CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026 (BÁO CÁO TỔNG HỢP)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.204.077.893.652**	**1.616.328.980.173**
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**80.151.369.847**	**94.979.219.970**
1. Tiền	111		15.110.946.005	20.019.118.982
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.040.423.842	74.960.100.988
II - Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	**14.791.907.746**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3.Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			14.791.907.746
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**V.3**	**727.971.850.964**	**1.195.553.396.752**
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	315.994.431.576	383.131.288.937
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	192.742.731.952	542.635.364.672
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.3	288.319.178.551	336.277.079.304
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.3.3	(69.084.491.115)	(66.490.336.161)
7.Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV - Hàng tồn kho	**140**	**V.4a**	**365.720.456.094**	**310.741.716.868**
1.Hàng tồn kho	141		365.720.456.094	310.741.716.868
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI- Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**V.5**	**30.234.216.747**	**262.738.837**

1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		157.875.848	167.133.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		30.076.340.899	619.100
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	163	V.13		94.986.737
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.045.288.814.307**	**873.342.429.058**
I - Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3.Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II - Tài sản cố định	**220**	**V.6**	**12.850.526.312**	**15.202.057.897**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		**12.691.736.877**	**14.999.918.459**
- Nguyên giá	222		63.242.008.554	67.703.122.865
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(50.550.271.677)	(52.703.204.406)
2. Tài sản cố định thuê Tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	**V.7**	**158.789.435**	**202.139.438**
- Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(130.210.565)	(86.860.562)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV - Bất động sản đầu tư	**240**	**V.8**	**123.085.800.861**	-
- Nguyên giá	241		123.982.551.369	
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	242		(896.750.508)	
V- Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.4b**	**244.273.902.076**	**231.246.550.761**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		244.230.584.084	229.795.954.084

2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		43.317.992	1.450.596.677
VI - Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.9**	**637.203.342.139**	**532.010.490.443**
1. Đầu tư vào Công ty con	261		637.203.342.139	532.137.210.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			(126.719.557)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII - Tài sản dài hạn khác	**270**	**V.10**	**27.875.242.919**	**94.883.329.957**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		26.133.874.757	86.072.815.772
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.741.368.162	8.810.514.185
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**2.249.366.707.959**	**2.489.671.409.231**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**836.000.403.299**	**1.204.324.935.891**
I -Nợ ngắn hạn	**310**		**710.347.699.959**	**1.200.311.052.837**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	81.579.115.714	99.755.943.651
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	324.617.720.359	871.054.519.784
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.482.782.685	3.091.675.460
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	25.153.121.672	37.925.856.731
5. Phải trả người lao động	315	V.14	2.237.332.857	3.558.922.974
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	65.533.088.164	34.100.204.506
7. Phải trả nộ bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		7.973.294.949	11.897.458.163
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	35.941.580.399	50.224.852.350
11.Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	131.110.503.511	58.907.042.101
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13.Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	33.719.159.649	29.794.577.117
13. Quỹ bình ổn giá	324			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II - Nợ dài hạn	**330**	**V.19**	**125.652.703.340**	**4.013.883.054**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		3.768.283.054	3.768.283.054
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			

