

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của 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 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 tổng hợp 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 Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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



Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Số: 371/2026/BCSX-E.AFA

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH 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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DICERA Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính 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 Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 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 tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của 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 tổng hợp 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

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

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.262.860.950.265	1.616.328.980.173
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	18.680.361.840	94.979.219.970
1. Tiền	111		12.658.823.370	20.019.118.982
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.021.538.470	74.960.100.988
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	4.559.921.811	14.791.907.746
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		4.559.921.811	14.791.907.746
2. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		757.427.030.362	1.195.553.396.752
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	308.074.140.484	383.131.288.937
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	233.355.667.681	542.635.364.672
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.5	285.081.713.312	336.277.079.304
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.6	(69.084.491.115)	(66.490.336.161)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	453.472.373.799	310.741.716.868
1. Hàng tồn kho	141		453.472.373.799	310.741.716.868
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		28.721.262.453	262.738.837
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.8	223.831.295	167.133.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		28.497.431.158	619.100
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.17	-	94.986.737
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		958.185.477.649	873.342.429.058
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.976.539.483	15.202.057.897
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	13.803.300.047	14.999.918.459
Nguyên giá	222		67.347.933.972	67.703.122.865
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.544.633.925)	(52.703.204.406)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	173.239.436	202.139.438
Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(115.760.564)	(86.860.562)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	4.11	123.710.808.791	-
1. Nguyên giá	241		123.982.551.369	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(271.742.578)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		246.706.245.679	231.246.550.761
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	4.12	244.230.584.084	229.795.954.084
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.13	2.475.661.595	1.450.596.677
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.2	532.137.210.000	532.010.490.443
1. Đầu tư vào công ty con	261		532.137.210.000	532.137.210.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	(126.719.557)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		41.654.673.696	94.883.329.957
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.8	37.410.131.161	86.072.815.772
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		4.244.542.535	8.810.514.185
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.221.046.427.914	2.489.671.409.231

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		836.359.743.826	1.204.324.935.891
I. Nợ ngắn hạn	310		823.659.101.606	1.200.311.052.837
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	94.566.843.316	99.755.943.651
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	450.291.898.453	871.054.519.784
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.16	2.482.782.685	3.091.675.460
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.17	22.317.819.345	37.925.856.731
5. Phải trả người lao động	315		2.061.611.972	3.558.922.974
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.18	71.564.602.084	34.100.204.506
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.19	9.206.085.109	11.897.458.163
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.20	36.067.238.054	50.224.852.350
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.22	100.498.208.139	58.907.042.101
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		34.602.012.449	29.794.577.117
II. Nợ dài hạn	330		12.700.642.220	4.013.883.054
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.18	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Phải trả dài hạn khác	338	4.20	632.359.166	245.600.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	4.21	8.300.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.23	1.384.686.684.088	1.285.346.473.340
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		35.826.429.977	26.742.485.559
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		237.638.876.733	245.574.440.403
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		129.176.921.567	59.899.965.264
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		108.461.955.166	185.674.475.139
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.221.046.427.914	2.489.671.409.231



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

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

Mẫu B 02a – DN(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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	674.322.182.609	782.343.283.138
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		674.322.182.609	782.343.283.138
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	460.037.876.110	564.231.942.681
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		214.284.306.499	218.111.340.457
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	6.659.086.194	1.611.111.845
8. Chi phí tài chính	23	5.4	4.361.237.550	16.659.578.029
Trong đó, chi phí đi vay	24		3.375.596.143	18.593.027.605
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	60.809.814.221	73.079.900.267
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.725.235.980	21.145.995.874
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		136.047.104.942	108.836.978.132
12. Thu nhập khác	31	5.7	355.478.600	294.487.719
13. Chi phí khác	32	5.8	557.500.025	61.144.395
14. Lợi nhuận khác	40		(202.021.425)	233.343.324
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		135.845.083.517	109.070.321.456
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	22.817.156.701	22.985.851.716
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	4.565.971.650	(1.065.329.800)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		108.461.955.166	87.149.799.540

