

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

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



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

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

**MỤC LỤC**

|                                                             | <b>Trang</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 – 2        |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  | 3 – 4        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT    |              |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ           | 5 – 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ  | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ            | 8 – 9        |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ     | 10 – 56      |

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

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ủy Ban kiểm toán

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

#### Ban Tổng Giám đốc

| <u>Tên</u>           | <u>Chức vụ</u>                         |
|----------------------|----------------------------------------|
| Ông Trần Gia Phúc    | Tổng Giám đốc                          |
| Bà Nguyễn Tuyết Hoa  | Phó Tổng Giám đốc – Giám đốc tài chính |
| Ông Nguyễn Văn Tuyển | Phó Tổng Giám đốc                      |
| Ông Chu Văn Thanh    | Phó Tổng Giám đốc                      |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Gia Phúc được Ông Lê Đình Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 01/Diccons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và

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

- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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



**Trần Gia Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Số: 372/2026/BCSXHN-E.AFA

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

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

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

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

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**Đoàn Thị Mỹ Hào**

**Giám đốc kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 5466-2026-240-1

Người được ủy quyền

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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

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

Mẫu số B 01a- DN/HN

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

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

**Trần Gia Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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



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

Nguyễn Thị Thanh Phương  
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 Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số     | TM | Kỳ này                  | Kỳ trước                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |           |    |                         |                         |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                 | <b>01</b> |    | <b>132.213.070.942</b>  | <b>104.306.560.250</b>  |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                                            |           |    |                         |                         |
| Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại                                             | 02        |    | 6.632.892.430           | 5.579.398.389           |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03        |    | 11.043.733.590          | 6.716.757.490           |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05        |    | (3.824.598.783)         | (1.234.980.390)         |
| Chi phí đi vay                                                                                 | 06        |    | 3.117.694.577           | 18.252.503.386          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                                                    | <b>08</b> |    | <b>149.182.792.756</b>  | <b>133.620.239.125</b>  |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        |    | 406.628.029.892         | (19.177.848.702)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        |    | (157.114.087.850)       | 16.238.503.575          |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |    | (469.087.557.334)       | 66.143.198.626          |
| Tăng giảm chi phí chờ phân bổ                                                                  | 12        |    | 48.443.070.149          | 10.641.982.117          |
| Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14        |    | (3.001.774.825)         | (18.911.057.725)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15        |    | (38.648.670.948)        | (35.811.272.809)        |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16        |    | 65.879.380              | -                       |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17        |    | (5.603.696.297)         | (3.619.975.311)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> |    | <b>(69.136.015.077)</b> | <b>149.123.768.896</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |           |    |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21        |    | (60.796.400.000)        | (8.551.140.143)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22        |    | 250.000.000             | 118.363.636             |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23        |    | -                       | (300.000.000.000)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        |    | 10.000.000.000          | 290.000.000.000         |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27        |    | 3.740.705.338           | 1.135.870.467           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> |    | <b>(46.805.694.662)</b> | <b>(17.296.906.040)</b> |

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

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

Đơn vị tính: VND

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

**Trần Gia Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

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

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

**Mẫu số B 09a- DN/HN**

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

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

#### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

##### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần DICERA Holdings trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500686978 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 13 tháng 07 năm 2026.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại ngày 13/07/2026 là 1.080.586.670.000 VND.

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

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

##### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

##### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

##### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****1.5. Các công ty con được hợp nhất**

| STT | Tên                                              | Địa chỉ                                                                                             | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích |
|-----|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| 1.  | Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC                 | Áp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                           | 96,59%                 | 96,59%        | 96,59%        |
| 2.  | Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất (*)       | Đường số 12 KCN Đông Xuyên, P. Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                            | 100,00%                | 100,00%       | 100,00%       |
| 3.  | Công ty TNHH DICERA Homes                        | Số 12 đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                            | 100,00%                | 0,00%         | 100,00%       |
| 4.  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings | 124, đại lộ Bình Dương, tổ 4, khu phố Hoà Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 99,68%                 | 99,68%        | 99,68%        |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán**

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

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

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

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

**3.1. Thay đổi chính sách kế toán**

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

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

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

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

**3.2. Ngoại tệ**

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

**3.3. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả

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

và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giá định đặt ra.

