

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

Respectfully to:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM
- *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/Name of Organization: CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS/
DICERA HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/ Stock code: DC4
- Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Tòa nhà Ruby Tower, số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam thắg,
TP Hồ Chí Minh/ Ruby Tower Building, 3/2 Street, Ward Tam thang, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại/ Tel: 0254.3613518

Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:

- Báo cáo tài chính tổng hợp –Năm 2025 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Combined Financial Statements – Year 2025 (Vietnamese and English versions)*
- Báo cáo tài chính hợp nhất – Năm 2025 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Consolidated Financial Statements – Year 2025 (Vietnamese and English versions)*
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2025 so với cùng kỳ năm trước/*Explanation of the Differences in Net Profit After Tax on the Combined Financial Statements and Consolidated Financial Statements for Year 2025 Compared to the Same Period Last Year.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/03/2026 tại đường dẫn: www.diccons.vn mục “Tin doanh nghiệp công bố”/ This information was published on the Company's website on march 26, 2026 at the link: www.diccons.vn, The section “**Corporate Announcements**”

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby commit that the information published above is true and take full responsibility before the law for the content of the published information.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
DICERA HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE INFORMATION



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tuyết Hoa

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

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



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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 51

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

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 đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ủy Ban kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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
- 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 hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DICER 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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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. 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 123/2026/BCKTHN-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (cùng với Công ty sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Nguyễn Hà Định

Phó Tổng Giám đốc

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

Cao Đức Trọng

Kiểm toán viên

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

Người được ủy quyền

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

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 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

Mẫu số B 01- DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.705.320.138.622	2.028.412.535.559
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	162.078.943.029	127.476.123.992
1. Tiền	111		21.260.419.269	21.334.718.196
2. Các khoản tương đương tiền	112		140.818.523.760	106.141.405.796
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.409.865.564	4.409.865.564
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.409.865.564	4.409.865.564
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.204.878.536.943	1.539.647.424.021
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	397.900.259.604	400.145.507.047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	543.931.762.028	876.141.075.201
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	339.101.749.378	316.523.270.080
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(76.055.234.067)	(53.162.428.307)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	323.185.714.618	349.647.054.760
1. Hàng tồn kho	141		324.491.275.014	350.542.739.896
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.305.560.396)	(895.685.136)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		767.078.468	7.232.067.222
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	167.133.000	63.841.786
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		233.267.493	6.478.421.571
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.18	366.677.975	689.803.865
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		767.921.582.896	391.635.196.624
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.677.945.186	4.321.631.294
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	4.677.945.186	4.321.631.294
II. Tài sản cố định	220		29.572.494.636	24.578.691.817
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	29.326.559.255	24.318.752.375
Nguyên giá	222		102.935.743.494	103.757.552.881
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(73.609.184.239)	(79.438.800.506)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	245.935.381	259.939.442
Nguyên giá	228		789.692.500	739.172.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(543.757.119)	(479.233.058)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		595.376.984.855	167.920.234.427
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	592.391.551.958	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	2.985.432.897	1.115.279.146
VI. Tài sản dài hạn khác	260		138.294.158.219	194.814.639.086
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	90.113.697.321	151.815.938.590
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.810.514.185	9.306.135.318
3. Lợi thế thương mại	269	4.13	39.369.946.713	33.692.565.178
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.473.241.721.518	2.420.047.732.183

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 01- DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.213.003.617.610	1.613.748.444.778
I. Nợ ngắn hạn	310		1.192.900.891.366	1.219.833.263.431
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	93.674.948.848	114.097.233.609
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	871.054.519.784	915.046.391.617
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.18	40.096.249.450	35.496.066.971
4. Phải trả người lao động	314		4.773.476.067	4.059.599.015
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	34.432.463.314	12.345.327.718
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	11.897.458.163	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	53.989.411.104	14.751.740.108
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.22	53.187.042.101	105.418.542.331
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.795.322.535	18.618.362.062
II. Nợ dài hạn	330		20.102.726.244	393.915.181.347
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	631.600.000	411.600.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.22	-	386.599.117.500
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.20	12.545.429.492	422.629.915
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.21	3.157.413.698	2.713.550.878
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.260.238.103.908	806.299.287.405
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	1.260.238.103.908	806.299.287.405
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		982.357.040.000	577.492.670.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		982.357.040.000	577.492.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.672.507.378	31.100.707.378
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.000.645.540	20.967.142.856
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421		217.504.571.018	175.452.366.887
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		35.825.682.651	54.782.313.209
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		181.678.888.367	120.670.053.678
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.703.339.972	1.286.400.284
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.473.241.721.518	2.420.047.732.183