**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

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

Mẫu B 03a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		135.845.083.517	109.070.321.456
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.714.844.143	1.403.267.918
Các khoản dự phòng	03		10.767.435.397	5.976.667.008
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.068.138.340)	(1.113.366.975)
Chi phí đi vay	06		3.375.596.143	18.593.027.605
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		149.634.820.860	133.929.917.012
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		407.130.386.115	(16.265.824.146)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(157.165.286.931)	12.056.832.732
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(470.116.835.850)	65.253.046.629
Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		48.605.986.316	10.431.506.255
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.981.558.933)	(19.492.708.610)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(38.348.670.948)	(35.811.272.809)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		65.879.380	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.603.696.297)	(3.619.975.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(68.778.976.288)	146.481.521.752
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(60.736.400.000)	(2.378.589.556)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		50.000.000	-
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		2.184.244.895	1.132.620.688
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(48.502.155.105)	(11.245.968.868)

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

Mẫu B 03a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	288.403.930.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	165.803.640.444	66.153.032.996
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(124.212.474.406)	(402.522.624.936)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(608.892.775)	(25.798.808.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		40.982.273.263	(73.764.470.540)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(76.298.858.130)	61.471.082.344
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		94.979.219.970	125.479.202.756
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		18.680.361.840	186.950.285.100



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 110 (31 tháng 12 năm 2025 là: 121).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 04 Công ty con và 02 đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:					
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Áp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	96,59%	96,59%	96,59%
2.	Công ty 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	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,68%	99,68%	99,68%

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

Đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

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

(*) 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 là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp 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

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

cầu trình bày của Thông tư 99 như trình bày tại Thuyết minh số 10. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

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

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

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 Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 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 như trình bày sau đây:

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. 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.

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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**3.2. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong 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 theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính tổng hợp. 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 trong kỳ.

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.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

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

3.6. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 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.

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 trị 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 tổng hợp 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 giữa niên độ.

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

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.

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

3.9. 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***Phần mềm máy vi tính***

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

3.10. 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.

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

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 theo cách phân loại tài sản của Công ty.

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

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, 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:

Năm 2026

- Nhà cửa, vật kiến trúc

50 năm

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.)

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

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 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... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

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

3.16. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.17. 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.

3.18. Doanh thu chờ phân bổ

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

3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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 Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

3.20. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.21 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

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

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

3.21. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.22. Giá vốn hàng bán

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

3.23. Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

3.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

3.26. 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

3.27. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	326.601.793	5.176.727
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.332.221.577	20.013.942.255
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	11.810.792.400	15.582.116.647
- Các ngân hàng khác	521.429.177	4.431.825.608
Các khoản tương đương tiền	6.021.538.470	74.960.100.988
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng	-	69.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	45.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	17.000.000.000
+ Các ngân hàng khác	-	7.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng	5.955.659.090	5.818.523.760
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (*)	5.955.659.090	5.818.523.760
- Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	65.879.380	141.577.228
Cộng	18.680.361.840	94.979.219.970

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

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/06/2026				Tại ngày 01/01/2026			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	4.409.865.564	-		14.409.865.564	14.409.865.564	-	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	-		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	-	
Cộng	4.559.921.811	4.559.921.811	-		14.791.907.746	14.791.907.746	-	

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

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

	Tại ngày 30/06/2026				Tại ngày 01/01/2026			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Đầu tư vào Công ty con:								
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	93.531.802.000	-	-		93.531.802.000	-	-	
Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất	10.000.000.000	-	-		10.000.000.000	-	-	
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trí Holdings	428.605.408.000	-	-		428.605.408.000	-	126.719.557	
Cộng	532.137.210.000	-	-		532.137.210.000	-	126.719.557	

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tình hình hoạt động của công ty con trong kỳ:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất	Hoạt động kinh doanh lãi	Hoạt động kinh doanh lãi
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trí Holdings	Hoạt động kinh doanh lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ

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

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị có thể bán của các khoản đầu tư này. Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		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	31.305.550.940	4.888.975.616	33.224.139.339	3.985.755.112
Cộng	308.074.140.484	56.896.027.684	383.131.288.937	54.662.889.658
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	177.065.752.135	-	255.991.011.531	-

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		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		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
Bà Nguyễn Đình Lệ Hằng	-	-	13.878.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	12.185.699.537	1.548.961.171	9.370.867.744	1.548.961.171
Cộng	233.355.667.681	2.752.350.931	542.635.364.672	2.391.334.003
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	150.754.027.984	-	448.970.556.768	-