**3.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.5. Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

**3.6. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

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

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

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

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

**3.7. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

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

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

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

***Phương pháp xác định giá trị hàng xuất kho và tồn kho***

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

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

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

**3.8. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

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

**3.9. Tài sản cố định vô hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

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

*Quyền sử dụng đất*

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

*Phần mềm máy tính*

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

**3.10. Thuê tài sản**

*Phân loại thuê tài sản*

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

*Thuê hoạt động*

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

**3.11. Cho thuê tài sản**

*Cho thuê hoạt động*

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

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

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

**3.12. Bất động sản đầu tư**

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

*Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư*

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

*Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

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

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

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

**Năm 2026**

50 năm

- Nhà cửa, vật kiến trúc

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

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

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

**3.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.14. Chi phí chờ phân bổ**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

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

**3.15. Lợi thế thương mại**

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

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

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

**3.16. Nợ phải trả**

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

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

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

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

**3.17. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

**3.18. Dự phòng phải trả**

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

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

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

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

**3.19. Chi phí phải trả**

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

**3.20. Doanh thu chờ phân bổ**

Trong giao dịch Nhóm Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt

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

được Nhóm Công ty hoàn thành với khách hàng. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục doanh thu chờ phân bổ trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

**3.21. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

***Cổ tức***

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.22. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.23 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

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

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

**3.23. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**3.24. Giá vốn hàng bán**

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

**3.25. Chi phí tài chính**

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

**3.26. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng, cung cấp dịch vụ bao gồm chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới.

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

**3.27. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

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

***Các loại thuế khác***

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách

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

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

**3.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.29. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.30. Báo cáo bộ phận**

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

Xem thêm mục 7.

**3.31. Các bên liên quan**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

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

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

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

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

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

**4.5. Phải thu khác**

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

(i) Phải thu ngắn hạn khác:

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

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

- Các quyền sử dụng đất tại Khu đất Long Sơn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và các giấy uỷ quyền liên quan được HĐQT uỷ quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 60,5 tỷ. Toàn bộ giá trị đất tại khu đất Long Sơn do ông Trần Gia Phúc đứng tên đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (ii) Nhóm Công ty đặt cọc bà Hoàng Thị Oanh theo hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC-KTKH ngày 25/11/2021, nhằm đảm bảo bà Hoàng Thị Oanh chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 91, tờ bản đồ 09, tại Phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty để thực hiện Hợp tác Đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ du lịch. Ngày 31/12/2025, Công ty và bà Hoàng Thị Oanh đã ký phụ lục hợp đồng số 01 nhằm điều chỉnh nội dung Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Theo đó, hai bên thống nhất thay đổi hình thức từ thỏa thuận đặt cọc bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng 04 căn biệt thự trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 09, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh. Thời gian dự kiến thu hồi khoản đầu tư là khi các tài sản thuộc hợp đồng hợp tác kinh doanh được bán.
- (iii) Nhóm Công ty chuyển tiền cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải theo Hợp đồng hợp tác số 18/HĐĐCNCDA.DICcons-Nam Hải ngày 15/11/2024 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-DICERA ngày 09/06/2025 để nhận chuyển nhượng dự án Khu Biệt thự Phố biển Marine City. Theo biên bản họp số 01/BB.DICERA-NH ngày 01/04/2026, hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp tác và thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải có trách nhiệm hoàn trả cho Nhóm Công ty tổng số tiền 203.000.000.000 VND, bao gồm 163.000.000.000 VND tiền gốc và 40.000.000.000 VND tiền phạt hợp đồng. Thời gian dự kiến thu hồi khoản tiền trên trong Quý 3/2026.
- (iv) Theo nội dung biên bản cuộc họp ngày 24/03/2022 và văn bản số 1848/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/03/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường về việc đề xuất dừng chủ trương đầu tư Khu nhà ở Long Toàn, khoản tiền ký quỹ Dự án của Nhóm Công ty đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cùng các cơ quan xem xét, xử lý đề nghị hoàn trả tiền theo văn bản số 68/SKHĐT-DTĐN ngày 05/01/2024.