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

Nguyễn Thị Thanh Phương
 Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
 Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS 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 02- DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.645.644.192.623	1.094.423.750.678
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.645.644.192.623	1.094.423.750.678
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.184.506.547.022	851.846.497.526
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		461.137.645.601	242.577.253.152
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	9.340.419.318	3.449.855.538
7. Chi phí tài chính	22	5.4	23.066.817.959	37.722.759.219
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.153.977.208	36.014.062.485
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	154.521.935.728	18.675.816.844
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	63.888.107.282	38.123.116.456
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		229.001.203.950	151.505.416.171
12. Thu nhập khác	31	5.7	2.558.545.931	8.081.782.795
13. Chi phí khác	32	5.8	1.777.553.275	9.482.350.419
14. Lợi nhuận khác	40		780.992.656	(1.400.567.624)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		229.782.196.606	150.104.848.547
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	47.941.961.842	35.381.580.861
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	98.335.129	(5.648.329.612)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		181.741.899.635	120.371.597.298
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		181.678.888.367	120.670.053.678
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		63.011.268	(298.456.380)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.23.6	2.031	1.544
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.23.7	2.031	1.544



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc
 Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 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 03- DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		229.782.196.606	150.104.848.547
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02		11.492.125.655	11.510.243.739
Các khoản dự phòng	03		23.746.543.840	2.777.443.406
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.334.053.571)	(1.783.238.492)
Chi phí lãi vay	06		22.153.977.208	36.014.062.485
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		281.840.789.738	198.623.359.685
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		385.787.731.893	(1.200.033.113.928)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(37.041.137.969)	640.638.892.385
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(23.783.594.380)	454.984.607.150
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		61.598.950.055	(86.247.863.341)
Tiền lãi vay đã trả	14		(23.004.797.609)	(35.106.143.976)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(44.231.918.146)	(40.889.269.589)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.109.821.963)	(2.305.418.688)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		593.056.201.619	(70.334.950.302)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(11.349.393.498)	(1.792.123.246)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		1.118.363.636	109.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(700.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		690.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(396.397.973.175)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.986.916.785	1.474.970.250
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(411.642.086.252)	(208.062.087)

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 03-DN/HN(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		317.818.130.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	116.289.505.155	676.647.018.110
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(555.120.122.885)	(501.093.950.004)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.798.808.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(146.811.296.330)	175.553.068.106
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		34.602.819.037	105.010.055.717
(50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		127.476.123.992	22.466.068.275
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		162.078.943.029	127.476.123.992
(70 = 50+60+61)				



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

Nguyễn Thị Thanh Phương
 Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh
 Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS 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 09- DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 156 (31 tháng 12 năm 2024 là: 164).

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.

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

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

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

Góp vốn thành lập Công ty TNHH DICERA Homes

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

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 (TIẾP THEO)

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

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

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

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

1.7. Các công ty con được hợp nhất

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

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 (TIẾP THEO)

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

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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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.

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 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 và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 Năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 Năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

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

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

mức giá riêng biệt.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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:

	<u>Năm 2025</u>	
▪ 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 – 10	năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

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 lô đất.

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.

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

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

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo



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

phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của 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.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra;

3.13. 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.

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.

3.14. Nợ phải trả

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

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

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.

3.15. 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 khi phát sinh.

3.16. 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.

3.17. Doanh thu chưa thực hiện

Trong giao dịch Nhóm Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Nhóm Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được 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 chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả 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 phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

3.19. 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.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thặng dư vốn cổ phần

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

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

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 thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.20. 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 3.21 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.

3.21. 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 năm tài chính theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính 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.

3.22. 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.

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

3.23. 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.

3.24. 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).

3.25. 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:

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi

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

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

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.26. 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.

3.27. 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.

3.28. 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.

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

3.29. 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 các thành viên HĐQT và 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.

3.30. Hợp nhất kinh doanh

Mua lại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings – giao dịch không chịu sự kiểm soát chung