6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338		5.534.420.286	245.600.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		108.050.000.000	
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13.Dự phòng phải trả dài hạn	343		8.300.000.000	
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.20**	**1.413.366.304.660**	**1.285.346.473.340**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.080.586.670.000	982.357.040.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.080.586.670.000	982.357.040.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		30.634.707.378	30.672.507.378
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		19.698.000.000	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.826.429.977	26.742.485.559
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		246.620.497.305	245.574.440.403
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		109.478.921.567	59.899.965.264
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		137.141.575.738	185.674.475.139
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.249.366.707.959**	**2.489.671.409.231**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Địa chỉ: Tòa nhà Rubytower, đường 3 tháng 2
phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026
(BÁO CÁO TỔNG HỢP)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế đến kỳ này	Lũy kế đến kỳ trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	265.251.145.586	519.380.699.659	939.573.328.195	1.301.723.982.797
2.Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		265.251.145.586	519.380.699.659	939.573.328.195	1.301.723.982.797
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	207.437.785.140	397.096.662.880	667.475.661.250	961.328.605.561
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		57.813.360.446	122.284.036.779	272.097.666.945	340.395.377.236
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.3	1.763.614.158	2.681.063.485	8.422.700.352	4.292.175.330
8. Chi phí tài chính	23	VII.4	2.485.248.756	3.963.733.929	6.846.486.306	20.623.311.958
- Trong đó : Chi phí đi vay	24		2.013.054.396	3.963.733.929	5.388.650.539	22.556.761.534
9. Chi phí bán hàng	25	VII.5	13.704.507.125	38.981.822.710	74.514.321.346	112.061.722.977
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.6	8.453.349.328	6.282.275.229	28.178.585.308	27.428.271.103
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+25 + 26)}	30		34.933.869.395	75.737.268.396	170.980.974.337	184.574.246.528
12. Thu nhập khác	31	VII.7	1.229.416.022	100.468.129	1.584.894.622	394.955.848
13.Chi phí khác	32	VII.8	310.747.288	547.036.966	868.247.313	608.181.361
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		918.668.734	(446.568.837)	716.647.309	(213.225.513)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		35.852.538.129	75.290.699.559	171.697.621.646	184.361.021.015
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	4.669.743.184	15.218.287.376	27.486.899.885	38.204.139.092
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.503.174.373	(124.101.943)	7.069.146.023	(1.189.431.743)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	VII.10	28.679.620.572	60.196.514.126	137.141.575.738	147.346.313.666
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS
Địa chỉ: Tòa nhà Ruby tower, đường 3 tháng 2, phường Tam Thắng Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**171.697.621.646**	**184.361.021.015**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.008.184.717	2.141.872.609
- Các khoản dự phòng	03		10.767.435.397	5.976.667.008
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(3.261.403.268)	
- Chi phí đi vay	06		5.388.650.539	22.556.761.534
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**187.600.489.031**	**215.036.322.166**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		435.215.078.544	26.998.917.154
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(69.413.369.226)	90.858.672.210
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(610.399.387.247)	165.207.012.328
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		59.948.198.167	30.155.618.676
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.090.393.534)	(22.556.761.534)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.634.613.286)	(42.106.893.614)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		65.879.380	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.197.161.886)	(5.694.748.358)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(46.905.280.057)**	**457.898.139.028**
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		(61.044.040.285)	(2.773.597.149)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.500.000.000	
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của 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		14.791.907.746	290.000.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(108.066.132.139)	
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.650.000.000	

7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.601.125.977	2.449.202.587
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(147.567.138.701)***	***(10.324.394.562)***
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		365.544.681.833	68.004.107.210
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(185.291.220.423)	(562.970.924.900)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(608.892.775)	(25.798.808.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***179.644.568.635***	***(232.361.696.290)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(14.827.850.123)**	**215.212.048.176**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**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 kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**IV.1**	**80.151.369.847**	**340.691.250.932**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III Năm 2026

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DICERA Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings) trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500686978 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 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 là **1.080.586.670.000 VND**.

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

2- Lĩnh vực kinh doanh
Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

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.

4- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:
Trong quý 3-2026 : Không có sự kiện nào ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

5- Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có đơn vị trực thuộc và công ty con như sau:

- Các đơn vị trực thuộc: 01 đơn vị
  - Tên chi nhánh: Xí nghiệp vật Tư và Thương Mại DIC
  - Địa chỉ: Tòa nhà ruby Tower, số 12 đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Các công ty con như sau:

Tổng số các công ty con : 04 công ty

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	96,59%	96,59%	96,59%
2	Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội thất (*)	Đường số 12 KCN Đông Xuyên, P. Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	51,85%	51,85%	51,85%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, đại lộ Bình Dương, tổ 4, khu phố Hoà Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,68%	99,68%	99,68%
4	Công ty TNHH DICERA Homes	Số 12 đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100,00%	100,00%	100,00%

(*) Công ty TNHH MTV Vinawindow chuyển đổi thành Công ty cổ phần từ ngày 17/07/2026 theo 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

6- Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 119 người

7- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

8- Người đại diện pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo của công ty là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội Đồng quản trị.

