

Số : 87 /DICERA  
No. 87/DICERA

TP HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2026  
Ho Chi Minh, April 14, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:**

**Respectfully to:**

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

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

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

- Báo cáo thường niên năm 2025/Annual Report 2025

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/04/2026 tại đường dẫn: [www.dicera.vn](http://www.dicera.vn) mục “Quan hệ cổ đông”/ This information was published on the Company's website on April 14, 2026 at the link: [www.dicera.vn](http://www.dicera.vn), The section “Shareholder relations”

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

**CÔNG TY CP DICERA HOLDINGS**

**DICERA HOLDINGS JOINT STOCK**

NGƯỜI UY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE INFORMATION



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Tuyết Hoa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
DICERA HOLDINGS**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
*Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc*

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS**  
**(Năm 2025)**



**TP.HCM, tháng 4 năm 2026**

## **Thông tin chung**

### **1. Thông điệp của Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty**

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý đối tác cùng toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty !

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành nhất vì sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị đối với DICERA trong suốt chặng đường vừa qua.

Với phương châm "**Kiên định giá trị cốt lõi – Vươn tầm vị thế tương lai**", chúng ta đang nỗ lực từng ngày để xây dựng một nền tảng vững chắc cho tương lai.



Tại DICERA, chúng tôi không chỉ xây dựng một doanh nghiệp, chúng tôi đang kiến tạo một hệ sinh thái giá trị. Trong một thế giới đầy biến động và thách thức, DICERA chọn cho mình một lối đi riêng: Lấy sự tử tế làm nền tảng, lấy đổi mới sáng tạo làm động lực và lấy sự hài lòng của khách hàng làm thước đo thành công.

Để có được vị thế như ngày hôm nay, DICERA đã trải qua hành trình dài phấn đấu không mệt mỏi, luôn luôn hướng về phía trước với sự cố gắng và nỗ lực cao. Các dự án được hoàn thành đúng tiến độ, các công trình đạt đến sự chính chu về chất lượng và thẩm mỹ đã làm nên thương hiệu DICERA.

Năm 2025 đánh dấu một cột mốc đặc biệt quan trọng – Công ty tổ chức lễ kỷ niệm 30 năm thành lập và đón nhận huân chương lao động hạng nhì của Chủ tịch nước, đồng thời chính thức đổi tên từ Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings thành Công ty Cổ phần DICERA Holdings. Ba thập kỷ không chỉ là những con số, mà là hành trình của bản lĩnh và niềm tin mãnh liệt vào sứ mệnh kiến tạo những giá trị bền vững cho cộng đồng.

Năm 2025 DICERA đã hoàn thành được nhiều nhiệm vụ quan trọng, trong đó nổi bật là lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 181,7 tỷ đồng bằng 105,7% kế hoạch đề ra và tăng 51% so với năm 2024.

**Kính thưa Quý vị !**

Nói tiếp những thành công của năm 2025, tôi tin tưởng rằng DICERA sẽ tiếp tục tăng trưởng và phát triển bền vững, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, thúc đẩy sự sáng tạo và đổi mới để đáp ứng nhu cầu của đối tác và khách hàng ngày càng cao. Tuy nhiên với những diễn biến khó lường liên quan đến địa chính trị và nguy cơ bất ổn nhiều nơi trên thế giới, HĐQT Công ty định hướng kế hoạch kinh doanh một cách thận trọng nhằm tạo động lực cho sự phát triển trong những năm tiếp theo, trong đó :