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

4.6. Nợ xấu

|                                                                                                             | Tại ngày 30/06/2026 |                        | Tại ngày 01/01/2026 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                                                                                                             | VND                 |                        | VND                 |                        |
|                                                                                                             | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 83.713.517.091      | 5.064.128.070          | 83.951.303.768      | 7.896.069.701          |
| Cộng                                                                                                        | 83.713.517.091      | 5.064.128.070          | 83.951.303.768      | 7.896.069.701          |

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

|                                         | Tại ngày 30/06/2026 |                        |                   | Tại ngày 01/01/2026 |                        |                   |
|-----------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                         | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn            |                     |                        |                   |                     |                        |                   |
| Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)    | 764.899.238         | -                      | Từ 3 năm trở lên  | 764.899.238         | -                      | Từ 3 năm trở lên  |
| Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành | 20.266.306.487      | -                      | Từ 3 năm trở lên  | 20.266.306.487      | -                      | Từ 2 đến 3 năm    |
| Công ty TNHH Laimain                    | 12.609.131.313      | 3.782.739.394          | Từ 2 đến 3 năm    | 15.320.769.473      | 4.596.230.842          | Từ 2 đến 3 năm    |
| Công ty TNHH Laimain                    | 20.690.735.719      | -                      | Từ 3 năm trở lên  | 17.979.097.559      | -                      | Từ 3 năm trở lên  |
| Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)     | 3.176.597.061       | 952.979.118            | Từ 2 đến 3 năm    | 3.414.383.738       | 1.707.191.869          | Từ 1 đến 2 năm    |
| Các khách hàng khác                     | 12.032.696.966      | 328.409.558            |                   | 12.032.696.966      | 1.231.630.062          |                   |
| Cộng                                    | 69.540.366.784      | 5.064.128.070          |                   | 69.778.153.461      | 7.535.052.773          |                   |

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

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

Tại ngày 30/06/2026

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 |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>   |                      |                        |                   |                      |                        |                   |
| Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo       | 648.000.000          | -                      | Từ 3 năm trở lên  | 648.000.000          | -                      | Từ 3 năm trở lên  |
| Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen | 357.000.000          | -                      | Từ 3 năm trở lên  | 357.000.000          | -                      | Từ 3 năm trở lên  |
| Các nhà cung cấp khác                     | 2.198.189.531        | -                      | Từ 3 năm trở lên  | 2.198.189.531        | 361.016.928            |                   |
| <b>Cộng</b>                               | <b>3.203.189.531</b> | <b>-</b>               |                   | <b>3.203.189.531</b> | <b>361.016.928</b>     |                   |

**Phải thu ngắn hạn khác**Phải thu khác bà Dương Thị Thực  
Các khoản khác

Cộng

|                       |          |                  |
|-----------------------|----------|------------------|
| 9.374.212.500         | -        | Từ 3 năm trở lên |
| 1.595.748.276         | -        | Từ 3 năm trở lên |
| <b>10.969.960.776</b> | <b>-</b> |                  |

|                       |          |                  |
|-----------------------|----------|------------------|
| 9.374.212.500         | -        | Từ 3 năm trở lên |
| 1.595.748.276         | -        | Từ 3 năm trở lên |
| <b>10.969.960.776</b> | <b>-</b> |                  |