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng				
Ông Trần Gia Phúc (i)	17.053.429.627	-	16.769.538.285	-
Các nhân viên khác	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
	1.053.429.627	-	769.538.285	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	466.941.824	-	57.291.614.502	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	-	56.761.504.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	466.941.824	-	530.110.502	-
Phải thu khác	267.561.341.861	9.436.112.500	262.215.926.517	9.436.112.500
Ông Trần Gia Phúc (i)	60.500.000.000	-	60.500.000.000	-
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iii)	163.000.000.000	-	163.000.000.000	-
Bà Dương Thị Thực	9.374.212.500	9.374.212.500	9.374.212.500	9.374.212.500
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.481.703.697	-	8.481.703.697	-
Phải thu khác	6.205.425.664	61.900.000	860.010.320	61.900.000
Cộng	285.081.713.312	9.436.112.500	336.277.079.304	9.436.112.500
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	85.047.934.590	-	141.767.889.297	-

(i) Phải thu ngắn hạn khác:

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

- 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) 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 3/12/2025, 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP 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 Vung 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) Công ty chuyển tiền cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải theo Hợp đồng hợp tác số 18/HĐĐCCNDA.DICcons-Nam Hải ngày 15/11/2024 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-DICERA ngày 09/06/2025 để nhận chuyển nhượng dự án Khu Biệt thự Phố biển Marine City. Theo biên bản hợp 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 quá hạn thanh toán	73.820.209.627	4.735.718.512	74.057.996.304	7.567.660.143
Cộng	73.820.209.627	4.735.718.512	74.057.996.304	7.567.660.143

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

	Tại ngày 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
		Thời gian quá hạn		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 3 năm trở lên
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	4.124.076.378	- Từ 3 năm trở lên	4.124.076.378	903.220.504
Cộng	61.631.746.196	4.735.718.512	61.869.532.873	7.206.643.215

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

		Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Thời gian quá hạn
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	648.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	357.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.747.350.931	-	Từ 3 năm trở lên	1.747.350.931	361.016.928
Cộng	2.752.350.931	-		2.752.350.931	361.016.928
Phải thu ngắn hạn khác					
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên	9.374.212.500	-
Các đối tượng khác	61.900.000	-	Từ 3 năm trở lên	61.900.000	-
Cộng	9.436.112.500	-		9.436.112.500	-

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

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Nguyên liệu, vật liệu	2.031.614.895	-	2.128.593.817	-
Chi phí SX, KD dở dang	164.324.177.779	-	201.776.335.962	-
+ Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	86.759.403.011	-
+ Chung cư Vung Tau Center Point	3.255.700.240	-	59.327.080.615	-
+ Dự án 46 căn shophouse An Suong	8.741.314.240	-	8.741.314.240	-
+ Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vung Tau	5.131.962.029	-	24.017.958.513	-
+ Dự án Nhà ở Xã Hội - Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc	7.691.266.773	-	10.503.852.382	-
+ Dự án Chung cư Hòa Lân - Thuận Giao	40.783.414.095	-	4.077.459.075	-
+ Các dự án khác	11.961.117.391	-	8.349.268.126	-
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	-	-	-
Cộng	453.472.373.799	-	310.741.716.868	-

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

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Công ty thế chấp cho khoản vay của Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất (Tên cũ: Công ty TNHH MTV Vinawindow) tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	223.831.295	167.133.000
Cộng	223.831.295	167.133.000
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.663.166.996	3.954.941.039
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 chờ phân bổ dài hạn khác	1.605.180.487	672.061.959
Cộng	37.410.131.161	86.072.815.772

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	3.741.946.520	23.002.621.863	12.440.274.970	681.851.112	27.836.428.400	67.703.122.865
Mua trong kỳ	-	36.000.000	-	181.583.151	-	217.583.151
Thanh lý tài sản cố định	-	-	(572.772.044)	-	-	(572.772.044)
Tại ngày 30/06/2026	3.741.946.520	23.038.621.863	11.867.502.926	863.434.263	27.836.428.400	67.347.933.972
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	3.583.415.547	13.926.359.836	6.802.970.646	554.029.977	27.836.428.400	52.703.204.406
Khấu hao trong kỳ	54.328.246	864.400.597	461.187.348	34.285.372	-	1.414.201.563
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(572.772.044)	-	-	(572.772.044)
Tại ngày 30/06/2026	3.637.743.793	14.790.760.433	6.691.385.950	588.315.349	27.836.428.400	53.544.633.925
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	158.530.973	9.076.262.027	5.637.304.324	127.821.135	-	14.999.918.459
Tại ngày 30/06/2026	104.202.727	8.247.861.430	5.176.116.976	275.118.914	-	13.803.300.047

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 41.286.933.192 VND

Không có TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý.

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

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	289.000.000	289.000.000
Mua trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06/2026	289.000.000	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2026	86.860.562	86.860.562
Khấu hao trong kỳ	28.900.002	28.900.002
Tại ngày 30/06/2026	115.760.564	115.760.564
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	202.139.438	202.139.438
Tại ngày 30/06/2026	173.239.436	173.239.436

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

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

Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý.

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

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

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

Tại ngày báo cáo, 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 tổng hợp giữa niên độ do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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 Long Sơn	1.601.604.570	1.601.604.570	1.601.604.570	1.601.604.570
Khu đất đường 2/9, phường Phước Thắng (*)	242.628.979.514	242.628.979.514	228.194.349.514	228.194.349.514
Cộng	244.230.584.084	244.230.584.084	229.795.954.084	229.795.954.084

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

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	2.475.661.595	2.475.661.595	1.186.274.384	1.186.274.384
Các khoản khác	-	-	264.322.293	264.322.293
Cộng	2.475.661.595	2.475.661.595	1.450.596.677	1.450.596.677

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	10.132.510.500	-
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	4.722.812.600	514.606.015
Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất	4.870.598.068	10.734.685.663
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	26.888.092.000	26.888.092.000
Các đối tượng khác	47.952.830.148	61.618.559.973
Cộng	94.566.843.316	99.755.943.651
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	16.600.196.288	12.584.526.023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	371.470.246.953	792.511.130.776
Khách hàng chung cư Ruby tower	71.453.377.618	72.544.967.036
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	2.256.478.650
Các đối tượng khác	5.111.795.232	3.741.943.322
Cộng	450.291.898.453	871.054.519.784
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	7.245.451.845	7.245.451.845

4.16. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

4.17. 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 đầu ra	-	-	26.577.756.759	27.251.051.422	-	673.294.663
Thuế TNCN	-	596.771.524	1.272.599.485	580.841.224	94.986.737	-
Thuế TNDN	-	21.721.047.821	22.817.156.701	38.348.670.948	-	37.252.562.068
Cộng	-	22.317.819.345	50.667.512.945	66.180.563.594	94.986.737	37.925.856.731

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.18. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Lãi vay phải trả	173.017.860	57.098.108
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	6.480.948.856	27.417.846.576
Công trình Hàm Thuỷ Vân	495.315.757	4.874.893.340
Sàn thương mại tầng 4 và 5 chung cư Vung Tau Centre Point	63.199.412.227	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	302.790.293	837.249.391
Cộng	71.564.602.084	34.100.204.506
Dài hạn:		
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	3.768.283.054	3.768.283.054

4.19. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.20. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	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
Phải trả khác cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	606.552.651	328.435.193
Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	527.915.053	13.621.482.774
Phải trả khác	2.412.876.257	3.559.388.426
Cộng	36.067.238.054	50.224.852.350
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	632.359.166	245.600.000
<i>Tổng công ty Bảo Việt Nhân Thọ</i>	150.000.000	-
<i>Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam</i>	-	165.600.000
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6</i>	60.000.000	60.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	422.359.166	20.000.000
Cộng	632.359.166	245.600.000
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	716.886.909	422.087.057

4.21. Dự phòng phải trả dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.300.000.000	-
Cộng	8.300.000.000	-

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

4.22. 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	100.498.208.139	100.498.208.139	165.803.640.444	124.212.474.406	58.907.042.101	58.907.042.101
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (i)	97.078.208.139	97.078.208.139	165.803.640.444	120.212.474.406	51.487.042.101	51.487.042.101
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (ii)	3.420.000.000	3.420.000.000	-	4.000.000.000	7.420.000.000	7.420.000.000
Cộng	100.498.208.139	100.498.208.139	165.803.640.444	124.212.474.406	58.907.042.101	58.907.042.101

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

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

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

Hợp đồng trên được đảm bảo 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.