Ông Trần Gia Phúc được Ông Lê Đình Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 theo giấy ủy quyền số 01/diccons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

II- Kỳ kế toán và đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

1- Kỳ kế toán quý 3-2026 của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 và kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

III- Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

1- Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính "hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp".

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

Báo cáo tài chính này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 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 năm.

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

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

2- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

3- Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

4- Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

5- Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

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:

	Năm 2026	
▪ 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

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.

6- Nguyên tắc kế toán 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 chờ phân bổ 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 trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

7- Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

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

Các khoản 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.

8- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay
Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

9- Nguyên tắc ghi nhận 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.

10- Nguyên tắc ghi nhận 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 chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán tổng hợp.

11- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

12- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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.

13- Nguyên tắc ghi nhận 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 bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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.

14- Nguyên tắc kế toán 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.

15- Nguyên tắc kế toán 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.

16- Nguyên tắc kế toán 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).

17- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 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.
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 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ và từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2026 theo quy định tại Nghị định 175/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

- Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định.

Các loại thuế khác

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Tiền mặt	567.449.304	5.176.727
- Tiền gửi ngân hàng	14.043.615.423	20.013.942.255
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển VN - CN BR-VT	*8.989.154.861*	*15.577.200.301*
Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam (MB Bank)	*5.054.460.562*	*2.996.086.484*
Ngân hàng khác	*499.881.278*	*1.440.655.470*
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền (*)	65.040.423.842	74.960.100.988
Cộng	**80.151.369.847**	**94.979.219.970**

- (*) Tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đông Nam Á - Chi Nhánh Vũng Tàu (Sea Bank) và Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển VN chi nhánh Vũng Tàu (BIDV)hưởng lãi suất 4,75 %/năm

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	30/09/2026 (vnd)		01/01/2026 (vnd)	
	Giá gốc	giá trị ghi sổ	Giá gốc	giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng TMCP Đông Á (*)	-	-	4.409.865.564	4.409.865.564
Tiền gửi có kỳ hạn TMCP Đầu Tư Phát Triển	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-	382.042.182	382.042.182
Cộng	-	-	**14.791.907.746**	**14.791.907.746**

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
3.1- Phải thu của khách hàng		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	183.964.922.697	255.924.067.549
Công ty CP TM Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	3.325.771.871
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	33.299.867.032
Công ty TNHH OSC-DUXTON (VIETNAM)	38.882.738.800	30.910.833.146
Các khách hàng khác	31.439.799.956	34.589.418.119
Cộng	**315.994.431.576**	**383.131.288.937**
Trong đó:Phải thu khách hàng là các bên liên quan:	*190.471.561.254*	*260.796.860.947*

3.2- Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng (*)	108.414.767.437	448.970.556.768
Công ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Nguyễn Đình Lệ Hằng	-	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	13.912.024.355	9.370.867.744
Cộng	**192.742.731.952**	**542.635.364.672**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:	*108.414.767.437*	*448.970.556.768*

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

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

3.3- Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Trần Gia Phúc	76.500.000.000	76.500.000.000
Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	8.481.703.697	65.243.207.697
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	163.000.000.000	163.000.000.000
Các khoản phải thu khác	10.963.262.354	2.159.659.107
Cộng	**288.319.178.551**	**336.277.079.304**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan:	*85.748.784.607*	*141.767.889.297*

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
Bà Dương thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Cty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	21.469.696.247	21.469.696.247
Công ty TNHH Laimian	29.517.127.638	28.703.636.190
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	2.223.617.943	2.223.617.943
Các khoản dự phòng khác	5.614.098.787	3.833.435.281
Cộng	**69.084.491.115**	**66.490.336.161**

4a. Hàng tồn kho	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Nguyên liệu, vật liệu	1.867.252.453	2.128.593.817
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	223.324.780.139	201.776.335.962
+ Chung cư Ruby Tower	*86.759.403.011*	*86.759.403.011*
+ Chung cư Vung Tau Center Point	*2.698.406.800*	*59.327.080.615*
+ Dự án 46 căn Shophouse An Sương	*8.741.314.240*	*8.741.314.240*
+ Khách sạn 5 Sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	*7.919.203.692*	*24.017.958.513*
+ Dự án nhà ở Xã Hội - Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc	-	*10.503.852.382*
+ Dự án Chung cư Hòa Lân - Phường Thuận Giao - TP Thuận An	*90.370.034.271*	*4.077.459.075*
+ Các dự án khác	*26.836.418.125*	*8.349.268.126*
- Hàng hóa bất động sản	140.528.423.502	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	*33.691.636.413*	
Cộng	**365.720.456.094**	**310.741.716.868**

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

4b.Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	244.230.584.084	229.795.954.084
Khu đất Long Sơn	*1.601.604.570*	*1.601.604.570*
Dự án chung cư đường 2/9 (*)	*164.981.348.213*	*164.966.348.213*
Dự án chung cư đường 2/9	*77.647.631.301*	*63.228.001.301*

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	43.317.992	1.450.596.677
Sửa chữa cải tạo văn phòng		*1.186.274.384*
Các khoản khác	*43.317.992*	*264.322.293*
Cộng	**244.273.902.076**	**231.246.550.761**

(*) Giá trị lô đất tại dự án chung cư đường 2/9 (diện tích 7.804,6 m2), phường 11 thành phố Vũng Tàu (Phường Phước Thắng -TPHCM) đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

5.Tài sản ngắn hạn khác	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Chi phí trả trước ngắn hạn	157.875.848	167.133.000
Chi phí mua bảo hiểm	-	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	*157.875.848*	*167.133.000*
- Thuế GTGT được khấu trừ	30.076.340.899	619.100
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		94.986.737
Cộng	**30.234.216.747**	**262.738.837**

6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.dẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**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**
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Thanh lý	(3.010.444.898)		(1.668.252.564)			**(4.678.697.462)**
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**731.501.622**	**23.038.621.863**	**10.772.022.406**	**863.434.263**	**27.836.428.400**	**63.242.008.554**
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	**3.583.415.547**	**13.926.359.836**	**6.802.970.646**	**554.029.977**	**27.836.428.400**	**52.703.167.485**
- Khấu hao trong kỳ	54.328.246	1.264.615.259	702.523.133	46.617.568		2.068.084.206
- Tăng khác						
- Thanh lý	(2.552.764.371)		(1.668.252.564)			**(4.221.016.935)**
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	**1.084.979.422**	**15.190.975.095**	**5.837.241.215**	**600.647.545**	**27.836.428.400**	**50.550.271.677**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	158.530.973	9.076.262.027	5.637.304.324	127.821.135	-	**14.999.918.459**
Tại ngày cuối năm	(353.477.800)	7.847.646.768	4.934.781.191	262.786.718	-	**12.691.736.877**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay	7.787.983.992
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	38.984.727.802

7.Tài sản cố định vô hình	**Phần mềm kế toán**	**Nhãn hiệu, tên thương mại**	**Cộng**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	289.000.000		289.000.000
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	**289.000.000**	**-**	**289.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	86.860.562	-	86.860.562

Tăng trong kỳ	43.350.003		43.350.003
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	**130.210.565**	**-**	**130.210.565**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	202.139.438		202.139.438
Số dư cuối kỳ	**158.789.435**	**-**	**158.789.435**

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a, Bất động sản cho thuê				
Nguyên giá	-	**123.982.551.369**		**123.982.551.369**
- Nhà tầng 4 và tầng 5 chung cư A2-1 Chí Linh	-	123.982.551.369	-	123.982.551.369
Giá trị hao mòn lũy kế	-	**896.750.508**		**896.750.508**
- Nhà tầng 4 và tầng 5 chung cư A2-1 Chí Linh		896.750.508		**896.750.508**
Giá trị còn lại	-			**123.085.800.861**
- Nhà tầng 4 và tầng 5 chung cư A2-1 Chí Linh	-			123.085.800.861

9. Đầu tư tài chính dài hạn	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây Dựng DIC	93.531.802.000	93.531.802.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH MTV Vinawindow	7.000.000.000	10.000.000.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đầu Tư BĐS Trí Holdings	428.605.408.000	428.605.408.000
- Đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH DICERA HOME	108.066.132.139	
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(126.719.557)
Cộng	**637.203.342.139**	**532.010.490.443**

10. Tài sản dài hạn khác	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Chi phí trả trước dài hạn	***26.133.874.757***	***86.072.815.772***
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.071.986.102	3.954.941.039
Chi phí dự án Long Toàn chờ phân bổ	1.564.471.819	1.564.471.819
Chi phí dự án A2-1 Chí Linh (Vung Tau Center Point)	15.495.610.870	76.306.998.280
Chi phí môi giới dự án Ruby	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí khác	1.427.463.291	672.061.959
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***1.741.368.162***	***8.810.514.185***
Cộng	**27.875.242.919**	**94.883.329.957**

	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
11. Phải trả người bán ngắn hạn		
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	10.132.510.500	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	-	1.641.474.360
Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh nhà	26.888.092.000	26.888.092.000
Công ty CP Đầu tư xây lắp cơ điện Thành Tuân	851.588.183	4.429.127.569
Công ty TNHH XD TM DV ĐT Trung Nguyễn	2.191.732.546	3.549.818.674
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	-	5.012.812.102
Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	4.726.563.635	10.734.685.663
Các khách hàng khác	36.788.628.850	47.499.933.283
Cộng	**81.579.115.714**	**99.755.943.651**
Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan:	*42.078.333.135*	*39.472.618.023*

	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	149.944.981.531	792.511.130.776
Khách hàng Chung Cư Ruby tower (TDC)	71.665.666.308	72.544.967.036
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	2.256.478.650
Trường ĐH Tài Chính Marketing	37.000.000.000	-
Công ty CP BĐS Trí Holdings	60.000.000.000	-
Các khách hàng khác	3.750.593.870	3.741.943.322
Cộng	**324.617.720.359**	**871.054.519.784**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:	*67.245.451.845*	*7.245.451.845*

13.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**Tại ngày 30/09/2026**		**Phát sinh trong năm**		**Tại ngày 01/01/2026**	
	Phải thu	**Phải nộp**	**Số phải nộp**	**Số đã thực nộp**	**Phải thu**	**Phải nộp**
- Thuế giá trị gia tăng		-	13.791.713.493	14.465.008.156		673.294.663
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		25.104.848.667	27.486.899.885	39.634.613.286		37.252.562.068
- Thuế thu nhập cá nhân		48.273.005	1.425.981.983	1.282.722.241	94.986.737	
-Thuế khác			-	-		
Cộng	**-**	**25.153.121.672**	**42.704.595.361**	**55.382.343.683**	**94.986.737**	**37.925.856.731**

	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
14. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	2.237.332.857	3.558.922.974
Cộng	**2.237.332.857**	**3.558.922.974**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
Lãi vay phải trả	-	57.098.108
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	925.243.089	27.417.846.576
Tầng 4 và tầng 5 chung cư Vung Tau Center Point	63.199.412.227	
Công trình Viettel	-	302.790.293
Công trình Hầm Thùy Vân	495.315.757	4.874.893.340
Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Phải trả ngắn hạn khác	-	534.459.098
Cộng	**65.533.088.164**	**34.100.204.506**

16. Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2026 (vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Kinh phí công đoàn	22.683.154	
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	-	58.530.578
- Phải trả cho Ông Trí tiền mua cổ phần Trí Holdings	32.162.894.093	32.162.894.093
- Kinh phí bảo trì khách hàng A2-1 Chí Linh	846.225.962	13.621.482.774

- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	320.082.248	552.651.864
- Phải trả khác cho Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	683.790.306	328.435.193
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.905.904.636	3.500.857.848
Cộng	**35.941.580.399**	**50.224.852.350**
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:	*718.474.720*	*328.435.193*

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Vay ngắn hạn ngân hàng	127.690.503.511	51.487.042.101
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển CN BR- VT	*127.690.503.511*	*51.487.042.101*
- Vay Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng DIC	3.420.000.000	7.420.000.000
Cộng	**131.110.503.511**	**58.907.042.101**
Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan:	*3.420.000.000*	*7.420.000.000*

18. Quỹ khen thưởng phúc lợi	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
	33.719.159.649	29.794.577.117
Cộng	**33.719.159.649**	**29.794.577.117**