Vào ngày 08/12/2025, Công ty đã hoàn tất việc mua lại 99,68% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings ("Trí Holdings") với tổng giá trị 428.605.408.000 VND. Việc mua lại này dẫn đến Công ty có 99,68% lợi ích kinh tế trong Trí Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Việc mua lại này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Nhóm Công ty tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý ghi nhận tại thời điểm mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.540.732	-	44.540.732
Các khoản phải thu ngắn hạn	67.242.513.907	-	67.242.513.907
Tài sản ngắn hạn khác	228.119.634	-	228.119.634
Tài sản dở dang dài hạn	299.893.565.921	62.600.427.905	362.493.993.826
Tổng cộng	367.408.740.194	62.600.427.905	430.009.168.099
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	27.819.784	-	27.819.784
Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	12.520.085.581	12.520.085.581
Tổng cộng	27.819.784	12.520.085.581	12.547.905.365
Tổng tài sản thuần có thể xác định được	367.380.920.410	50.080.342.324	417.461.262.734
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			12.498.073.686
Khoản thanh toán cho việc mua lại			428.605.408.000
Khoản chưa thanh toán (Thuyết minh 4.19)			32.162.894.093
Khoản tiền thu được			44.540.732
Khoản tiền thanh toán thuần			396.397.973.175

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	294.044.397	801.410.015
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.966.374.872	20.533.308.181
Các khoản tương đương tiền (*)	140.818.523.760	106.141.405.796
Cộng	162.078.943.029	127.476.123.992

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

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	255.924.067.549	243.252.056.228
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng khu vực Vũng Tàu	9.506.075.384	1.748.248.125
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty TNHH Laimain	33.299.867.032	33.299.867.032
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	30.910.833.146	54.053.942.080
Các đối tượng khác	47.993.110.006	47.525.087.095
Cộng	397.900.259.604	400.145.507.047
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	255.924.067.549	243.252.056.228
- Xem thêm mục 8		

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 (TIẾP THEO)**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (*)	448.970.556.768	767.145.022.629
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	13.878.000.000
Các đối tượng khác	10.667.265.100	24.702.112.412
Cộng	543.931.762.028	876.141.075.201
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	448.970.556.768	767.145.022.629

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

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

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 (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng			16.424.100.195	(60.957.062)
Ông Trần Gia Phúc (i)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
Các nhân viên khác	858.795.347	-	424.100.195	(60.957.062)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	57.291.614.502	-	77.274.165.950	-
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	-	-	20.000.000.000	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (iii)	56.761.504.000	-	56.761.504.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	530.110.502	-	512.661.950	-
Phải thu khác	264.951.339.529	(10.969.960.776)	222.825.003.935	(10.819.003.714)
Ông Trần Gia Phúc (i)	60.500.000.000	-	112.500.000.000	-
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iv)	163.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	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	-	8.027.285.976	-
Lãi dự thu	523.619.410	-	294.568.452	-
Phải thu khác	3.071.803.922	(1.595.748.276)	2.628.937.007	(1.444.791.214)
Cộng	339.101.749.378	(10.969.960.776)	316.523.270.080	(10.879.960.776)

Dài hạn:

Ký quỹ, ký cược dài hạn (v)

	4.677.945.186	-	4.321.631.294	-
Cộng	4.677.945.186	-	4.321.631.294	-
Trong đó, Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	141.767.889.297	-	193.313.471.576	-

(i) Phải thu ngắn hạn khác:

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

- Các quyền sử dụng đất tại Khu đất Long Sơn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và các giấy ủy quyền liên quan được HĐQT ủy 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

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 (TIẾP THEO)

- 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) Công ty đặt cọc bà Hoàng Thị Oanh theo hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC-KTKH ngày 25/11/2021, nhằm đảm bảo bà Hoàng Thị Oanh chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 91, tờ bản đồ 09, tại Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty để thực hiện Hợp tác Đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ du lịch. Ngày 31/12/2025, Công ty và bà Hoàng Thị Oanh đã ký phụ lục hợp đồng số 01 nhằm điều chỉnh nội dung Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Theo đó, hai bên thống nhất thay đổi hình thức từ thỏa thuận đặt cọc bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng 04 căn biệt thự trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 09, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
 - (iii) Công ty đặt cọc cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo biên bản thỏa thuận số 03/BBTT/A2-1-DICGroup ngày 28/12/2023 về việc Công ty được đảm bảo mua toàn bộ căn hộ chung cư A2-1 (Tên thương mại là Vung Tau Centre Point), Khu Trung tâm Chí Linh, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - (iv) Công ty chuyển tiền cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải theo Hợp đồng hợp tác số 18/HĐĐCCNDA.DICcons-Nam Hải ngày 15/11/2024 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-DICERA ngày 09/06/2025.
 - (v) Theo nội dung biên bản cuộc họp ngày 24/03/2022 và bản bản số 1848/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/03/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường về việc đề dừng chủ trương đầu tư Khu nhà ở Khu nhà ở Long Toàn, khoản tiền ký quỹ dự Dự án của Công ty đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cùng các cơ quan xem xét, xử lý đề nghị hoàn trả tiền theo văn bản số 68/SKHĐT-ĐTĐN ngày 05/01/2024, số tiền 864.848.000 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 (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	83.951.303.768	7.896.069.701	69.575.123.198	16.412.694.891
Cộng	83.951.303.768	7.896.069.701	69.575.123.198	16.412.694.891

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Phải thu khách hàng ngắn hạn						
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	-	Từ 3 năm trở lên	10.481.294.138	3.144.388.241	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Laimain	-	-	-	12.554.845.262	6.277.422.631	Từ 1 đến 2 năm
Công ty TNHH Laimain	15.320.769.473	4.596.230.842	Từ 2 đến 3 năm	8.787.528.978	2.636.258.693	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Laimain	17.979.097.559	-	Từ 3 năm trở lên	4.855.106.454	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty Cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	-	-	Đã thu hồi	4.017.565.304	2.008.782.652	Từ 1 đến 2 năm
Công ty Cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	-	-	Đã thu hồi	2.437.528.421	1.218.764.210	Từ 1 đến 2 năm
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	3.414.383.738	1.707.191.869	Từ 1 đến 2 năm	-	-	-
Các khách hàng khác	12.032.696.966	1.231.630.062	-	11.119.205.096	541.925.526	-
Cộng	69.778.153.461	7.535.052.773		55.017.972.891	15.827.541.953	

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 (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

VND

Tại ngày 01/01/2025

VND

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Các nhà cung cấp khác	2.198.189.531	361.016.928		2.582.189.531	495.152.938	
Cộng	3.203.189.531	361.016.928		3.587.189.531	495.152.938	
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	-		1.595.748.276	90.000.000	
Cộng	10.969.960.776	-		10.969.960.776	90.000.000	

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 (TIẾP THEO)**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.037.079.971	715.624.192	12.021.471.457	507.172.302
Công cụ, dụng cụ	232.200.000	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	208.328.342.667	-	227.146.107.829	-
+ Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	86.759.403.011	-
+ Chung cư Vung Tau Center Point	59.327.080.615	-	104.177.927.589	-
+ Dự án 46 căn shophouse An Suong	8.741.314.240	-	7.271.234.323	-
+ Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vững Tàu	24.017.958.513	-	9.391.498.564	-
+ Dự án Nhà ở Xã Hội - Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc	10.503.852.382	-	-	-
+ Các dự án khác	18.978.733.906	-	19.546.044.342	-
Thành phẩm	1.048.219.479	589.936.204	1.128.132.219	388.512.834
Hàng hóa bất động sản	106.845.432.897	-	110.247.028.391	-
+ Lô đất Gò Cát	4.014.400.000	-	4.014.400.000	-
+ Lô đất tại ấp ông Trịnh- Tân Thành (*)	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
+ Lô đất Long Toàn	95.373.590.740	-	98.783.832.042	-
+ Khác	8.645.808	-	-	-
Cộng	324.491.275.014	1.305.560.396	350.542.739.896	895.685.136

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm là 1.305.560.396 VND.

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Nhóm Công ty thế chấp cho khoản vay 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 (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	167.133.000	63.841.786
Cộng	167.133.000	63.841.786
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.081.252.314	9.639.507.561
Chi phí sửa chữa	214.089.218	631.650.761
Chi phí môi giới dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.564.471.819	2.367.926.365
Chi phí môi giới dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	76.306.998.280	131.507.646.064
Chi phí môi giới dự án Ruby Tower - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí mở sét	3.370.257.789	3.744.730.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.002.285.226	350.134.288
Cộng	90.113.697.321	151.815.938.590

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2025	15.457.678.319	48.120.786.415	11.173.998.687	895.188.848	28.109.900.612	103.757.552.881	
Mua trong năm	-	-	2.194.199.000	297.279.622	-	2.491.478.622	
Đầu tư XDCB h/thành	8.123.515.509	-	-	-	-	8.123.515.509	
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.508.880.801)	(927.922.717)	-	-	(11.436.803.518)	
Tại ngày 31/12/2025	23.581.193.828	37.611.905.614	12.440.274.970	1.192.468.470	28.109.900.612	102.935.743.494	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Tại ngày 01/01/2025	11.144.064.411	32.518.977.792	6.898.174.081	812.215.414	28.065.368.808	79.438.800.506	
Khấu hao trong năm	1.117.326.645	2.546.980.565	832.719.251	66.610.496	43.272.486	4.606.909.443	
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.508.602.993)	(927.922.717)	-	-	(10.436.525.710)	
Tại ngày 31/12/2025	12.261.391.056	25.557.355.364	6.802.970.615	878.825.910	28.108.641.294	73.609.184.239	
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2025	4.313.613.908	15.601.808.623	4.275.824.606	82.973.434	44.531.804	24.318.752.375	
Tại ngày 31/12/2025	11.319.802.772	12.054.550.250	5.637.304.355	313.642.560	1.259.318	29.326.559.255	