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

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

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

4.23. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2025	577.492.670.000	31.100.707.378	20.708.982.875	-	199.526.649.500	828.829.009.753
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	288.746.330.000	(342.400.000)	-	-	-	288.403.930.000
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	87.149.799.540	87.149.799.540
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.033.502.684	-	(6.033.502.684)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(18.100.508.052)	(18.100.508.052)
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(28.874.633.500)	(28.874.633.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	86.618.040.000	-	-	-	(86.618.040.000)	-
Số dư tại ngày 30/06/2025	952.857.040.000	30.758.307.378	26.742.485.559	-	147.049.764.804	1.157.407.597.741
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	98.524.675.599	98.524.675.599
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên trong Công ty	29.500.000.000	(85.800.000)	-	-	-	29.414.200.000
Số dư tại ngày 01/01/2026	982.357.040.000	30.672.507.378	26.742.485.559	-	245.574.440.403	1.285.346.473.340
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	108.461.955.166	108.461.955.166
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	9.083.944.418	-	(9.083.944.418)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(9.083.944.418)	(9.083.944.418)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	-	98.229.630.000	(98.229.630.000)	-
Giảm khác	-	(37.800.000)	-	-	-	(37.800.000)
Tại ngày 30/06/2026	982.357.040.000	30.634.707.378	35.826.429.977	98.229.630.000	237.638.876.733	1.384.686.684.088

(i) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.23.5. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	98.235.704	98.235.704
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	98.235.704	98.235.704
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.235.704	98.235.704
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.235.704	98.235.704
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.235.704	98.235.704
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

(*) Ngày 01/07/2026, 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.

4.23.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2026	26.742.485.559
Trích trong kỳ	9.083.944.418
Chi trong kỳ	-
Tại ngày 30/06/2026	35.826.429.977

4.23.7. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHCD.2026 ngày 25/04/2026 đã thông qua phương án chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ bằng 10% vốn điều lệ bằng cổ phiếu. Ngày 27/05/2026, Hội đồng quản trị của 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, 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 Công ty sau khi phân phối thành công cổ phiếu để chi trả cổ tức là 108.058.667 cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ**

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

Tài sản	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Kỳ hạn	Đối tượng nhận ký cược, ký quỹ
Phải thu ngắn hạn khác	60.500.000.000	60.500.000.000	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Hàng tồn kho	7.448.796.349	7.448.796.349	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Tài sản cố định hữu hình	7.226.345.486	7.787.983.992	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	163.896.600.000	163.896.600.000	Đến khi tất toán khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam
Nợ khó đòi đã xử lý				
		Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND
Ông Nguyễn Hữu Tiệp		1.159.822.487		1.159.822.487
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu		2.441.799.074		2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh		1.680.688.455		1.680.688.455
Các đối tượng khác		392.354.069		392.354.069
Cộng		5.674.664.085		5.674.664.085

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	-	53.489.505
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.829.758.698	2.909.075.810
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 cửa nhựa	3.927.840.146	-
Cộng	674.322.182.609	782.343.283.138
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	126.979.979.384	245.139.087.540

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	53.489.504
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.595.748.385	2.197.341.295
Giá vốn kinh doanh bất động sản	338.423.324.839	363.122.322.920
Giá vốn hợp đồng xây dựng	106.125.358.949	198.858.788.962
Giá vốn cửa nhựa	3.893.443.937	-
Cộng	460.037.876.110	564.231.942.681

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.018.138.340	1.113.366.975
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.239.231.027	497.744.870
Doanh thu tài chính khác	1.401.716.827	-
Cộng	6.659.086.194	1.611.111.845

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	3.375.596.143	18.593.027.605
Chiết khấu thanh toán	-	179.700.000
Trích lập / Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(126.719.557)	(2.113.149.576)
Chi phí tài chính khác	1.112.360.964	-
Cộng	4.361.237.550	16.659.578.029

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bảo hành	8.742.997.174	135.927.565
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh	52.042.817.047	72.045.274.972
Các khoản chi phí bán hàng khác	24.000.000	898.697.730
Cộng	60.809.814.221	73.079.900.267

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.933.378.487	5.689.787.612
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.197.702.539	7.366.391.678
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.594.154.954	8.089.816.584
Cộng	19.725.235.980	21.145.995.874

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập thanh lý tài sản	50.000.000	-
Thu nhập từ phạt vi phạm an toàn lao động	-	29.000.000
Phí thay đổi thông tin	4.545.455	28.181.819
Phí giám sát thi công	-	213.636.363
Thu phí làm hồ sơ	231.795.341	-
Các khoản khác	69.137.804	23.669.537
Cộng	355.478.600	294.487.719

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí chậm nộp thuế, phạt hành chính, truy thu thuế	510.500.000	32.920.399
Các khoản khác	47.000.025	28.223.996
Cộng	557.500.025	61.144.395

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.189.216.950	152.097.279.206
Chi phí nhân công	23.187.096.111	43.760.658.746
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.714.844.143	1.403.267.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.978.890.416	74.065.847.347
Chi phí khác bằng tiền	10.733.240.715	7.738.020.540
Cộng	153.803.288.335	279.065.073.757

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	135.845.083.517	109.070.321.456
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.070.558.235	532.288.121
- Thu lao HĐQT không trực tiếp điều hành	145.000.000	150.000.000
- Chi phí phạt	510.500.000	46.144.395
- Chi phí khấu hao xe ô tô vượt khung quy định	166.880.948	143.585.207
- Chi phí loại khác	248.177.287	192.558.519
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	136.915.641.752	109.602.609.577
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	75.390.325.886	64.706.342.653
- Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	61.525.315.866	44.896.266.924
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.817.156.701	22.985.851.716
- Thuế TNDN của hoạt động chuyển nhượng BĐS	15.078.065.177	12.941.268.531
- Thuế TNDN của hoạt động sản xuất kinh doanh khác	12.305.063.174	8.979.253.385
- Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS	(4.565.971.650)	1.065.329.800
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	22.817.156.701	22.985.851.716

5.11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	4.565.971.650	(1.065.329.800)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.565.971.650	(1.065.329.800)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	165.803.640.444	66.153.032.996
Cộng	165.803.640.444	66.153.032.996

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	124.212.474.406	402.522.624.936
Cộng	124.212.474.406	402.522.624.936

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	270.430.697.582	508.950.020.241	2.909.075.810	53.489.505	782.343.283.138
Giá vốn của bộ phận	(198.858.788.962)	(363.122.322.920)	(2.197.341.295)	(53.489.504)	(564.231.942.681)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(32.570.836.068)	(61.298.246.923)	(350.370.842)	(6.442.308)	(94.225.896.141)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	39.001.072.552	84.529.450.398	361.363.673	(6.442.307)	123.885.444.316
+ Doanh thu tài chính				1.611.111.845	1.611.111.845
+ Chi phí tài chính				(16.659.578.029)	(16.659.578.029)
+ Thu nhập khác				294.487.719	294.487.719
+ Chi phí khác				(61.144.395)	(61.144.395)
Lợi nhuận trước thuế				109.070.321.456	109.070.321.456
Thuế TNDN hiện hành				(22.985.851.716)	(22.985.851.716)
Thuế TNDN hoãn lại				1.065.329.800	1.065.329.800
Lợi nhuận sau thuế					87.149.799.540
Các thông tin khác					
Tại ngày 01/01/2026					
Tài sản của bộ phận	454.120.930.505	1.360.870.703.596	16.615.747.305	57.768.665	1.831.665.150.071
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	658.006.259.160
Tổng tài sản	454.120.930.505	1.360.870.703.596	16.615.747.305	57.768.665	2.489.671.409.231
Nợ phải trả của bộ phận	101.284.282.165	913.109.863.731	20.601.997.900	-	1.034.996.143.796
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	169.328.792.095
Tổng nợ phải trả	101.284.282.165	913.109.863.731	20.601.997.900	-	1.204.324.935.891
Chi phí khấu hao bộ phận	(485.064.204)	(912.889.841)	(5.217.930)	(95.943)	(1.403.267.918)
Chi phí mua sắm tài sản	(822.201.260)	(1.547.381.091)	(8.844.579)	(162.626)	(2.378.589.556)