19. Nợ dài hạn	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Phải trả dài hạn khác	5.534.420.286	245.600.000
- Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
Chi phí chuyển đổi mục đích đất Gò Cát	*3.768.283.054*	*3.768.283.054*
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	108.050.000.000	
- Dự phòng phải trả dài hạn	8.300.000.000	
Cộng	**125.652.703.340**	**4.013.883.054**
Trong đó: Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan:	*108.160.334.258*	

20.Bảng đối chiếu biến động của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	**982.357.040.000**	**30.672.507.378**	-	**26.742.485.559**		**245.574.440.403**
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong kỳ						137.141.575.738
Phát hành CP thưởng cho CBCNV					19.698.000.000	(19.698.000.000)
Chia cổ tức	98.229.630.000			9.083.944.418		(116.397.518.836)
Giảm khác		(37.800.000)				
Số dư cuối kỳ	**1.080.586.670.000**	**30.634.707.378**	-	**35.826.429.977**	**19.698.000.000**	**246.620.497.305**

21. Các thông tin khác : thuyết minh các khoản nợ xấu

Các khoản phải thu quá hạn

Đối tượng	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**61.869.532.873**	**4.973.505.189**	**(56.896.027.684)**	**61.869.532.873**	**7.206.643.215**	**(54.662.889.658)**
Công ty CP xây lắp dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
Công ty CP TMDV Tân Thành	20.266.306.487		(20.266.306.487)	20.266.306.487		(20.266.306.487)
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	3.782.739.394	(29.517.127.638)	33.299.867.032	4.596.230.842	(28.703.636.190)
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	3.414.383.738	1.190.765.795	(2.223.617.943)	3.414.383.738	1.707.191.869	(1.707.191.869)
Các khách hàng khác	4.124.076.378		(4.124.076.378)	4.124.076.378	903.220.504	(3.220 855.874)
Trả trước người bán ngắn hạn	**2.752.350.931**	-	**(2.752.350.931)**	**2.752.350.931**	**361.016.928**	**(2.391.334.003)**
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Ao	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Các khách hàng khác	1.747.350.931		(1.747.350.931)	1.747.350.931	361.016.928	(1.386.334.003)
Phải thu ngắn hạn khác	**9.436.112.500**	-	**(9.436.112.500)**	**9.436.112.500**	-	**(9.436.112.500)**
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)

Các khách hàng khác	61.900.000	-	(61.900.000)	61.900.000	-	(61.900.000)
Cộng	**74.057.996.304**	**4.973.505.189**	**(69.084.491.115)**	**74.057.996.304**	**7.567.660.143**	**(66.490.336.161)**

22. Thuyết minh thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	**Mối quan hệ**
1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2- Công ty cổ phần phát triển và Kinh doanh Nhà	Cổ đông lớn
2- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	Công ty con
3- Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	Công ty con
4- Công ty CP Đầu Tư BĐS Trí Holdings	Công ty con
5- Công ty TNHH DICERA HOMES	Công ty con
6- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn
7- Công ty cổ phần Đào Tạo Rồng Việt	Tổ chức liên quan TV độc lập HĐQT - Trịnh Đình Cường
8- Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Rồng Việt	
9- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

**** Tại ngày lập bảng báo cáo tình hình tài chính số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:***

- Phải thu khách hàng ngắn hạn	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	183.964.922.697	255.924.067.549
Công ty cổ phần phát triển và Kinh doanh Nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	1.662.741.284	-
Công ty CP Vật liệu XD DIC	-	57.768.665
Công ty cổ phần Đào Tạo Rồng Việt	28.872.540	
Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Rồng Việt	-	
Cộng (xem thêm mục V.3.1)	**190.471.561.254**	**260.796.860.947**

- Trả trước cho người bán	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	108.414.767.437	448.970.556.768
Cộng (xem thêm mục V.3.2)	**108.414.767.437**	**448.970.556.768**

- Phải thu khác	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	8.481.703.697	65.243.207.697
Công ty CP Đầu Tư BĐS Trí Holdings	41.549.293	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	-	24.681.600
Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	725.531.617	-
Trần Gia Phúc - tạm ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Trần Gia Phúc - phải thu khác	60.500.000.000	60.500.000.000
Cộng (xem thêm mục V.3.3)	**85.748.784.607**	**141.767.889.297**