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 7.787.983.992 VND - Xem thêm mục 4.22.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 48.724.647.464 VND

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 01/01/2025	450.172.500	289.000.000	739.172.500
Mua trong năm	-	50.520.000	50.520.000
Tại ngày 31/12/2025	450.172.500	339.520.000	789.692.500
Khấu hao:			
Tại ngày 01/01/2025	450.172.500	29.060.558	479.233.058
Khấu hao trong năm	-	64.524.061	64.524.061
Tại ngày 31/12/2025	450.172.500	93.584.619	543.757.119
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	-	259.939.442	259.939.442
Tại ngày 31/12/2025	-	245.935.381	245.935.381

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

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

Không có TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý.

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Các dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu đất tại Long Sơn	1.601.604.570	1.601.604.570
Khu đất ở đường 2/9, phường Phước Thắng (*)	228.194.349.514	165.203.350.711
Dự án Chung cư Hoà Lân Thuận Giao (**)	362.595.597.874	-
Cộng	592.391.551.958	166.804.955.281

(*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất 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.

(**) 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.

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 (TIẾP THEO)**4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	1.534.836.220	965.686.553
Dự án sân tập thể thao Pickleball	-	92.592.593
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	1.186.274.384	-
Các khoản khác	264.322.293	57.000.000
Cộng	2.985.432.897	1.115.279.146

4.13. Lợi thế thương mại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	33.692.565.178	40.431.078.214
Phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	12.498.073.686	-
Đã phân bổ trong năm	6.820.692.151	6.738.513.036
Số cuối năm	39.369.946.713	33.692.565.178

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	1.641.474.360	1.641.474.360	16.987.262.032	16.987.262.032
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	26.888.092.000	26.888.092.000	28.044.861.500	28.044.861.500
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Đại Phát	611.975.697	611.975.697	8.396.647.266	8.396.647.266
Công ty TNHH XD TMDV ĐT Trung Nguyễn	3.549.818.674	3.549.818.674	5.160.577.594	5.160.577.594
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	5.012.812.102	5.012.812.102	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây lắp cơ điện Thành Tuấn	4.429.127.569	4.429.127.569	-	-
Các đối tượng khác	51.541.648.446	51.541.648.446	55.507.885.217	55.507.885.217
Cộng	93.674.948.848	93.674.948.848	114.097.233.609	114.097.233.609
Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.641.474.360	1.641.474.360	16.987.262.032	16.987.262.032

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 (TIẾP THEO)**4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	792.511.130.776	833.461.612.893
Khách hàng chung cư Ruby tower	72.544.967.036	70.582.517.530
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các đối tượng khác	3.741.943.322	3.649.269.334
Cộng	871.054.519.784	915.046.391.617
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	7.245.451.845	24.866.061.181

4.16. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Lãi vay phải trả	57.098.108	907.918.509
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Công trình Viettel	302.790.293	253.519.258
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	27.417.846.576	5.643.395.506
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	-	4.611.418.273
Công trình Hàm Thủy Vân	4.874.893.340	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	866.717.906	15.959.081
Cộng	34.432.463.314	12.345.327.718
Dài hạn:		
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	3.768.283.054	3.768.283.054

4.17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

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

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 (TIẾP THEO)**4.18. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	1.357.942.461	178.064.199.102	176.667.996.050	38.260.591	-
Thuế TNDN	63.905.336	37.519.704.843	47.941.961.842	44.231.918.146	63.905.336	33.809.661.147
Thuế TNCN	94.986.737	55.005.302	1.252.970.580	1.323.731.329	-	30.779.314
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.785.902	-	1.550.956.911	1.550.956.912	207.785.901	-
Thuế tài nguyên	-	635.402.234	1.554.288.750	539.034.479	379.852.037	-
Thuế khác	-	528.194.610	1.389.836.081	2.517.267.981	-	1.655.626.510
Cộng	366.677.975	40.096.249.450	231.754.213.266	226.830.904.897	689.803.865	35.496.066.971

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 (TIẾP THEO)**4.19. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	76.510.515	118.239.187
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	63.650.578	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	552.651.864	10.775.000.000
<i>Công ty CP Bất động sản SG Holdings</i>	-	10.000.000.000
<i>Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác</i>	552.651.864	775.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	3.091.675.460	15.850.560
Tiền mua cổ phần phải trả cổ đông Công ty CP Đầu tư BĐS Trí Holdings	32.162.894.093	-
Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	13.621.482.774	-
Phải trả ngắn hạn khác	4.420.545.820	3.842.650.361
Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894
Công ty CP Bất động sản SG Holdings	-	1.070.000.000
Phải trả khác	3.682.131.926	2.034.236.467
Cộng	53.989.411.104	14.751.740.108
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	631.600.000	411.600.000
<i>Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam</i>	165.600.000	165.600.000
<i>Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác</i>	466.000.000	246.000.000
Cộng	631.600.000	411.600.000

4.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 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	12.545.429.492	422.629.915
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng	12.545.429.492	422.629.915

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 (TIẾP THEO)

4.21. Dự phòng phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
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	1.067.990.701	889.426.757
Các khoản khác	265.298.876	-
Cộng	3.157.413.698	2.713.550.878

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 (TIẾP THEO)**4.2.2. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn:	53.187.042.101	53.187.042.101	116.289.505.155	167.361.005.385	104.258.542.331	104.258.542.331
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	53.187.042.101	53.187.042.101	116.289.505.155	167.361.005.385	104.258.542.331	104.258.542.331
Vay dài hạn đến hạn trả:	-	-	-	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000
Cộng	53.187.042.101	53.187.042.101	116.289.505.155	168.521.005.385	105.418.542.331	105.418.542.331
Vay dài hạn:						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	2.900.000.000	2.900.000.000	2.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	-	383.699.117.500	383.699.117.500	383.699.117.500
Cộng	-	-	-	386.599.117.500	386.599.117.500	386.599.117.500

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

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

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

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/13820718/HĐTD ngày 24/01/2025. Hạn mức tín dụng là 6,4 tỷ đồng. Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay: 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động.

Hợp đồng trên được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần DICERA Holdings số AD 077222 do huyện Tân Thành (nay là phường Tân Phước) cấp ngày 10/10/2005. Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: ấp Ông Trịnh, Phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 21.925,5 m².

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 (TIẾP THEO)

4.23. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2024	524.997.230.000	31.100.707.378	15.599.194.759	128.749.545.599	1.584.856.664	702.031.534.400
Tăng vốn trong năm trước	52.495.440.000	-	-	-	-	52.495.440.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	120.670.053.678	(298.456.380)	120.371.597.298
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.367.948.097	(5.367.948.097)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.103.844.293)	-	(16.103.844.293)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(52.495.440.000)	-	(52.495.440.000)
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 (i)	288.746.330.000	(342.400.000)	-	-	-	288.403.930.000
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên trong Công ty (i)	29.500.000.000	(85.800.000)	-	-	-	29.414.200.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	181.678.888.367	63.011.268	181.741.899.635
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua lại công ty con	-	-	-	-	1.353.928.420	1.353.928.420
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	6.033.502.684	(6.033.502.684)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(18.100.508.052)	-	(18.100.508.052)
Trả cổ tức bằng tiền (iii)	-	-	-	(28.874.633.500)	-	(28.874.633.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	86.618.040.000	-	-	(86.618.040.000)	-	-
Tại ngày 31/12/2025	982.357.040.000	30.672.507.378	27.000.645.540	217.504.571.018	2.703.339.972	1.260.238.103.908

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



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 (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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 (TIẾP THEO)**4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

4.23.5. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/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 (TIẾP THEO)**4.23.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm công ty	181.678.888.367	120.670.053.678
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	18.100.508.052
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	181.678.888.367	102.569.545.626
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm (*)	89.440.235	66.411.071
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.031	1.544

4.23.7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm Công ty	181.678.888.367	120.670.053.678
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	18.100.508.052
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	181.678.888.367	102.569.545.626
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	89.440.235	66.411.071
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	89.440.235	66.411.071
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.031	1.544

Năm 2025, 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 năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Nhóm Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2025 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 năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 1.544 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 2.090 VND/cổ phiếu).

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm 2025.

4.23.8. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	20.967.142.856
Trích trong năm	6.033.502.684
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	27.000.645.540

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 (TIẾP THEO)**4.24. Cổ tức**

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

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

4.25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes E&C Việt Nam	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiếp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hòa	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455
Cộng	5.674.664.085	5.674.664.085

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	6.207.542.120	2.412.444.864
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.520.418.786	6.095.499.804
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.106.776.781.693	109.408.342.362
Doanh thu hợp đồng xây dựng	497.746.421.774	976.455.129.051
Doanh thu kinh doanh cửa nhựa	7.393.028.250	52.334.597
Cộng	1.645.644.192.623	1.094.423.750.678
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	441.591.395.205	723.468.976.030

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 (TIẾP THEO)**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng	4.508.084.241	21.917.418.915
Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.280.587.057	4.208.419.587
Giá vốn kinh doanh bất động sản	784.314.851.585	79.406.075.838
Giá vốn hoạt động xây dựng	362.997.134.130	744.178.008.813
Giá vốn của cửa nhựa	7.027.985.037	1.715.737.531
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	377.904.972	420.836.842
Cộng	1.184.506.547.022	851.846.497.526

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.215.967.743	1.674.147.583
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.345.441.478	1.775.707.955
Doanh thu tài chính khác	779.010.097	-
Cộng	9.340.419.318	3.449.855.538

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	22.153.977.208	36.014.062.485
Chiết khấu thanh toán	179.700.000	885.400.752
Lãi chậm thanh toán	-	27.726.994
Chi phí tài chính khác	733.140.751	795.568.988
Cộng	23.066.817.959	37.722.759.219

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	404.248.071	253.614.506
Chi phí bảo hành	699.490.713	722.916.535
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	152.390.113.826	17.696.013.076
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.929.400	
Chi phí bán hàng khác	1.025.153.718	3.272.727
Cộng	154.521.935.728	18.675.816.844

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 (TIẾP THEO)**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.759.289.236	13.323.694.962
Trích lập / Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	22.892.805.760	2.357.326.713
Lợi thế thương mại	6.820.692.151	6.738.513.036
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.415.320.135	15.703.581.745
Cộng	63.888.107.282	38.123.116.456

5.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập thanh lý thiết bị	118.085.828	109.090.909
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	305.000.000	7.173.050.514
Thu nhập từ phạt vi phạm an toàn lao động	29.000.000	32.850.000
Phí thay đổi thông tin	55.454.547	54.545.455
Xóa nợ phải trả	301.868.066	426.441.927
Phí giám sát thi công	288.499.999	-
Hoàn nhập chi phí cấp quyền khai thác	1.315.126.000	-
Các khoản khác	145.511.491	285.803.990
Cộng	2.558.545.931	8.081.782.795

5.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí chậm nộp quyền sử dụng đất	-	2.522.332.965
Phạt vi phạm hợp đồng	1.345.281.619	3.165.200.000
Chi phí chậm nộp thuế, phạt hành chính, truy thu thuế	401.987.126	2.063.182.528
Các khoản khác	30.284.530	1.731.634.926
Cộng	1.777.553.275	9.482.350.419

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	261.449.457.825	335.272.278.167
Chi phí nhân công	73.751.400.361	115.836.022.607
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.492.125.655	11.510.243.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.074.538.618	39.842.976.637
Chi phí khác bằng tiền	17.947.776.691	16.877.045.732
Cộng	573.715.299.150	519.338.566.882

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	48.428.096.755	30.153.286.751
Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS	(486.134.913)	5.228.294.110
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	47.941.961.842	35.381.580.861

5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	98.335.129	(5.648.329.612)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	98.335.129	(5.648.329.612)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	116.289.505.155	676.647.018.110
Cộng	116.289.505.155	676.647.018.110

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	555.120.122.885	501.093.950.004
Cộng	555.120.122.885	501.093.950.004

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, 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 (TIẾP THEO)

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

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	976.455.129.051	109.408.342.362	6.095.499.804	2.412.444.864	52.334.597	1.094.423.750.678
Giá vốn của bộ phận	(744.178.008.813)	(79.406.075.838)	(4.208.419.587)	(22.338.255.757)	(1.715.737.531)	(851.846.497.526)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(50.676.540.701)	(5.678.127.084)	(316.347.198)	(125.202.231)	(2.716.086)	(56.798.933.300)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	181.600.579.537	24.324.139.440	1.570.733.019	(20.051.013.124)	(1.666.119.020)	185.778.319.852
+ Doanh thu tài chính						3.449.855.538
+ Chi phí tài chính						(37.722.759.219)
+ Thu nhập khác						8.081.782.795
+ Chi phí khác						(9.482.350.419)
Lợi nhuận trước thuế						150.104.848.547
Thuế TNDN hiện hành						(35.381.580.861)
Thuế TNDN hoãn lại						5.648.329.612
Lợi nhuận sau thuế						120.371.597.298

Lợi nhuận sau thuế

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Tài sản của bộ phận	510.411.224.149	1.479.914.135.310	1.485.626.025	45.977.837.511	16.308.835.276	2.054.097.658.271
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	365.950.073.912
Tổng tài sản	510.411.224.149	1.479.914.135.310	1.485.626.025	45.977.837.511	16.308.835.276	2.420.047.732.183

Các thông tin khác

Nợ phải trả của bộ phận	242.534.468.131	1.331.743.996.531	1.672.941.029	8.245.693.122	8.421.984.852	1.592.619.083.665
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	21.129.361.113
Tổng nợ phải trả	242.534.468.131	1.331.743.996.531	1.672.941.029	8.245.693.122	8.421.984.852	1.613.748.444.778

Chi phí khấu hao bộ phận

Chi phí khấu hao bộ phận	(8.435.325.475)	(945.148.374)	(51.423.720)	(1.873.579.494)	(204.766.675)	(11.510.243.739)
Chi phí mua sắm tài sản	(1.557.192.432)	(174.477.902)	(8.927.984)	(211.591)	(51.313.337)	(1.792.123.246)

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 (TIẾP THEO)

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

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	497.746.421.774	1.106.776.781.693	27.520.418.786	6.207.542.120	7.393.028.250	1.645.644.192.623
Giá vốn của bộ phận	(362.997.134.130)	(784.314.851.585)	(25.280.587.057)	(4.885.989.213)	(7.027.985.037)	(1.184.506.547.022)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(66.060.949.186)	(146.891.512.500)	(3.652.512.419)	(823.865.540)	(981.203.364)	(218.410.043.010)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	68.688.338.458	175.570.417.608	(1.412.680.690)	497.687.367	(616.160.151)	242.727.602.591
+ Doanh thu tài chính						9.340.419.318
+ Chi phí tài chính						(23.066.817.959)
+ Thu nhập khác						2.558.545.931
+ Chi phí khác						(1.777.553.275)
Lợi nhuận trước thuế						229.782.196.606
Thuế TNDN hiện hành						(47.941.961.842)
Thuế TNDN hoãn lại						(98.335.129)
Lợi nhuận sau thuế						181.741.899.635

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	276.649.090.081	1.360.870.703.596	24.326.678.025	38.418.094.032	18.858.985.306	1.700.264.565.734
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	772.977.155.784
Tổng tài sản	276.649.090.081	1.360.870.703.596	24.326.678.025	38.418.094.032		2.473.241.721.518
Nợ phải trả bộ phận	60.271.940.943	913.109.863.731	20.601.997.900	6.536.567.263	8.228.060.959	1.000.520.369.837
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	212.483.247.773
Tổng nợ phải trả	60.271.940.943	913.109.863.731	20.601.997.900	6.536.567.263		1.213.003.617.610
Chi phí khấu hao bộ phận	(3.475.942.399)	(7.729.020.589)	(192.184.989)	(43.349.501)	(51.628.177)	(11.492.125.655)
Chi phí mua sắm tài sản	(3.432.771.208)	(7.633.026.183)	(189.798.052)	(42.811.100)	(50.986.955)	(11.349.393.498)

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 (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

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

Mối quan hệ

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	255.924.067.549	243.252.056.228
Cộng - Xem thêm mục 4.3	255.924.067.549	243.252.056.228
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	448.970.556.768	767.145.022.629
Cộng - Xem thêm mục 4.4	448.970.556.768	767.145.022.629
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	65.243.207.697	64.788.789.976
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	24.681.600	24.681.600
Ông Trần Gia Phúc - Tạm ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phải thu khác ngắn hạn	60.500.000.000	112.500.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.5	141.767.889.297	193.313.471.576
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán:		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	1.641.474.360	16.987.262.032
Cộng - Xem thêm mục 4.14	1.641.474.360	16.987.262.032

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 (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point		
Ông Lê Đình Thắng	-	10.025.304.545
Ông Nguyễn Văn Đa	-	2.517.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyển	5.886.906.390	2.416.186.818
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	4.545.454.545
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	4.002.702.545
Chung cư Ruby Tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng - Xem thêm mục 4.15	7.245.451.845	24.866.061.181

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	441.591.395.205	721.189.211.485
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	-	2.279.764.545
Cộng - Xem thêm mục 5.1	441.591.395.205	723.468.976.030

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	4.179.638.600	12.852.902.400
Cộng	4.179.638.600	12.852.902.400

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ứng tiền mua căn hộ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	465.826.100.057	670.935.915.532
Cộng	465.826.100.057	670.935.915.532

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Gia Phúc:		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	62.847.600.000	-
Cộng	62.847.600.000	-

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 (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Cam kết bảo lãnh:

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

9. CAM KẾT GÓP VỐN

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

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

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 (TIẾP THEO)

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

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



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "N.T.T.P.", written above a horizontal line.

Nguyễn Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L.T.H.", written above a horizontal line.

Lê Thị Hạnh
Người lập