- Lấy phương châm phục vụ khách hàng với "Tâm - Trí - Tín" là triết lý kinh doanh bền vững: lấy Tâm (sự tận tâm, thấu cảm), Trí (trí tuệ, chuyên môn cao) và Tín (uy tín, cam kết) làm cốt lõi để tạo ra giá trị thực, xây dựng niềm tin lâu dài và đáp ứng nhu cầu của mọi khách hàng. Điều này giúp DICERA tạo sự khác biệt, thu hút khách hàng và phát triển bền vững.
- Tiếp tục giữ vững hoạt động cốt lõi là thi công xây lắp, trong đó tìm kiếm nhận thầu các công trình có quy mô lớn trong cả nước để gia tăng nguồn công việc. Với đầu tư, tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án nhà ở thương mại mà DICERA và các đơn vị thành viên đầu tư để ổn định nguồn thu dài hạn. Đẩy mạnh phát triển thêm các lĩnh vực mới như đầu tư các dự án Nhà ở Xã hội, đầu tư khai thác kinh doanh các khu công nghiệp, đầu tư vào bất động sản nghỉ dưỡng trong đó chú trọng phát triển các khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe dành cho người cao tuổi (kết hợp giữa lưu trú cao cấp, điều dưỡng và các hoạt động chữa lành) để tạo thêm doanh thu và lợi nhuận ổn định lâu dài.
- Đặt con người làm trung tâm trong mọi hoạt động. Tại DICERA, mỗi cá nhân là một viên gạch quan trọng xây dựng nên tòa tháp thành công. Chúng tôi tự hào về đội ngũ nhân sự tận tâm, đoàn kết, sáng tạo và không ngừng học hỏi. Xây dựng kiến tạo một môi trường làm việc hạnh phúc, nơi mỗi tiềm năng đều được khai phóng, chính là cam kết hàng đầu của Ban lãnh đạo Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến toàn thể người lao động trong Công ty đã cống hiến và làm việc hết mình. Đặc biệt tôi cũng xin gửi lời tri ân sâu sắc đến quý cổ đông, các đối tác chiến lược và các nhà đầu tư luôn tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong suốt những năm qua và mong muốn được tiếp tục hợp tác trong thời gian tới để cùng hướng đến tương lai bền vững và thịnh vượng!

Một lần nữa, xin kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng!

## 2. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS**
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: DICERA HOLDINGS JSC
- Tên công ty viết tắt: DICERA Holdings

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500686978 (số cũ 4903000146, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 12/11/2008, thay đổi lần thứ 27 ngày 17/12/2025).
- Vốn điều lệ (vốn đầu tư của chủ sở hữu): 982.357.040.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm tám mươi hai tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi ngàn đồng.)
- Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower – Số 12, Đường 3 Tháng 2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 0254. 3613 518
- Website: [www.dicera.vn](http://www.dicera.vn)
- Email: [info@dicera.vn](mailto:info@dicera.vn)
- Mã cổ phiếu: DC4

### **3. Quá trình hình thành và phát triển**

#### **a) Thành lập và phát triển :**

- Công ty Cổ phần DICERA Holdings tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng được thành lập năm 1994 trực thuộc Công ty Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (nay là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC)).
- Tháng 8 năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng được đổi tên thành Xí nghiệp Xây dựng số 4.
- Đến tháng 12 năm 2004, được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần DIC số 4 (quyết định số 1980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 09/12/2004).
- Ngày 25/12/2019, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC trở thành công ty con của Công ty (sau khi Công ty nhận chuyển nhượng 8.499.982 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 96,59% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC).
- Năm 2020, Công ty chuyển đổi Chi nhánh là Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow thành Công ty TNHH MTV Vinawindow.
- Năm 2020 Công ty Cổ phần DIC số 4 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- Năm 2025 Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings đổi tên thành Công ty Cổ phần DICERA Holdings.
- Năm 2025, thành lập công ty con là Công ty TNHH DICERA Homes có vốn điều lệ 450 tỷ đồng do DICERA sở hữu 100% vốn điều lệ.
- Tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings trở thành công ty con của DICERA (sau khi Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng 36.880.000 cổ phần tương đương 99,68% vốn điều lệ).
- Trong năm 2025, Công ty góp 51% vốn để thành lập Công ty Cổ phần DICERA Construction tại TP. Hà Nội để nhận thầu xây lắp công trình, tuy nhiên do chủ đầu tư chưa hoàn thành thủ tục pháp lý để triển khai dự án nên để tránh phát sinh chi phí