- Phải trả người bán	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	10.132.510.500	-
Công ty cổ phần phát triển và Kinh doanh Nhà	26.888.092.000	26.888.092.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	-	1.641.474.360
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	331.167.000	208.366.000
Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	4.726.563.635	10.734.685.663
Cộng (xem thêm mục V.11)	**42.078.333.135**	**39.472.618.023**

- Người mua trả tiền trước	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point		
Ông Nguyễn Văn Tuyến	5.886.906.390	5.886.906.390
Dự án chung cư Ruby tower		

Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Công ty CP Đầu Tư BĐS Tri Holdings	60.000.000.000	-
Cộng (xem thêm mục V.12)	**67.245.451.845**	**7.245.451.845**

- Phải trả ngắn hạn khác	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - lãi vay phải trả	670.022.706	314.667.593
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC - Phải trả khác	13.767.600	13.767.600
Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	34.684.414	-
Cộng (xem thêm mục V.16)	**718.474.720**	**328.435.193**

- Vay và nợ thuê tài chính	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	3.420.000.000	7.420.000.000
Cộng (xem thêm mục V.17)	**3.420.000.000**	**7.420.000.000**

- Nợ dài hạn	**30/09/2026 (vnd)**	**01/01/2026 (vnd)**
- Phải trả dài hạn khác	***110.334.258***	
Công ty cổ phần Đào Tạo Rồng Việt	16.682.394	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Rồng Việt	93.651.864	-
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	***108.050.000.000***	-
Công ty TNHH DICERA HOMES	108.050.000.000	
Cộng (xem thêm mục V.19)	**108.160.334.258**	**-**

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

a- Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	**Quý 3-2026**	**Quý 3-2025**
- Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	114.282.843	8.902.283.481
+ Thi công lan can an toàn, bọc lưới lan can - CT Hilton		
+ Thi công dự án chung cư A2-1	*76.953.350*	*8.873.730.146*
+ Lương bảo vệ thủ kho	*37.329.493*	*28.553.335*
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	-	121.985.000
Mua bê tông các công trình	-	*121.985.000*
- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	18.000.000	66.422.222
+ Phải trả lương Bảo vệ kho	*18.000.000*	*18.000.000*
+ Thuê sân Pickle ball		*48.422.222*
Cộng	**132.282.843**	**9.090.690.703**

b-Ứng tiền mua căn hộ chung cư A2-1 Chí Linh (chưa VAT)	**Quý 3-2026**	**Quý 3-2025**
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	-	4.426.717.773
Cộng	**-**	**4.426.717.773**

c- Bán hàng và cung cấp dịch vụ (chưa bao gồm VAT)	**Quý 3-2026**	**Quý 3-2025**
- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	12.245.813.050	195.390.531.805
- Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	61.582.985	90.000.000
+ Thuê xe, nhà xưởng		*90.000.000*
+ Tiền thuê đất khu CN Đông Xuyên	*61.582.985*	
- Công ty cổ phần Đào Tạo Rồng Việt	25.023.591	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Rồng Việt	184.341.449	-
Cộng	**12.516.761.075**	**195.480.531.805**

d- Tiền đi vay	**Quý 3-2026**	**Quý 3-2025**

- Công ty TNHH DICERA HOMES	108.050.000.000	-
Cộng	**108.050.000.000**	**-**

	Quý 3-2026	Quý 3-2025
e- Trả tiền đi vay		
- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	-	580.000.000
Cộng	**-**	**580.000.000**

	Quý 3-2026	Quý 3-2025
f- Tiền lãi đi vay		
- Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng DIC	77.237.655	172.322.740
Cộng	**77.237.655**	**172.322.740**

	Quý 3-2026	Quý 3-2025
g-Lợi nhuận sau chuyển về công ty		
- Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	725.531.617	-
Cộng	**725.531.617**	**-**

h, Thanh lý tài sản cố định	Quý 3-2026	Quý 3-2025
- Công ty CP DICERA Xây dựng và Nội Thất	*992.319.473*	-
Cộng	**992.319.473**	**-**

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

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	345.000.000
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	30.000.000	103.500.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	30.000.000	25.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	30.000.000	25.000.000
Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	-	25.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	30.000.000	25.000.000

Tiền lương của HĐQT

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	360.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	150.000.000	-

24, Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của thành viên Ban TGĐ

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	198.307.488	165.856.239
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài Chính - PTGĐ	144.004.986	120.784.155
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc	135.815.496	118.710.864
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	121.536.726	59.641.086
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	122.810.322	107.402.019

25, Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính tổng hợp quý 3-2026 được trình bày theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"). Do đó một số dữ liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp yêu cầu trình bày báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 do việc áp dụng "thông tư 99" cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 được báo cáo lại	Phân loại lại theo TT99	Tại ngày 01/01/2026 trước đây
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 NH	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

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý 3-2026	Quý 3-2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**265.251.145.586**	**519.380.699.659**
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	15.908.815.391	201.570.793.889
- Doanh thu cửa nhựa	-	
- Doanh thu dịch vụ	4.538.954.663	894.882.993
- Doanh thu BĐS	244.803.375.532	316.915.022.777
Trong đó doanh thu các bên liên quan (mục V.22.c)	*12.516.761.075*	*195.480.531.805*
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**265.251.145.586**	**519.380.699.659**
- Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	15.908.815.391	201.570.793.889
- Doanh thu cửa nhựa	-	-
- Doanh thu dịch vụ	4.538.954.663	894.882.993
- Doanh thu BĐS	244.803.375.532	316.915.022.777
2. Giá vốn hàng bán	**207.437.785.140**	**397.096.662.880**
- Giá vốn bán hàng		
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	14.481.120.783	167.921.785.136
- Giá vốn cửa nhựa	-	
- Giá vốn dịch vụ	4.029.246.187	192.854.808
- Giá vốn BĐS	188.927.418.170	228.982.022.936
3. Doanh thu hoạt động tài chính	**1.763.614.158**	**2.681.063.485**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	200.954.038	1.572.103.719
- Lãi bán hàng trả chậm	340.067.609	1.108.959.766
- Lợi nhuận công ty Vinawindow	725.531.617	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	497.060.894	
4. Chi phí tài chính	**2.485.248.756**	**3.963.733.929**
- Lãi tiền vay	2.013.054.396	3.963.733.929
- Chi phí tài chính khác	472.194.360	
- Chênh lệch lỗ tỷ giá phát sinh trong kỳ		
5. Chi phí bán hàng	**13.704.507.125**	**38.981.822.710**
- Chi phí bảo hành		
- Chi phí bán hàng	13.704.507.125	38.981.822.710
6. Chi phí quản lý	**8.453.349.328**	**6.282.275.229**
- Chi phí cho nhân viên quản lý	4.726.931.413	3.033.281.974
- Hoàn nhập dự phòng		
- Trích lập dự phòng		
- Chi phí bằng tiền khác	3.726.417.915	3.248.993.255

7.Thu nhập khác	**1.229.416.022**	**100.468.129**
- Thu phạt, bồi thường	96.667.752	500.000
- Thu phí thay đổi thông tin Gò cát	9.090.910	9.090.909
- Thu phí giám sát thi công nội thất căn hộ A2-1 Chí Linh	-	74.863.636
- Thu thanh lý TSCĐ	992.319.473	
- Thu khác	131.337.887	16.013.584
Trong đó thu nhập khác các bên liên quan (mục V.22.h)	*992.319.473*	
8.Chi phí khác	**310.747.288**	**547.036.966**
- Các khoản phạt vi phạm hành chính	10.000.000	
- Lãi chậm nộp thuế	118.222.448	
- Phạt vi phạm an toàn		
- Khác	182.524.840	547.036.966
9.Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận trước thuế	***35.852.538.129***	***75.290.699.559***
Lợi nhuận các chi nhánh		
- Các khoản điều chỉnh tăng	737.581.282	244.767.618
- Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng lợi nhuận tính thuế	36.590.119.411	75.535.467.177
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**4.669.743.184**	**15.218.287.376**
1 % Thuế TNDN hoãn lại	**2.503.174.373**	**(124.101.943)**
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**28.679.620.572**	**60.196.514.126**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế Toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Lê Thị Hạnh	*Nguyễn Thị Thanh Phương*	*Trần Gia Phúc*

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS M.S.D.N: 3500686878

CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS