	-	7.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng	5.955.659.090	5.818.523.760
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (*)	5.955.659.090	5.818.523.760
- Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	65.879.380	141.577.228
Cộng	89.561.083.781	162.220.520.257

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 4,75%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn - Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	4.409.865.564	4.409.865.564	-	14.409.865.564	14.409.865.564	-
	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (*) Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	4.409.865.564	-	4.409.865.564	4.409.865.564	-
	150.056.247	150.056.247	-	382.042.182	382.042.182	-
Cộng	4.559.921.811	4.559.921.811	-	14.791.907.746	14.791.907.746	-

(*) Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 7 tháng, lãi suất 6,9%/năm.

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	176.979.580.603	-	255.924.067.549	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng khu vực Vũng Tàu	8.155.584.077	-	9.506.075.384	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty TNHH Laimain	33.299.867.032	29.517.127.638	33.299.867.032	28.703.636.190
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	38.067.251.345	2.223.617.943	30.910.833.146	1.707.191.869
Các khách hàng khác	44.420.828.569	12.469.186.646	47.993.110.006	11.565.966.142
Cộng	321.189.418.113	64.476.238.714	397.900.259.604	62.243.100.688
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	176.979.580.603	-	255.924.067.549	-

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm dự phòng nợ phải thu khó đòi là tăng số nợ xấu và tăng tỷ lệ trích lập dự phòng - Chi tiết tại mục 4.6.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (*)	150.754.027.984	-	448.970.556.768	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	1.203.389.760	70.415.940.160	842.372.832
Nguyễn Đình Lệ Hằng	-	-	13.878.000.000	-
Các đối tượng khác	14.162.070.951	1.999.799.771	10.667.265.100	1.999.799.771
Cộng	235.332.039.095	3.203.189.531	543.931.762.028	2.842.172.603
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	150.754.027.984	-	448.970.556.768	-

(*) Nhóm 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.

(**) Nhóm 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 VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
Ngắn hạn:				
Tạm ứng				
Ông Trần Gia Phúc (i)	17.173.836.689	-	16.858.795.347	-
Các nhân viên khác	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
1.173.836.689	1.173.836.689	-	858.795.347	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	466.941.824	-	57.291.614.502	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	-	56.761.504.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	466.941.824	-	530.110.502	-
Phải thu khác	269.821.489.170	10.969.960.776	264.427.720.119	10.969.960.776
Ông Trần Gia Phúc (i)	60.500.000.000	-	60.500.000.000	-
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iii)	163.000.000.000	-	163.000.000.000	-
Bà Dương Thị Thực	9.374.212.500	9.374.212.500	9.374.212.500	9.374.212.500
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.481.703.697	-	8.481.703.697	-
Phải thu khác	8.465.572.973	1.595.748.276	3.071.803.922	1.595.748.276
Cộng	287.462.267.683	10.969.960.776	338.578.129.968	10.969.960.776
Dài hạn:				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.807.008.282	-	4.677.945.186	-
Ký quỹ mở đá Lò I Châu Pha	3.529.456.049	-	2.745.106.485	-
Ký quỹ Mô Sét Mỹ Xuân 3	1.212.704.233	-	1.067.990.701	-
Ký quỹ Dự án khu nhà ở Long Toàn (iv)	864.848.000	-	864.848.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	200.000.000	-	-	-
Cộng	5.807.008.282	-	4.677.945.186	-
Trong đó, Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	85.006.385.297	-	141.767.889.297	-

(i) Phải thu ngắn hạn khác:

- Nhóm 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. Ông Trần Gia Phúc đang trong quá trình làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

- 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.

(ii) Nhóm 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. Thời gian dự kiến thu hồi khoản đầu tư là khi các tài sản thuộc hợp đồng hợp tác kinh doanh được bán.

(iii) Nhóm 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 để nhận chuyển nhượng dự án Khu Biệt thự Phố biển Marine City. Theo biên bản họp số 01/BB.DICERA-NH ngày 01/04/2026, hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp tác và thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải có trách nhiệm hoàn trả cho Nhóm Công ty tổng số tiền 203.000.000.000 VND, bao gồm 163.000.000.000 VND tiền gốc và 40.000.000.000 VND tiền phạt hợp đồng. Thời gian dự kiến thu hồi khoản tiền trên trong Quý 3/2026.