Công ty và phía đối tác góp vốn quyết định giải thể, chấm dứt hoạt động của Công ty con này.

b) Cổ phần hóa và niêm yết

- Ngày 28/01/2005 Công ty cổ phần hóa thành công với số cổ phần ban đầu là 500.000 cổ phần.
- Ngày 03/11/2008 Công ty niêm yết lần đầu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DC4, số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu 2.000.000 cổ phiếu.
- Ngày 20/10/2020, Công ty chuyển niêm yết từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sang Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE) với số lượng cổ phiếu niêm yết là 29.000.000 cổ phiếu.
- Qua các lần tăng vốn đến cuối năm 2025 số lượng cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại HOSE là 98.235.704 cổ phiếu.

c) Quá trình tăng vốn điều lệ

- Ngày 28/01/2005 Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 5.000.000.000 đồng.
- Năm 2006 Công ty phát hành 320.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 8.200.000.000 đồng.
- Quý 1 năm 2007 Công ty phát hành 180.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 10.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2007 Công ty phát hành 1.000.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 20.000.000.000 đồng.
- Năm 2009 Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 21.399.960.000 đồng.
- Năm 2010 Công ty phát hành 2.860.004 cổ phiếu trả cổ tức, chào bán cho cổ đông và chào bán ra công chúng tăng vốn điều lệ lên 50.000.000.000 đồng.
- Năm 2014 Công ty phát hành 249.846 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 52.498.460.000 đồng.
- Năm 2015 Công ty phát hành 262.215 cổ phiếu thưởng cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 55.120.610.000 đồng.
- Năm 2017 Công ty phát hành 10% cổ phiếu trả cổ tức và thưởng cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 60.627.650.000 đồng.
- Năm 2018 Công ty đã chào bán 3.937.235 cổ phần ra công chúng và chuyển đổi 10 tỷ đồng trái phiếu thành 1.000.000 cổ phần, nâng số cổ phần DC4 lưu hành lên 11.000.000 cổ phần. Vốn điều lệ công ty tại thời điểm cuối năm 2018 là 110.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2019, Công ty phát hành 1.099.764 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 120.997.640.000 đồng.
- Quý 3 năm 2019, Công ty phát hành 16.900.236 cổ phiếu chào bán riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 290.000.000.000 đồng.

- Quý 1 năm 2020, Công ty phát hành 1.000.000 cổ phiếu chuyển đổi số lượng trái phiếu có giá trị 10 tỷ đồng tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.
- Quý 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 1.499.758 cổ phiếu trả cổ tức cho năm tài chính 2019 và 500.000 cổ phiếu thưởng cho Người lao động công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 319.997.580.000 đồng.
- Quý 2 năm 2021, Công ty phát hành 1.599.707 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 335.994.650.000 tỷ đồng.
- Trong quý 4 năm 2021, Công ty phát hành 1.650.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 352.494.650.000 tỷ đồng.
- Trong năm 2021 Công ty phát hành 14.750.535 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, vốn điều lệ công ty sau phát hành là 500.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2022, Công ty phát hành 2.499.723 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 524.997.230.000 tỷ đồng.
- Quý 2 năm 2024, Công ty phát hành 5.249.544 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 577.492.670.000 tỷ đồng.
- Quý 1 năm 2025, Công ty phát hành 28.874.633 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ lên 866.239.000.000 tỷ đồng.
- Quý 2 năm 2025, Công ty phát hành 8.661.804 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 952.857.040.000 tỷ đồng.
- Quý 4 năm 2025, Công ty phát hành 2.950.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP) để tăng vốn điều lệ lên 982.357.040.000 tỷ đồng.

d) Các sự kiện khác: Không có.

#### 4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Lập và thẩm định dự án; Kiểm định công trình xây dựng	7120
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng; