

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/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng BTC)

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026**

CÔNG TY CỔ
PHẦN DICERA
HOLDINGS

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		1.234.959.271.355	1.705.320.138.622
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	84.020.760.655	162.220.520.257
1. Tiền	111		18.980.336.813	21.260.419.269
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.040.423.842	140.960.100.988
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 ngắn 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	739.698.760.904	1.204.354.917.533
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	328.985.509.534	397.900.259.604
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	199.336.244.874	543.931.762.028
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.3	290.026.395.517	338.578.129.968
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.3.3	(78.649.389.021)	(76.055.234.067)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV - Hàng tồn kho	140	V.4	379.391.683.531	323.185.714.618
1. Hàng tồn kho	141		380.697.243.927	324.491.275.014
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(1.305.560.396)	(1.305.560.396)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
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	31.848.066.265	767.078.468
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		196.242.514	167.133.000

1	2	3	4	5
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		31.208.066.199	233.267.493
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà Nước	163	V.14	443.757.552	366.677.975
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		835.910.516.052	767.921.582.896
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		5.807.008.282	4.677.945.186
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	5.807.008.282	4.677.945.186
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II - Tài sản cố định	220	V.7	27.021.842.844	29.572.494.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221		26.780.049.754	29.326.559.255
- Nguyên giá	222		102.170.464.928	102.935.743.494
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(75.390.415.174)	(73.609.184.239)
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.8	241.793.090	245.935.381
- Nguyên giá	228		849.692.500	789.692.500
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(607.899.410)	(543.757.119)
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 lũy 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.9	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.10	613.007.957.934	595.376.984.855
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		611.392.770.974	592.391.551.958
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.615.186.960	2.985.432.897
VI - Đầu tư tài chính dài hạn	260			

1	2	3	4	5
1. Đầu tư vào Công ty con	261			
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			
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.11	66.987.906.131	138.294.158.219
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		31.672.515.211	90.113.697.321
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.936.684.510	8.810.514.185
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
5. Lợi thế thương mại	279		33.378.706.410	39.369.946.713
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		2.070.869.787.407	2.473.241.721.518
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		687.399.110.164	1.213.003.617.610
I - Nợ ngắn hạn	310		653.641.699.563	1.192.900.891.366
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	79.875.686.171	93.674.948.848
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	269.360.556.486	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.14	26.107.634.888	40.096.249.450
5. Phải trả người lao động	315	V.15	2.828.101.703	4.773.476.067
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	65.533.088.164	34.432.463.314
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		7.973.294.949	11.897.458.163
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	37.036.250.789	50.897.735.644
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	128.466.238.680	53.187.042.101
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	33.978.065.048	29.795.322.535
13. Quỹ bình ổn giá	324			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II - Nợ dài hạn	330	V.20	33.757.410.601	20.102.726.244
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. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337			
6. Phải trả dài hạn khác	338		5.920.420.286	631.600.000

1	2	3	4	5
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
9. Trái phiếu chuyển đổi	340			
10. Cổ phiếu ưu đãi	341			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		12.520.085.581	12.545.429.492
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		11.548.621.680	3.157.413.698
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	1.383.470.677.243	1.260.238.103.908
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 cổ phần	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	27.000.645.540
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		209.241.233.754	217.504.571.018
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		80.683.520.565	35.825.682.651
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		128.557.713.189	181.678.888.367
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.483.636.134	2.703.339.972
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.070.869.787.407	2.473.241.721.518