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

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

	Hoạt động xây lắp, cửa nhựa VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	183.504.706.379	477.987.717.532	12.829.758.698	-	674.322.182.609
Giá vốn của bộ phận	(110.018.802.886)	(338.423.324.839)	(11.595.748.385)	-	(460.037.876.110)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(21.916.171.708)	(57.086.606.106)	(1.532.272.388)	-	(80.535.050.201)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	51.569.731.785	82.477.786.587	(298.262.075)	-	133.749.256.298
+ Doanh thu tài chính					6.659.086.194
+ Chi phí tài chính					(4.361.237.550)
+ Thu nhập khác					355.478.600
+ Chi phí khác					(557.500.025)
Lợi nhuận trước thuế					135.845.083.517
Thuế TNDN hiện hành					(22.817.156.701)
Thuế TNDN hoãn lại					(4.565.971.650)
Lợi nhuận sau thuế					108.461.955.166
Các thông tin khác					
Tại ngày 30/06/2026					
	Hoạt động xây lắp, cửa nhựa VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	336.192.370.496	1.280.631.944.378	3.894.987.153	-	1.620.719.302.027
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	600.327.125.887
Tổng tài sản	336.192.370.496	1.280.631.944.378	3.894.987.153	-	2.221.046.427.914
Nợ phải trả bộ phận	77.934.300.661	550.609.433.146	10.195.444.275	-	638.739.178.082
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	197.620.565.744
Tổng nợ phải trả	336.192.370.496	1.280.631.944.378	3.894.987.153	-	836.359.743.826
Chi phí khấu hao bộ phận	(466.664.124)	(1.215.553.127)	(32.626.891)	-	(1.714.844.143)
Chi phí mua sắm tài sản	(16.528.323.605)	(43.052.496.204)	(1.155.580.190)	-	(60.736.400.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	176.979.580.603	255.924.067.549
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	57.768.665	57.768.665
Công ty CP Đào tạo Rồng Việt	11.560.284	9.175.317
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rồng Việt	16.842.583	-
Cộng - Xem thêm mục 4.3	177.065.752.135	255.991.011.531
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	150.754.027.984	448.970.556.768
Cộng - Xem thêm mục 4.4	150.754.027.984	448.970.556.768
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu 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
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trí Holdings	41.549.293	-
Ông Trần Gia Phúc - Tạm ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phải thu ngắn hạn khác	60.500.000.000	60.500.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.5	85.047.934.590	141.767.889.297

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	10.132.510.500	-
Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất	4.870.598.068	10.734.685.663
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	311.727.000	208.366.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	1.285.360.720	1.641.474.360
Cộng - Xem thêm mục 4.14	16.600.196.288	12.584.526.023
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point		
Ông Nguyễn Văn Tuyển	5.886.906.390	5.886.906.390
Chung cư Ruby Tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng - Xem thêm mục 4.15	7.245.451.845	7.245.451.845
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Lãi vay phải trả	592.785.051	314.667.593
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Phải trả khác	13.767.600	13.767.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rỗng Việt	-	93.651.864
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn:		
Công ty CP Đào tạo Rỗng Việt	16.682.394	-
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rỗng Việt	93.651.864	-
Cộng - Xem thêm mục 4.20	716.886.909	422.087.057
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Vay và nợ thuê tài chính:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	3.420.000.000	7.420.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.22	3.420.000.000	7.420.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	126.413.730.500	244.850.430.906
Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất	160.000.000	180.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	53.489.505
Công ty CP Đào tạo Rồng Việt	50.047.182	8.341.197
Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rồng Việt	356.201.702	46.825.932
Cộng - Xem thêm mục 5.1	126.979.979.384	245.139.087.540
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hoá và dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	189.306.332.142	-
Công ty CP DICERA Xây dựng và nội thất	7.480.037.165	18.237.641.760
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	96.301.851	36.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	1.522.117.000	3.015.568.600
Cộng	198.404.788.158	21.289.210.360
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua bất động sản đầu tư:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	123.982.551.369	-
Cộng	123.982.551.369	-
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ứng tiền mua căn hộ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	211.240.808.274	445.347.840.262
Cộng	211.240.808.274	445.347.840.262
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Đi vay:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	10.000.000.000
Cộng	-	10.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả nợ vay:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	4.000.000.000	15.032.008.001
Cộng	4.000.000.000	15.032.008.001

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi vay:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	278.117.458	420.304.305
Cộng	278.117.458	420.304.305

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

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

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

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

Cam kết bảo lãnh:

Nghị quyết Hội đồng quản trị Số 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.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tình hình cam kết góp vốn điều lệ vào công ty con như sau:

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

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

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

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3.1, báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập và trình bày theo Thông tư 99. 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 99, cụ thể như sau:

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

Chi tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (được báo cáo lại) VND	Phân loại lại theo Thông tư 99 VND	Tại ngày 01/01/2026 (đã báo cáo trước đây) VND
Các khoản tương đương tiền	112	74.960.100.988	141.577.228	74.818.523.760
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	336.277.079.304	(523.619.410)	336.800.698.714
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	3.091.675.460	3.091.675.460	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	50.224.852.350	(3.091.675.460)	53.316.527.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 tổng hợp 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