Tại ngày 01/01/2026

VND

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

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

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

**4.7. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

|                                                                                                 | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                                                       |                               |                               |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác                                                               | 262.197.961                   | 167.133.000                   |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>262.197.961</b>            | <b>167.133.000</b>            |
| Dài hạn:                                                                                        |                               |                               |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ                                                                    | 1.920.233.355                 | 4.081.252.314                 |
| Chi phí sửa chữa                                                                                | 137.992.593                   | 214.089.218                   |
| Chi phí môi giới dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản                      | 1.564.471.819                 | 1.564.471.819                 |
| Chi phí môi giới dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 29.002.969.184                | 76.306.998.280                |
| Chi phí môi giới dự án Ruby Tower - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản                     | 3.574.342.675                 | 3.574.342.675                 |
| Chi phí mở sết                                                                                  | 3.183.021.246                 | 3.370.257.789                 |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác                                                                | 2.192.531.339                 | 1.002.285.226                 |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>41.575.562.211</b>         | <b>90.113.697.321</b>         |

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Không có TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý.

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

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

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

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

Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý.

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

## 4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

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

Tại ngày báo cáo, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

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

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

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

(\*\*) 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 m<sup>2</sup>.

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

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

**4.14. Lợi thế thương mại**

|                     | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu kỳ           | 39.369.946.713        | 33.692.565.178        |
| Đã phân bổ trong kỳ | 3.994.160.202         | 3.369.256.518         |
| <b>Số cuối kỳ</b>   | <b>35.375.786.511</b> | <b>30.323.308.660</b> |

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

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

**4.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

**4.17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

|                    | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả về cổ tức | 2.482.782.685                 | 3.091.675.460                 |
| <b>Cộng</b>        | <b>2.482.782.685</b>          | <b>3.091.675.460</b>          |

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

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

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

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

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

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

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

|                                                           | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                                                 |                               |                               |
| Lãi vay phải trả                                          | 173.017.860                   | 57.098.108                    |
| Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn             | 913.117.091                   | 913.117.091                   |
| Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)            | 6.480.948.856                 | 27.417.846.576                |
| Sàn thương mại tầng 4 và 5 chung cư Vung Tau Centre Point | 63.199.412.227                | -                             |
| Công trình Hàm Thủy Vân                                   | 495.315.757                   | 4.874.893.340                 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác                            | 302.790.293                   | 1.169.508.199                 |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>71.564.602.084</b>         | <b>34.432.463.314</b>         |
| Dài hạn:                                                  |                               |                               |
| Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)              | 3.768.283.054                 | 3.768.283.054                 |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>3.768.283.054</b>          | <b>3.768.283.054</b>          |

**4.20. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn**

|                                      | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án chung cư Vung Tau Centre Point | 9.206.085.109                 | 11.897.458.163                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>9.206.085.109</b>          | <b>11.897.458.163</b>         |

**BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****4.21. Phải trả khác**

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

**4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

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

**4.23. Dự phòng phải trả dài hạn**

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

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

4.24. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/601139/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 bằng các tài sản theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2025/601139/BBĐGL ngày 30/06/2025 với tổng giá trị định giá tài sản đảm bảo là 17.034.000.000 VND, Biên bản định giá tài sản thế chấp số 02/2025/601139/BBĐGL ngày 29/09/2025 với tổng giá trị định giá tài sản đảm bảo là 220.486.320.000 VND và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/601139/HĐBĐ ngày 30/08/2023 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 52.914.000.000 VND.

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

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

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

**4.25. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****4.25.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

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

|                        | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn góp đầu năm        | 982.357.040.000        | 577.492.670.000        |
| Vốn góp tăng trong kỳ  | -                      | 375.364.370.000        |
| Vốn góp giảm trong kỳ  | -                      | -                      |
| <b>Vốn góp cuối kỳ</b> | <b>982.357.040.000</b> | <b>952.857.040.000</b> |

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

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

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

**4.25.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**4.25.7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

**4.25.8. Các quỹ của doanh nghiệp**

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

**4.25.9. Cổ tức**

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

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

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

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

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

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

Nợ khó đòi đã xử lý

|                                   | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ông Nguyễn Hữu Tiệp               | 1.159.822.487                 | 1.159.822.487                 |
| Công ty TNHH TM DV Thanh Châu     | 2.441.799.074                 | 2.441.799.074                 |
| Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh | 1.680.688.455                 | 1.680.688.455                 |
| Các đối tượng khác                | 392.354.069                   | 392.354.069                   |
| <b>Cộng</b>                       | <b>5.674.664.085</b>          | <b>5.674.664.085</b>          |

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

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

**5.2 Giá vốn hàng bán**

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

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

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

**5.4 Chi phí tài chính**

|                        | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay        | 3.117.694.577        | 18.252.503.386        |
| Chiết khấu thanh toán  | -                    | 179.700.000           |
| Chi phí tài chính khác | 1.112.360.964        | -                     |
| <b>Cộng</b>            | <b>4.230.055.541</b> | <b>18.432.203.386</b> |

**5.5 Chi phí bán hàng**

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

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

**5.7 Thu nhập khác**

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

**5.8 Chi phí khác**

|                                                       | <b>Kỳ này<br/>VND</b> | <b>Kỳ trước<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Chi phí chậm nộp thuế, phạt hành chính, truy thu thuế | 511.752.539           | 37.920.399              |
| Các khoản khác                                        | 47.000.025            | 58.410.802              |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>558.752.564</b>    | <b>96.331.201</b>       |

**5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

**5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

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

|                                             | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 165.803.640.444        | 58.804.883.223        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>165.803.640.444</b> | <b>58.804.883.223</b> |

**6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

|                                              | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 121.912.474.406        | 391.046.839.781        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>121.912.474.406</b> | <b>391.046.839.781</b> |

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

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

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



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

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng
2. Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC
3. Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất
4. Công ty TNHH DICERA Homes
5. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trí Holdings
6. Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông
7. Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế RỒNG VIỆT
8. Công ty CP Đào tạo RỒNG VIỆT
9. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                                            | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ứng tiền mua căn hộ:                       |                        |                        |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 211.240.808.274        | 445.347.840.262        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>211.240.808.274</b> | <b>445.347.840.262</b> |

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

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

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

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

|                                            | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Mua bất động sản đầu tư:                   |                        |                 |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 123.982.551.369        | -               |
| Cộng                                       | <b>123.982.551.369</b> | -               |

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

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

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

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

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

**Cam kết bảo lãnh:**

Nghị quyết Hội đồng quản trị 76/NQ-HĐQT.NK5 ngày 17/06/2026 đã thông qua việc Công ty sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 077222 do UBND huyện Tân Thành (nay là phường Phú Mỹ) – Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2005 để đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh và các nghĩa vụ khác cho Công ty Cổ phần DICERA Xây dựng và nội thất (Tên cũ: Công ty TNHH MTV Vinawindow) tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****9. CAM KẾT GÓP VỐN**

|                           | Cam kết góp<br>vốn trên giấy<br>chứng nhận<br>đăng ký<br>doanh nghiệp<br>VND | Tỷ lệ góp<br>vốn của<br>Công ty<br>% | Số vốn của<br>Công ty đã<br>góp đến<br>ngày<br>30/06/2026<br>VND | Số vốn Công<br>ty còn phải<br>góp tại ngày<br>30/06/2026<br>VND |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH DICERA Homes | 450.000.000.000                                                              | 100%                                 | -                                                                | 450.000.000.000                                                 |
| <b>Cộng</b>               | <b>450.000.000.000</b>                                                       |                                      | <b>-</b>                                                         | <b>450.000.000.000</b>                                          |

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

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

**10. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Trần Gia Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

*Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026*

**Nguyễn Thị Thanh Phương**  
**Kế toán trưởng**

**Lê Thị Hạnh**  
**Người lập**