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc








Trần Gia Phúc

Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

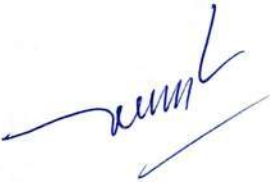
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	266.931.595.580	520.867.899.801	946.750.067.131	1.303.416.140.646
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 1-2)	10		266.931.595.580	520.867.899.801	946.750.067.131	1.303.416.140.646
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	208.292.131.353	397.807.177.546	671.325.464.397	960.128.472.956
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		58.639.464.227	123.060.722.255	275.424.602.734	343.287.667.690
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	1.048.131.487	2.681.755.056	9.263.678.124	4.296.116.680
8. Chi phí tài chính	23	VII.4	2.408.011.101	3.815.191.535	6.638.066.642	22.247.394.921
- Trong đó : Chi phí đi vay	24		1.935.816.741	3.815.191.535	5.053.511.318	22.067.694.921
9. Chi phí bán hàng	25	VII.5	13.748.246.529	39.107.034.661	74.663.808.748	112.375.912.934
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.6	13.006.075.303	8.988.119.601	40.644.797.781	35.440.172.971
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27					
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+25 + 26)+27}	30		30.525.262.781	73.832.131.514	162.741.607.687	177.520.303.544
13. Thu nhập khác	31	VII.7	237.096.549	100.468.129	792.575.149	815.187.550
14. Chi phí khác	32	VII.8	313.747.288	547.036.966	872.499.852	643.368.167
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(76.650.739)	(446.568.837)	(79.924.703)	171.819.383
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		30.448.612.042	73.385.562.677	162.661.682.984	177.692.122.927
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	4.660.110.697	15.218.287.376	27.575.187.869	38.204.139.092
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.307.858.025	(124.101.943)	6.848.485.764	(1.602.575.438)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	VII.10	23.480.643.320	58.291.377.244	128.238.009.351	141.090.559.273
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		23.763.149.836	58.303.809.021	128.557.713.189	141.153.993.571
21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(282.506.516)	(12.431.777)	(319.703.838)	(63.434.298)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VII.11	223	612	1.271	1.737
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VII.12	223	612	1.271	1.737

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

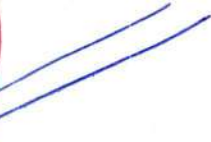
Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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		162.661.682.984	177.692.122.927
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.444.601.086	8.468.083.267
- Các khoản dự phòng	03		10.858.643.379	6.963.341.723
- 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		(5.383.267.770)	
- Chi phí đi vay	06		5.408.866.431	22.067.694.921
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		183.990.526.110	215.191.242.838
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		302.641.649.833	17.546.972.874
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(75.207.187.929)	92.276.365.025
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(534.124.492.056)	173.611.855.702
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		58.412.072.596	30.445.535.432
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.110.909.426)	(22.067.694.921)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.934.613.286)	(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		(6.213.846.568)	(5.694.748.358)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(115.480.921.346)	459.202.634.978
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		(61.104.040.285)	(10.425.371.915)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		250.000.000	118.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của 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			
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		4.522.990.479	2.449.859.538
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(38.889.142.060)	(17.857.148.741)
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		1.500.000.000	288.403.930.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		258.270.417.002	62.664.728.573
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(182.991.220.423)	(552.315.139.745)
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		76.170.303.804	(227.045.289.772)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(78.199.759.602)	214.300.196.465
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		162.220.520.257	127.476.123.992
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	84.020.760.655	341.776.320.457

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng

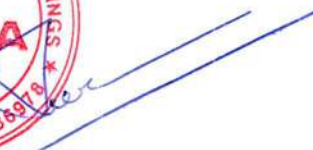


Nguyễn Thị Thanh Phương

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026



Tổng Giám Đốc



Trần Gia Phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III Năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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, khai thác đá và sản xuất cửa.

3- Ngành nghề kinh doanh

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

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

4- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Góp vốn thành lập Công ty TNHH DICERA Homes

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

Ngày 30/10/2025, Công ty TNHH DICERA Homes đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật. Theo Điều lệ doanh nghiệp, Công ty Cổ phần DICERA

Holdings có toàn quyền quyết định các chính sách tài chính và hoạt động của DICERA Homes, bao gồm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm Giám đốc và các chức danh quản lý chủ chốt. Trên thực tế, Công ty đã thực hiện bổ nhiệm nhân sự quản lý và trực tiếp tham gia điều hành hoạt động của DICERA Homes kể từ ngày thành lập.

Ngày 29 tháng 09 năm 2026 Công ty TNHH DICERA Homes đăng ký thay đổi lần 1, thay đổi vốn Điều lệ từ 450.000.000.000 VND xuống 350.000.000.000 VND.

6- Cấu trúc tập đoàn:

- Tổng số các công ty con : 04 công ty

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

7- 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

- 8- Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 153 người
- 9- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.
- 10- 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, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

- 1- Kỳ kế toán quý 3 của năm 2026 Nhóm Công ty: bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc ngày 30 tháng 09.
- 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

3- Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao

dịch thực tế tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm.

Các ước tính kế toán

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

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.

Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản

phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

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

• Lợi thế thương mại

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

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

Nợ phải trả

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

Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

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.

Doanh thu chưa thực hiện

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

Dự phòng phải trả

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

Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng

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.

Hợp đồng xây dựng

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

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.

Chi phí tài chính

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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.

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với lĩnh vực xây lắp và các dịch vụ khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ và từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2026 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 Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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.

Các bên liên quan

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

V - THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Tiền mặt	1.324.326.967	294.044.397
- Tiền gửi ngân hàng	17.656.009.846	20.966.374.872
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển VN - CN BR-VT	8.989.154.861	15.577.200.301
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội Chi nhánh Vũng Tàu	7.627.562.875	3.327.005.391
Các ngân hàng khác	1.039.292.110	2.062.169.180
- Các khoản tương đương tiền (*)	65.040.423.842	140.960.100.988
Cộng	84.020.760.655	162.220.520.257

(*) 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 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
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.815.024.733
Các khách hàng khác	44.430.877.914	49.358.388.786
Cộng	328.985.509.534	397.900.259.604

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan:

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	20.505.537.277	10.667.265.100
Cộng	199.336.244.874	543.931.762.028

Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan:

(*) 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 Chi 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
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	163.000.000.000	163.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	8.481.703.697	65.243.207.697
Các khoản phải thu khác	12.670.479.320	4.460.709.771
Cộng	290.026.395.517	338.578.129.968
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan:</i>	<i>84.981.703.697</i>	<i>141.767.889.297</i>

- 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
Công ty TNHH Laimian	29.517.127.638	28.703.636.190
Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Tân Thành	21.469.696.247	20.266.306.487
Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí 2 (PVC2)	764.899.238	764.899.238
Khách sạn Vân Anh	237.738.000	237.738.000
Công ty CP CN cao TK Mỹ áo	648.000.000	648.000.000
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây dựng Sagen	357.000.000	357.000.000
Công ty TNHH OSC – DUXTON (VIETNAM)	2.223.617.943	1.707.191.869
Các khoản dự phòng khác	14.057.097.455	13.996.249.783
Cộng	78.649.389.021	76.055.234.067

4. Hàng tồn kho

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Nguyên liệu, vật liệu	5.701.645.963	8.037.079.971
- Công cụ, dụng cụ	1.965.708.679	232.200.000
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	231.445.363.128	208.328.342.667
+ <i>Chung cư Ruby Tower</i>	<i>86.759.403.011</i>	<i>86.759.403.011</i>
+ <i>Chung cư Vung Tau Center Point</i>	<i>2.698.406.800</i>	<i>59.327.080.615</i>
+ <i>Dự án 46 căn Shophouse An Sương</i>	<i>8.741.314.240</i>	<i>8.741.314.240</i>
+ <i>Khách sạn 5 Sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu</i>	<i>7.919.203.692</i>	<i>24.017.958.513</i>
+ <i>Dự án nhà ở Xã Hội - Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc</i>	-	<i>10.503.852.382</i>
+ <i>Dự án Chung cư Hòa Lân - Phường Thuận Giao - TP Thuận An</i>	<i>90.370.034.271</i>	<i>4.077.459.075</i>
+ <i>Các dự án khác</i>	<i>34.957.001.114</i>	<i>14.901.274.831</i>
- Thành phẩm	1.048.219.479	1.048.219.479
- Hàng hóa	7.883.176	8.645.808
- Hàng hóa bất động sản	140.528.423.502	106.836.787.089
+ <i>Lô đất Gò Cát</i>	<i>4.014.400.000</i>	<i>4.014.400.000</i>
+ <i>Lô đất tại Ấp Ông Trịnh - Tân Thành (*)</i>	<i>7.448.796.349</i>	<i>7.448.796.349</i>
+ <i>Lô đất Long Toàn</i>	<i>95.373.590.740</i>	<i>95.373.590.740</i>
+ <i>Căn hộ Chung cư Vung Tau Center Point</i>	<i>33.691.636.413</i>	
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.305.560.396)	(1.305.560.396)
Cộng	379.391.683.531	323.185.714.618

(*) 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.

5. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Chi phí trả trước ngắn hạn	196.242.514	167.133.000
- Thuế GTGT được khấu trừ	31.208.066.199	233.267.493
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	443.757.552	366.677.975
Cộng	31.848.066.265	767.078.468

6. Các khoản phải thu dài hạn

- Phải thu dài hạn khác

Cộng

30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
5.807.008.282	4.677.945.186
5.807.008.282	4.677.945.186

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải t.đẫn	TBdụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	23.581.193.828	37.611.905.614	12.440.274.970	1.192.468.470	28.109.900.612	102.935.743.494
- Mua trong kỳ		744.000.000	4.637.600	181.583.151		930.220.751
- Tăng khác						-
- Thanh lý		(1.122.727.273)	(572.772.044)			(1.695.499.317)
Số dư cuối kỳ	23.581.193.828	37.233.178.341	11.872.140.526	1.374.051.621	28.109.900.612	102.170.464.928
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	12.261.391.056	25.557.355.364	6.802.970.615	878.825.910	28.108.641.294	73.609.637.980
- Khấu hao trong kỳ	1.051.872.939	1.640.600.743	707.288.192	75.709.060	1.259.318	3.476.730.252
- Thanh lý		(1.122.727.273)	(572.772.044)			(1.695.499.317)
- Giảm khác						-
Số dư cuối kỳ	13.313.263.995	26.075.228.834	6.937.486.763	954.534.970	28.109.900.612	75.390.415.174
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	11.319.802.772	12.054.550.250	5.637.304.355	313.642.560	1.259.318	29.326.559.255
Tại ngày cuối năm	10.267.929.832	11.157.949.507	4.934.653.763	419.516.650	-	26.780.049.754

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

8. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Số dư đầu năm

Tăng trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

Tăng trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

Số dư cuối kỳ

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

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

Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý.

Quyền SD đất	Phần mềm	Công
450.172.500	339.520.000	789.692.500
	60.000.000	60.000.000
450.172.500	399.520.000	849.692.500
450.172.500	93.584.619	543.757.119
	64.142.291	64.142.291
450.172.500	157.726.910	607.899.410
-	245.935.381	245.935.381
-	241.793.090	241.793.090

450.172.000

-

9. 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

10. Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	611.392.770.974	592.391.551.958
<i>Dự án khu công nghiệp Long Sơn</i>	<i>1.601.604.570</i>	<i>1.601.604.570</i>
<i>Dự án chung cư đường 2/9 (*)</i>	<i>164.981.348.213</i>	<i>164.966.348.213</i>
<i>Dự án chung cư đường 2/9</i>	<i>77.647.631.301</i>	<i>63.228.001.301</i>
<i>Dự án chung cư Hòa Lân - Thuận Giao</i>	<i>367.162.186.890</i>	<i>362.595.597.874</i>
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.615.186.960	2.985.432.897
<i>Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha</i>	<i>1.534.836.220</i>	<i>1.534.836.220</i>
<i>Sửa chữa cải tạo văn phòng</i>	<i>-</i>	<i>1.186.274.384</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>80.350.740</i>	<i>264.322.293</i>
Cộng	613.007.957.934	595.376.984.855

(*) 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.

11. Tài sản dài hạn khác	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Chi phí trả trước dài hạn	31.672.515.211	90.113.697.321
<i>Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ</i>	<i>4.071.986.102</i>	<i>4.081.252.314</i>
<i>Chi phí sửa chữa thường xuyên</i>	<i>1.311.793.027</i>	<i>214.089.218</i>
<i>Chi phí môi giới dự án Long Toàn</i>	<i>1.564.471.819</i>	<i>1.564.471.819</i>
<i>Chi phí môi giới dự án A2-1 Chí Linh</i>	<i>15.495.610.870</i>	<i>76.306.998.280</i>
<i>Chi phí môi giới dự án Ruby</i>	<i>3.574.342.675</i>	<i>3.574.342.675</i>
<i>Chi phí mô sét</i>	<i>3.189.595.636</i>	<i>3.370.257.789</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>2.464.715.082</i>	<i>1.002.285.226</i>
- Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	1.936.684.510	8.810.514.185
- Lợi thế thương mại	33.378.706.410	39.369.946.713
Cộng	66.987.906.131	138.294.158.219

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
12. 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 Thuận	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
Các nhà cung cấp khác	49.944.273.442	52.153.624.143

Cộng

Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan

79.875.686.171	93.674.948.848
37.020.602.500	28.529.566.360

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
13. 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 Dự án Chung Cư Ruby tower (TDC)	71.665.666.308	72.544.967.036
Khách hàng Dự án đất Long Toàn	2.256.478.650	2.256.478.650
Trường ĐH Tài Chính Marketing	37.000.000.000	-
Các khách hàng khác	8.493.429.997	3.741.943.322

Cộng

Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:

269.360.556.486	871.054.519.784
7.245.451.845	7.245.451.845

14. Thuế và các khoản phải nộp NN	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	-	132.456.929	14.914.658.159	16.405.057.549	-	1.357.942.461
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.905.336	25.160.279.426	27.575.187.869	39.934.613.286	63.905.336	37.519.704.843
- Thuế thu nhập cá nhân	-	101.163.027	1.489.053.971	1.347.909.509	94.986.737	55.005.302
- Thuế tài nguyên	379.852.216	-	1.331.253.099	2.346.507.549	-	635.402.234
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	472.468.218	2.035.987.106	1.355.732.986	207.785.902	-
- Các loại thuế khác	-	228.004.342	513.098.845	625.595.013	-	340.500.510
- Phí, lệ phí, phải nộp khác	-	13.262.946	221.228.088	395.659.242	-	187.694.100
Cộng	443.757.552	26.107.634.888	48.080.467.137	62.411.075.134	366.677.975	40.096.249.450

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
15. Phải trả người lao động		
Phải trả người lao động	2.828.101.703	4.773.476.067
Cộng	2.828.101.703	4.773.476.067

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
16. Chi phí phải trả ngắn hạn		
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 Thủy Văn	495.315.757	4.874.893.340
Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Chi phí khác		866.717.906
Cộng	65.533.088.164	34.432.463.314

	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
17. Phải trả ngắn hạn khác		
- Kinh phí công đoàn	141.371.006	76.510.515
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	51.078.400	63.650.578
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn	320.082.248	552.651.864
- 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

- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.514.599.080	4.420.545.820
Cộng	37.036.250.789	50.897.735.644
18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
-Vay ngắn hạn ngân hàng	128.466.238.680	53.187.042.101
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển CN BR- VT	128.466.238.680	53.187.042.101
Cộng	128.466.238.680	53.187.042.101
19. Quỹ khen thưởng phúc lợi	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	33.978.065.048	29.795.322.535
Cộng	33.978.065.048	29.795.322.535
20. Nợ dài hạn	30/09/2026(vnd)	01/01/2026 (vnd)
- Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược dài hạn	5.920.420.286	631.600.000
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
- 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
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	12.520.085.581	12.545.429.492
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.554.316.609	-
- Ký quỹ phục hồi môi trường	2.994.305.071	3.157.413.698
Cộng	33.757.410.601	20.102.726.244
Trong đó: Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan:	110.334.258	

21. Bảng đối chiếu biến động của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm	982.357.040.000	30.672.507.378	-	27.000.645.540	2.703.339.972	217.504.571.018
Tăng vốn trong kỳ						
Lãi trong kỳ						128.557.713.189
Phân phối quỹ						
Phát hành CP thường ESOP			19.698.000.000			(19.698.000.000)
Chia cổ tức	98.229.630.000			9.083.944.418		(117.123.050.453)
Tăng khác						
Giảm khác		(37.800.000)		(258.159.981)	4.780.296.162	
Số dư cuối kỳ	1.080.586.670.000	30.634.707.378	19.698.000.000	35.826.429.977	7.483.636.134	209.241.233.754

22. 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	69.778.153.461	4.973.505.189	(64.804.648.272)	69.778.153.461	7.535.052.773	(62.243.100.688)
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 CP Quốc Tế Năm Sao Đà Lạt			-			-
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	12.032.696.966		(12.032.696.966)	12.032.696.966	1.231.630.062	(10.801.066.904)
Trả trước người bán ngắn hạn	3.203.189.531	328.409.558	(2.874.779.973)	3.203.189.531	361.016.928	(2.842.172.603)
Công ty Sagen	357.000.000	-	(357.000.000)	357.000.000	-	(357.000.000)
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
Các khách hàng khác	2.198.189.531	328.409.558	(1.869.779.973)	2.198.189.531	361.016.928	(1.837.172.603)

Phải thu ngắn hạn khác	10.969.960.776	-	(10.969.960.776)	10.969.960.776	-	(10.969.960.776)
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
Các khoản khác	1.595.748.276		(1.595.748.276)	1.595.748.276		(1.595.748.276)
Cộng	83.951.303.768	5.301.914.747	(78.649.389.021)	83.951.303.768	7.896.069.701	(76.055.234.067)

23, Thông tin các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

- 1- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
- 2- Công ty cổ phần phát triển và Kinh doanh Nhà
- 3- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
- 4- Công ty cổ phần Đào Tạo Ròng Việt
- 5- Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Ròng Việt
- 6- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

** 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

- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
 Công ty cổ phần phát triển và Kinh doanh Nhà
 Công ty cổ phần Đào Tạo Ròng Việt
 Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Ròng Việt

Cộng (xem thêm mục V.3.1)

- Trả trước cho người bán

- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

Cộng (xem thêm mục V.3.2)

- Phải thu khác

- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
 Trần Gia Phúc - tạm ứng
 Trần Gia Phúc - phải thu khác
 Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông

Cộng (xem thêm mục V.3.3)

- Phải trả người bán

- Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng
 Công ty cổ phần phát triển và Kinh doanh Nhà
 Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông

Cộng (xem thêm mục V.12)

- Người mua trả tiền trước

Dự án Chung cư Vung Tau Cente Point

Ông Nguyễn Văn Tuyển

Dự án chung cư Ruby tower

Ông Nguyễn Văn Đa

Cộng (xem thêm mục V.13)

- Phải trả dài hạn khác

- Công ty cổ phần Đào Tạo Ròng Việt
 Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Ròng Việt

Cộng (xem thêm mục V.20)

Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Cổ đông lớn

Công ty cùng tập đoàn

Tổ chức liên quan TV độc lập HĐQT -
 Trịnh Đình Cường

Nhân sự quản lý chủ chốt

<u>30/09/2026(vnd)</u>	<u>01/01/2026 (vnd)</u>
183.964.922.697	255.924.067.549
4.815.024.733	4.815.024.733
28.872.540	
-	
188.808.819.970	260.739.092.282
<u>30/09/2026(vnd)</u>	<u>01/01/2026 (vnd)</u>
108.414.767.437	448.970.556.768
108.414.767.437	448.970.556.768
<u>30/09/2026(vnd)</u>	<u>01/01/2026 (vnd)</u>
8.481.703.697	65.243.207.697
16.000.000.000	16.000.000.000
60.500.000.000	60.500.000.000
-	24.681.600
84.981.703.697	141.767.889.297
<u>30/09/2026(vnd)</u>	<u>01/01/2026 (vnd)</u>
10.132.510.500	-
26.888.092.000	26.888.092.000
-	1.641.474.360
37.020.602.500	28.529.566.360
<u>30/09/2026(vnd)</u>	<u>01/01/2026 (vnd)</u>
5.886.906.390	5.886.906.390
1.358.545.455	1.358.545.455
7.245.451.845	7.245.451.845
<u>30/09/2026(vnd)</u>	<u>01/01/2026 (vnd)</u>
16.682.394	-
93.651.864	-
110.334.258	-

** 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)
 - Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
 Mua bê tông các công trình

Cộng

Quý 3-2026	Quý 3-2025
-	121.985.000
	121.985.000
-	121.985.000

b-Ứng tiền mua căn hộ chung cư A2-1 Chí Linh (chưa VAT)
 Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng

Cộng

Quý 3-2026	Quý 3-2025
-	4.426.717.773
-	4.426.717.773

c- Bán hàng và cung cấp dịch vụ (chưa bao gồm VAT)
 - Công ty cổ phần Đào Tạo Rồng Việt
 - Công ty TNHH Dịch vụ Tài Chính - Kế toán- Thuế Rồng Việt

Cộng

Quý 3-2026	Quý 3-2025
25.023.591	-
184.341.449	-
209.365.040	-

24, 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	-

25, Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của thành viên Ban TGD

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 - PTGD	144.004.986	120.784.155
Ông Nguyễn Văn Tuyển	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

26, Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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	140.960.100.988	141.577.228	140.818.523.760
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	338.578.129.968	(523.619.410)	339.101.749.378
Phải trả cổ tức lợi nhuận	313	3.091.675.460	3.091.675.460	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	50.897.735.644	(3.091.675.460)	53.989.411.104

VII. Thông tin bổ sung trong 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	266.931.595.580	520.867.899.801
- Doanh thu bán hàng	1.261.384.212	1.381.544.960
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	15.908.815.391	201.570.793.889
- Doanh thu cửa	-	213.655.182
- Doanh thu dịch vụ	4.958.020.445	786.882.993
- Doanh thu BĐS	244.803.375.532	316.915.022.777
<i>Trong đó doanh thu các bên liên quan (mục V.23.c)</i>	<i>209.365.040</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ	-	-
- Hàng bán bị trả lại		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	266.931.595.580	520.867.899.801
- Doanh thu bán hàng	1.261.384.212	1.381.544.960
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	15.908.815.391	201.570.793.889
- Doanh thu cửa	-	213.655.182
- Doanh thu dịch vụ	4.958.020.445	786.882.993
- Doanh thu BĐS	244.803.375.532	316.915.022.777
2. Giá vốn hàng bán	208.292.131.353	397.807.177.546
- Giá vốn bán hàng	548.103.985	1.235.072.543
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	14.471.001.965	167.487.227.259
- Giá vốn cửa		
- Giá vốn dịch vụ	4.345.607.233	102.854.808
- Giá vốn BĐS	188.927.418.170	228.982.022.936
3. Doanh thu hoạt động tài chính	1.048.131.487	2.681.755.056
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	211.002.984	1.572.795.290
- Lãi bán hàng trả chậm	340.067.609	1.108.959.766
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	497.060.894	
4. Chi phí tài chính	2.408.011.101	3.815.191.535
- Lãi tiền vay	1.935.816.741	3.815.191.535
- Chi phí tài chính khác	472.194.360	
- Chênh lệch lỗ tỷ giá phát sinh trong kỳ		
5. Chi phí bán hàng	13.748.246.529	39.107.034.661
- Chi phí bảo hành		
- Chi phí bán hàng	13.748.246.529	39.107.034.661
- Chi phí khác		
6. Chi phí quản lý	13.006.075.303	8.988.119.601
- Chi phí cho nhân viên quản lý	5.004.596.048	4.351.082.137
- Chi phí bằng tiền khác	6.004.399.154	4.637.037.464
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi		
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi		
- Lợi thế thương mại	1.997.080.101	
7. Thu nhập khác	237.096.549	100.468.129
- Thu phạt, bồi thường	96.667.752	500.000

- Thu thanh lý		
- Thu phí thay đổi thông tin	9.090.910	9.090.909
- Thu phí giám sát thi công nội thất căn hộ A2-1 Chí Linh		74.863.636
- Thu khác	131.337.887	16.013.584
- Đánh giá lại tài sản		

8. Chi phí khác	313.747.288	547.036.966
- Các khoản bị phạt	10.000.000	
- Lãi chậm nộp thuế	118.222.448	
- Phạt vi phạm an toàn		
- Giá trị còn lại tài sản thanh lý		
- Phạt vi phạm hành chính		
- Khác	185.524.840	547.036.966

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận trước thuế	30.448.612.042	73.385.562.677
----------------------------------	-----------------------	-----------------------

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	31.186.193.324	73.630.330.295
----------------------------	----------------	----------------

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông	20%	20%
--	-----	-----

Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.660.110.697	15.218.287.376
------------------------------------	----------------------	-----------------------

Thuế TNDN hoãn lại	2.307.858.025	(124.101.943)
---------------------------	----------------------	----------------------

10. Lợi nhuận sau thuế	23.480.643.320	58.291.377.244
-------------------------------	-----------------------	-----------------------

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	23.763.149.836	58.303.809.021
-------------------------------------	----------------	----------------

- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	(282.506.516)	(12.431.777)
--	---------------	--------------

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	223	612
-------------------------------------	------------	------------

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	223	612
---	------------	------------

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