(iv) Theo nội dung biên bản cuộc họp ngày 24/03/2022 và văn bản số 1848/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/03/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường về việc đề xuất dừng chủ trương đầu tư Khu nhà ở Long Toàn, khoản tiền ký quỹ Dự án của Nhóm Công ty đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cùng các cơ quan xem xét, xử lý để nghị hoàn trả tiền theo văn bản số 68/SKHĐT-DTĐN ngày 05/01/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	83.713.517.091	5.064.128.070	83.951.303.768	7.896.069.701
Cộng	83.713.517.091	5.064.128.070	83.951.303.768	7.896.069.701

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

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
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	20.266.306.487	-	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Laimain	12.609.131.313	3.782.739.394	Từ 2 đến 3 năm	15.320.769.473	4.596.230.842	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Laimain	20.690.735.719	-	Từ 3 năm trở lên	17.979.097.559	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	3.176.597.061	952.979.118	Từ 2 đến 3 năm	3.414.383.738	1.707.191.869	Từ 1 đến 2 năm
Các khách hàng khác	12.032.696.966	328.409.558		12.032.696.966	1.231.630.062	
Cộng	69.540.366.784	5.064.128.070		69.778.153.461	7.535.052.773	

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

		Tại ngày 30/06/2026				Tại ngày 01/01/2026			
		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	
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		2.198.189.531	-	Từ 3 năm trở lên		2.198.189.531	361.016.928		
Cộng		3.203.189.531	-			3.203.189.531	361.016.928		
Phải thu ngắn hạn khác									
Phải thu khác bà Dương Thị Thục		9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên		9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên	
Các khoản khác		1.595.748.276	-	Từ 3 năm trở lên		1.595.748.276	-	Từ 3 năm trở lên	
Cộng		10.969.960.776	-			10.969.960.776	-		

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
Nguyên liệu, vật liệu	7.222.040.810	715.624.192	8.037.079.971	715.624.192
Công cụ, dụng cụ	1.965.708.679	-	232.200.000	-
Chi phí SX, KD dở dang	126.167.788.046	-	208.328.342.667	-
+ Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	86.759.403.011	-
+ Chung cư Vung Tau Center Point	3.255.700.240	-	59.327.080.615	-
+ Dự án 46 căn shophouse An Suong	8.741.314.240	-	8.741.314.240	-
+ Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vung Tau	5.131.962.029	-	24.017.958.513	-
+ Dự án Nhà ở Xã Hội - Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc	7.691.266.773	-	10.503.852.382	-
+ Các dự án khác	14.588.141.753	-	18.978.733.906	-
Thành phẩm	1.048.219.479	589.936.204	1.048.219.479	589.936.204
Hàng hóa bất động sản	287.116.581.125	-	106.836.787.089	-
+ Lô đất Gò Cát	4.014.400.000	-	4.014.400.000	-
+ Lô đất tại ấp ông Trinh- Tân Thành (*)	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
+ Lô đất Long Toàn	95.373.590.740	-	95.373.590.740	-
+ Căn hộ chung cư Vung Tau Center Point	180.279.794.036	-	-	-
Hàng hóa khác	13.545.132	-	8.645.808	-
Cộng	423.533.883.271	1.305.560.396	324.491.275.014	1.305.560.396

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ là 2.312.308.531 VND, Nhóm Công ty đánh giá khả năng thu hồi là 0 – 20% và lập dự phòng số tiền 1.305.560.396 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí chờ phân bổ**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	262.197.961	167.133.000
Cộng	262.197.961	167.133.000
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.920.233.355	4.081.252.314
Chi phí sửa chữa	137.992.593	214.089.218
Chi phí môi giới dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.564.471.819	1.564.471.819
Chi phí môi giới dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	29.002.969.184	76.306.998.280
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 mở sê	3.183.021.246	3.370.257.789
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.192.531.339	1.002.285.226
Cộng	41.575.562.211	90.113.697.321

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	23.581.193.828	37.611.905.614	12.440.274.970	1.192.468.470	28.109.900.612	102.935.743.494
Mua trong kỳ	-	36.000.000	-	181.583.151	-	217.583.151
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.122.727.273)	(572.772.044)	-	-	(1.695.499.317)
Tại ngày 30/06/2026	23.581.193.828	36.525.178.341	11.867.502.926	1.374.051.621	28.109.900.612	101.457.827.328
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	12.261.391.003	25.557.355.379	6.802.970.646	921.005.799	28.066.461.412	73.609.184.239
Khấu hao trong năm	717.405.418	1.087.896.695	461.187.348	53.679.700	4.654.200	2.324.823.361
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.122.727.273)	(572.772.044)	-	-	(1.695.499.317)
Tại ngày 30/06/2026	12.978.796.421	25.522.524.801	6.691.385.950	974.685.499	28.071.115.612	74.238.508.283
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	11.319.802.825	12.054.550.235	5.637.304.324	271.462.671	43.439.200	29.326.559.255
Tại ngày 30/06/2026	10.602.397.407	11.002.653.540	5.176.116.976	399.366.122	38.785.000	27.219.319.045

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 7.226.345.486 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 47.754.840.146 VND.

Không có TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý.

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	450.172.500	339.520.000	789.692.500
Mua trong kỳ	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 30/06/2026	450.172.500	399.520.000	849.692.500
Khấu hao:			
Tại ngày 01/01/2026	450.172.500	93.584.619	543.757.119
Khấu hao trong kỳ	-	42.166.289	42.166.289
Tại ngày 30/06/2026	450.172.500	135.750.908	585.923.408
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	-	245.935.381	245.935.381
Tại ngày 30/06/2026	-	263.769.092	263.769.092

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

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 450.172.000 VND.

Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Sản thương mại dịch vụ tầng 4 và 5 chung cư A2-1 Chí Linh	123.982.551.369	123.982.551.369	-	-
Cộng	123.982.551.369	123.982.551.369	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Sản thương mại dịch vụ tầng 4 và 5 chung cư A2-1 Chí Linh	271.742.578	271.742.578	-	-
Cộng	271.742.578	271.742.578	-	-
Giá trị còn lại:				
Sản thương mại dịch vụ tầng 4 và 5 chung cư A2-1 Chí Linh	123.710.808.791			-
Cộng	123.710.808.791			-

Không có bất động sản đầu tư đã được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ.

Không có bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

Tại ngày báo cáo, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do 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 bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các dự án Bất động sản đang đầu tư				
Khu đất tại Long Sơn	1.601.604.570	1.601.604.570	1.601.604.570	1.601.604.570
Khu đất ở đường 2/9, phường Phước Thắng (*)	242.628.979.514	242.628.979.514	228.194.349.514	228.194.349.514
Dự án Chung cư Hoà Lân Thuận Giao (**)	406.232.447.467	406.232.447.467	362.595.597.874	362.595.597.874
Cộng	650.463.031.551	650.463.031.551	592.391.551.958	592.391.551.958

(*) Giá trị ghi sổ các quyền sử dụng đất tại đường 2/9, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam là 163.896.600.000 VND tương ứng với diện tích 7.804,6 m².

(**) Ngày 12/05/2025, Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định số 3218/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Hoà Lân Thuận Giao với tổng diện tích quy hoạch 6.138,60 m².

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	1.534.836.220	1.534.836.220	1.534.836.220	1.534.836.220
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	2.475.661.595	2.475.661.595	1.186.274.384	1.186.274.384
Các khoản khác	-	-	264.322.293	264.322.293
Cộng	4.010.497.815	4.010.497.815	2.985.432.897	2.985.432.897

4.14. Lợi thế thương mại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số đầu kỳ	39.369.946.713	33.692.565.178
Đã phân bổ trong kỳ	3.994.160.202	3.369.256.518
Số cuối kỳ	35.375.786.511	30.323.308.660

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	10.132.510.500	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	26.888.092.000	26.888.092.000
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	4.722.812.600	514.606.015
Các đối tượng khác	49.595.525.731	66.272.250.833
	91.338.940.831	93.674.948.848
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	11.417.871.220	1.641.474.360

4.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	371.470.246.953	792.511.130.776
Khách hàng chung cư Ruby tower	71.453.377.618	72.544.967.036
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	2.256.478.650
Các đối tượng khác	5.120.709.996	3.741.943.322
Cộng	450.300.813.217	871.054.519.784
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.245.451.845	7.245.451.845

4.17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức	2.482.782.685	3.091.675.460
Cộng	2.482.782.685	3.091.675.460

Các khoản cổ tức các năm đã cam kết trả nhưng đến thời điểm hiện tại cổ đông chưa làm thủ tục để nhận theo quy định là 2.482.782.685 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
VND						
Thuế GTGT	-	281.534.548	27.909.669.689	28.986.077.602	-	1.357.942.461
Thuế TNDN	63.905.336	21.786.111.067	22.915.077.172	38.648.670.948	63.905.336	37.519.704.843
Thuế TNCN	-	655.363.420	1.323.457.158	628.112.303	94.986.737	55.005.302
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	203.010.644	-	1.360.508.244	1.355.732.986	207.785.902	-
Thuế tài nguyên	-	35.917.784	1.237.515.099	1.836.999.549	-	635.402.234
Thuế khác	-	553.376.666	693.576.918	668.394.862	-	528.194.610
Cộng	266.915.980	23.312.303.485	55.439.804.280	72.123.988.250	366.677.975	40.096.249.450

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.19. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Lãi vay phải trả	173.017.860	57.098.108
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	6.480.948.856	27.417.846.576
Sàn thương mại tầng 4 và 5 chung cư Vung Tau Centre Point	63.199.412.227	-
Công trình Hầm Thủy Văn	495.315.757	4.874.893.340
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	302.790.293	1.169.508.199
Cộng	71.564.602.084	34.432.463.314
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

4.20. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	9.206.085.109	11.897.458.163
Cộng	9.206.085.109	11.897.458.163

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.21. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	357.000.000	552.651.864
Tiền mua cổ phần phải trả cổ đông Công ty CP Đầu tư BĐS Trí Holdings	32.162.894.093	32.162.894.093
Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	527.915.053	13.621.482.774
Phải trả ngắn hạn khác	3.394.678.729	4.560.706.913
Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894
Phải trả khác	2.656.264.835	3.822.293.019
Cộng	36.442.487.875	50.897.735.644
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.018.359.166	631.600.000
Tổng công ty Bảo Việt Nhân Thọ	150.000.000	-
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	-	165.600.000
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	868.359.166	466.000.000
Cộng	1.018.359.166	631.600.000
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	110.334.258	93.651.864

4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế suất sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	12.520.085.581	12.545.429.492
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng	12.520.085.581	12.545.429.492

4.23. Dự phòng phải trả dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.300.000.000	-
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	1.824.124.121	1.824.124.121
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	1.162.652.339	1.067.990.701
Các khoản khác	320.215.874	265.298.876
Cộng	11.606.992.334	3.157.413.698

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.24. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	97.078.208.139 97.078.208.139	97.078.208.139 97.078.208.139	165.803.640.444 165.803.640.444	121.912.474.406 121.912.474.406	53.187.042.101 53.187.042.101	53.187.042.101 53.187.042.101
Cộng	97.078.208.139	97.078.208.139	165.803.640.444	121.912.474.406	53.187.042.101	53.187.042.101

(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 bằng các tài sản 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, 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 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/601139/HĐBĐ ngày 30/08/2023 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 52.914.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.25. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
			Quỹ đầu tư phát triển VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND			
Tại ngày 01/01/2025	577.492.670.000	31.100.707.378	20.967.142.856	-	175.452.366.887	1.286.400.284	806.299.287.405	
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	288.746.330.000	(342.400.000)	-	-	-	-	288.403.930.000	
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	82.850.184.550	(51.002.521)	82.799.182.029	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.033.502.684	-	(6.033.502.684)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.100.508.052)	-	(18.100.508.052)	
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(28.874.633.500)	-	(28.874.633.500)	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	86.618.040.000	-	-	-	(86.618.040.000)	-	-	
Số dư tại ngày 30/06/2025	952.857.040.000	30.758.307.378	27.000.645.540	-	118.675.867.201	1.235.397.763	1.130.527.257.882	
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	98.828.703.817	114.013.789	98.942.717.606	
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên trong Công ty	29.500.000.000	(85.800.000)	-	-	-	-	29.414.200.000	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua lại công ty	-	-	-	-	-	1.353.928.420	1.353.928.420	
Tại ngày 01/01/2026	982.357.040.000	30.672.507.378	27.000.645.540	-	217.504.571.018	2.703.339.972	1.260.238.103.908	

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.25.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
			Quý đầu tư phát triển VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND		
Tại ngày 01/01/2026	982.357.040.000	30.672.507.378	27.000.645.540	-	217.504.571.018	2.703.339.972	1.260.238.103.908
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	104.794.563.353	(37.197.322)	104.757.366.031
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	9.083.944.418	-	(9.083.944.418)	-	-
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	-	-
Phúc lợi (i)	-	-	-	-	(9.083.944.418)	-	(9.083.944.418)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	-	98.229.630.000	(98.229.630.000)	-	-
Giảm khác	-	(37.800.000)	-	-	-	-	(37.800.000)
Tại ngày 30/06/2026	982.357.040.000	30.634.707.378	36.084.589.958	98.229.630.000	205.901.615.535	2.666.142.650	1.355.873.725.521

(i) Nhóm Công ty trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHCĐ.2026 ngày 25/04/2026.

(ii) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHCĐ.2026 ngày 25/04/2026 đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.25.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Vốn điều lệ đã góp	982.357.040.000	982.357.040.000
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	248.796.320.000	248.796.320.000
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	76.230.000.000	81.227.230.000
Ông Lê Đình Thắng	157.457.000.000	142.851.000.000
Các cổ đông khác	499.873.720.000	509.482.490.000
Vốn khác	98.229.630.000	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	24.879.630.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	7.623.000.000	-
Ông Lê Đình Thắng	15.745.700.000	-
Các cổ đông khác	49.981.300.000	-
Cộng	1.080.586.670.000	982.357.040.000

4.25.3. Chi tiết số lượng cổ phiếu nắm giữ của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	24.879.632	24.879.632
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	7.623.000	8.122.723
Ông Lê Đình Thắng	15.745.700	14.285.100
Các cổ đông khác	49.987.372	50.948.249
Cộng	98.235.704	98.235.704

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp đầu năm	982.357.040.000	577.492.670.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	375.364.370.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	982.357.040.000	952.857.040.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.25.5. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	98.235.704	98.235.704
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	98.235.704	98.235.704
- Cổ phiếu phổ thông	98.235.704	98.235.704
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.235.704	98.235.704
- Cổ phiếu phổ thông	98.235.704	98.235.704
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

(*) Ngày 01/07/2026, Nhóm Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gửi công văn số 6073/UBCK-QLCB về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Báo cáo số 158/DICERA ngày 25/06/2026. Theo đó, Công ty đã thực hiện phân phối 9.822.963 cổ phiếu.

4.25.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm công ty	104.794.563.353	82.850.184.550
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	4.142.509.227
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	104.794.563.353	78.707.675.322
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ (*)	108.058.667	108.058.667
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	970	728

4.25.7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm Công ty	104.794.563.353	82.850.184.550
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	4.142.509.227
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	104.794.563.353	78.707.675.322
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	108.058.667	108.058.667
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	108.058.667	108.058.667
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	970	728

Năm 2026, Đại hội đồng cổ đông của Nhóm Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng đầu năm 2026 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Nhóm Công ty, các chỉ tiêu này của kỳ kế toán sáu tháng đầu 2026 có thể sẽ thay đổi khi Nhóm Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi kỳ trước được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc phân phối lợi nhuận năm 2025 phân bổ cho kỳ trước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

theo tiêu chí lợi nhuận sau thuế. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được trình bày lại là 728 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo cùng kỳ năm trước là 1.002 VND/cổ phiếu).

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho kỳ này và kỳ trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm 2026.

4.25.8. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2026	27.000.645.540
Trích trong kỳ	9.083.944.418
Chi trong kỳ	-
Tại ngày 30/06/2026	36.084.589.958

4.25.9. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHCD.2026 ngày 25/04/2026 đã thông qua phương án chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ bằng 10% vốn điều lệ bằng cổ phiếu. Ngày 27/05/2026, Hội đồng quản trị của Nhóm Công ty đã thông qua Quyết định số 75/QĐ-HĐQT.NK5 chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông là ngày 11/06/2026.

Ngày 22/06/2026, Nhóm Công ty đã có báo cáo số 153/DICERA báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với số cổ phiếu đã phân phối là 9.823.570 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu của Nhóm Công ty sau khi phân phối thành công cổ phiếu để chi trả cổ tức là 108.058.667 cổ phiếu.

4.26. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tài sản của Nhóm Công ty sử dụng để cầm cố, thế chấp

Tài sản	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Kỳ hạn	Đối tượng nhận ký cược, ký quỹ
Phải thu ngắn hạn khác	60.500.000.000	60.500.000.000	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Hàng tồn kho	7.448.796.349	7.448.796.349	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Tài sản cố định hữu hình	7.226.345.486	7.787.983.992	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	163.896.600.000	163.896.600.000	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Nợ khó đòi đã xử lý

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
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
Các đối tượng khác	392.354.069	392.354.069
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	4.389.184.782	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.459.439.060	3.167.523.022
Doanh thu kinh doanh bất động sản	477.987.717.532	508.950.020.241
Doanh thu hợp đồng xây dựng	179.576.866.233	270.430.697.582
Doanh thu kinh doanh cửa nhựa	4.405.263.944	-
Cộng	679.818.471.551	782.548.240.845
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	126.819.979.384	244.850.430.906

5.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán hàng	2.483.797.791	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.031.286.746	3.640.772.911
Giá vốn kinh doanh bất động sản	338.423.324.839	363.122.322.920
Giá vốn hoạt động xây dựng	106.125.358.949	195.558.199.579
Giá vốn của cửa nhựa	2.969.564.719	-
Cộng	463.033.333.044	562.321.295.410

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.574.598.783	1.116.616.754
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.239.231.027	497.744.870
Doanh thu tài chính khác	1.401.716.827	-
Cộng	8.215.546.637	1.614.361.624

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	3.117.694.577	18.252.503.386
Chiết khấu thanh toán	-	179.700.000
Chi phí tài chính khác	1.112.360.964	-
Cộng	4.230.055.541	18.432.203.386

5.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	50.831.000	187.680.906
Chi phí bảo hành	8.797.914.172	135.927.565
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	52.042.817.047	72.045.274.972
Chi phí bán hàng khác	24.000.000	899.994.830
Cộng	60.915.562.219	73.268.878.273

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.932.192.761	6.941.601.970
Trích lập / Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.594.154.954	6.667.600.817
Lợi thế thương mại	3.994.160.202	3.369.256.518
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.118.214.561	9.473.594.065
Cộng	27.638.722.478	26.452.053.370

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.7 Thu nhập khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập thanh lý tài sản	250.000.000	118.363.636
Thu phí làm hồ sơ	231.795.341	-
Thu nhập từ phạt vi phạm an toàn lao động	-	29.000.000
Phí thay đổi thông tin	4.545.455	28.181.819
Xóa nợ phải trả	-	301.868.066
Phí giám sát thi công	-	213.636.363
Các khoản khác	69.137.804	23.669.537
Cộng	555.478.600	714.719.421

5.8 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt hành chính, truy thu thuế	511.752.539	37.920.399
Các khoản khác	47.000.025	58.410.802
Cộng	558.752.564	96.331.201

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.887.314.475	144.412.364.956
Chi phí nhân công	26.497.809.475	48.363.299.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.632.892.430	5.579.398.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.930.758.479	76.656.081.206
Chi phí khác bằng tiền	11.303.811.664	8.259.447.557
Cộng	160.252.586.523	283.270.591.245

5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	27.481.048.822	21.920.521.916
Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS	(4.565.971.650)	1.065.329.800
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	22.915.077.172	22.985.851.716

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.540.627.739	(1.478.473.495)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.540.627.739	(1.478.473.495)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	165.803.640.444	58.804.883.223
Cộng	165.803.640.444	58.804.883.223

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	121.912.474.406	391.046.839.781
Cộng	121.912.474.406	391.046.839.781

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm 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 – khai thác vật liệu xây dựng, hoạt động sản xuất cửa.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2025:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại, khai thác VLXD VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	270.430.697.582	508.950.020.241	3.167.523.022	-	-	782.548.240.845
Giá vốn của bộ phận	(195.558.199.579)	(363.122.322.920)	(3.640.772.911)	-	-	(562.321.295.410)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(34.461.263.473)	(64.856.027.436)	(403.640.735)	-	-	(99.720.931.643)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	40.411.234.530	80.971.669.885	(876.890.624)	-	-	120.506.013.792
+ Doanh thu tài chính						1.614.361.624
+ Chi phí tài chính						(18.432.203.386)
+ Thu nhập khác						714.719.421
+ Chi phí khác						(96.331.201)
Lợi nhuận trước thuế						104.306.560.250
Thuế TNDN hiện hành						(22.985.851.716)
Thuế TNDN hoãn lại						1.478.473.495
Lợi nhuận sau thuế						82.799.182.029
Các thông tin khác						
Tại ngày 01/01/2026						
Tài sản của bộ phận	276.649.090.081	1.360.870.703.596	24.326.678.025	38.418.094.032	18.858.985.306	1.719.123.551.040
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	754.118.170.478
Tổng tài sản	276.649.090.081	1.360.870.703.596	24.326.678.025	38.418.094.032	18.858.985.306	2.473.241.721.518
Nợ phải trả của bộ phận	60.271.940.943	913.109.863.731	20.601.997.900	6.536.567.263	8.228.060.959	1.008.748.430.796
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	204.255.186.814
Tổng nợ phải trả	60.271.940.943	913.109.863.731	20.601.997.900	6.536.567.263	8.228.060.959	1.213.003.617.610
Chi phí khấu hao bộ phận	(1.928.111.929)	(3.628.702.711)	(22.583.749)	-	-	(5.579.398.389)
Chi phí mua sắm tài sản	(2.955.077.621)	(5.561.450.044)	(34.612.477)	-	-	(8.551.140.143)

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2026:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại, khai thác VLXD VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	179.576.866.233	477.987.717.532	13.459.439.060	4.389.184.782	4.405.263.944	679.818.471.551
Giá vốn của bộ phận	(106.125.358.949)	(338.423.324.839)	(13.031.286.746)	(2.483.797.791)	(2.969.564.719)	(463.033.333.044)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(23.391.981.246)	(62.263.475.018)	(1.753.248.916)	(571.742.509)	(573.837.008)	(88.554.284.697)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	50.059.526.038	77.300.917.675	(1.325.096.602)	1.333.644.482	861.862.217	128.230.853.810
+ Doanh thu tài chính						8.215.546.637
+ Chi phí tài chính						(4.230.055.541)
+ Thu nhập khác						555.478.600
+ Chi phí khác						(558.752.564)
Lợi nhuận trước thuế						132.213.070.942
Thuế TNDN hiện hành						(22.915.077.172)
Thuế TNDN hoãn lại						(4.540.627.739)
Lợi nhuận sau thuế						104.757.366.031
Các thông tin khác Tại ngày 30/06/2026						
Tài sản bộ phận	336.192.370.496	1.280.131.944.378	11.148.684.932	37.142.956.650	12.669.473.197	1.677.285.429.653
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	526.600.037.667
Tổng tài sản	336.192.370.496	1.280.131.944.378	11.148.684.932	37.142.956.650		2.203.885.467.320
Nợ phải trả bộ phận	76.334.729.824	550.609.433.146	10.195.444.275	6.009.878.802	2.669.473.197	645.818.959.244
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	202.192.782.555
Tổng nợ phải trả	76.334.729.824	550.609.433.146	10.195.444.275	6.009.878.802		848.011.741.799
Chi phí khấu hao bộ phận	(1.752.106.020)	(4.663.658.382)	(131.321.838)	(42.824.654)	(42.981.536)	(6.632.892.430)
Chi phí mua sắm tài sản	(16.059.620.983)	(42.746.606.170)	(1.203.682.270)	(392.526.306)	(393.964.271)	(60.796.400.000)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 CP DICERA Xây dựng và nội thất
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. Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế RỒNG VIỆT
8. Công ty CP Đào tạo RỒNG VIỆT
9. 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
Chung nhân sự quản lý
Chung nhân sự quản lý
Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	176.979.580.603	255.924.067.549
Cộng - Xem thêm mục 4.3	176.979.580.603	255.924.067.549
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	150.754.027.984	448.970.556.768
Cộng - Xem thêm mục 4.4	150.754.027.984	448.970.556.768
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.481.703.697	65.243.207.697
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	24.681.600	24.681.600
Ông Trần Gia Phúc - Tạm ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phải thu khác ngắn hạn	60.500.000.000	60.500.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.5	85.006.385.297	141.767.889.297

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	10.132.510.500	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	1.285.360.720	1.641.474.360
Cộng - Xem thêm mục 4.15	11.417.871.220	1.641.474.360

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước:		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point		
Ông Nguyễn Văn Tuyền	5.886.906.390	5.886.906.390
Chung cư Ruby Tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng - Xem thêm mục 4.16	7.245.451.845	7.245.451.845

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rỗng Việt	-	93.651.864
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn:		
Công ty CP Đào tạo Rỗng Việt	16.682.394	-
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rỗng Việt	93.651.864	-
Cộng - Xem thêm mục 4.21	110.334.258	93.651.864

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ứng tiền mua căn hộ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	211.240.808.274	445.347.840.262
Cộng	211.240.808.274	445.347.840.262

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	189.306.332.142	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	1.522.117.000	3.015.568.600
Cộng	190.828.449.142	3.015.568.600

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua bất động sản đầu tư:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	123.982.551.369	-
Cộng	123.982.551.369	-

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	126.413.730.500	244.850.430.906
Công ty CP Đào tạo Rồng Việt	50.047.182	-
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rồng Việt	356.201.702	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	126.819.979.384	244.850.430.906

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thủ lao HĐQT:			
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	690.000.000
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	60.000.000	207.000.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	60.000.000	50.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	60.000.000	50.000.000
Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	25.000.000	50.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	60.000.000	50.000.000
Tiền lương HĐQT:			
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	300.000.000	-

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	364.163.726	331.712.476
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	264.789.141	241.568.310
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	254.526.360	237.421.728
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	223.597.332	-

Cam kết bảo lãnh:

Nghị quyết Hội đồng quản trị 76/NQ-HĐQT.NK5 ngày 17/06/2026 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 phường Phú Mỹ) – 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 Cổ phần DICERA Xây dựng và nội thất (Tên cũ: Công ty TNHH MTV Vinawindow) tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**9. CAM KẾT GÓP VỐN**

	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 30/06/2026 VND	Số vốn Công ty còn phải góp tại ngày 30/06/2026 VND
Công ty TNHH DICERA Homes	450.000.000.000	100%	-	450.000.000.000
Cộng	450.000.000.000		-	450.000.000.000

Ngày 17/07/2026, Hội đồng quản trị Công ty thông qua Nghị quyết số 86/NQ-HĐQT.NK5 về việc điều chỉnh giảm vốn góp tại Công ty TNHH DICERA Homes từ 450 tỷ đồng xuống 350 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty TNHH DICERA Homes vẫn đang trong quá trình làm hồ sơ thay đổi vốn điều lệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31/07/2026, Công ty đã thực hiện góp vốn bằng tiền vào Công ty TNHH DICERA Homes với tổng số tiền 68.000.000.000 VND.

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3.1, báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập và trình bày theo Thông tư 43. Do đó, một số dữ liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp với yêu cầu trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kết toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 do việc áp dụng Thông tư 43, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Trích):

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (được báo cáo lại) VND	Phân loại lại theo Thông tư 43 VND	Tại ngày 01/01/2026 (đã báo cáo trước đây) VND
Các khoản tương đương tiền	112	140.960.100.988	141.577.228	140.818.523.760
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	14.791.907.746	382.042.182	14.409.865.564
Phải thu ngắn hạn khác	135	338.578.129.968	(523.619.410)	339.101.749.378
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	3.091.675.460	3.091.675.460	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	50.897.735.644	(3.091.675.460)	53.989.411.104

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 13/07/2026, Phòng đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28 của Công ty với vốn điều lệ sau khi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 1.080.586.670.000 đồng, tương ứng 108.058.667 cổ phiếu. Ngày 21/07/2026, Sở Giao dịch Thành phố Hồ Chí Minh đã gửi Thông báo Số 1567/TB-SGDHCM về việc thay đổi số lượng chứng khoán niêm yết của Công ty sau khi trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Ngày 17/07/2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết Số 85/NQ-HĐQT.NK5 về việc thông qua chủ trương thành lập Công ty TNHH DICERA Công nghiệp với vốn điều lệ 100 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Dicera Holdings sở hữu 95% vốn điều lệ, thời gian thành lập trong Quý 3/2026.

Ngày 18/07/2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết Số 87/NQ-HĐQT.NK5 về việc triển khai phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 1.977.800 cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, dự kiến thực hiện trong Quý 3/2026.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
Người lập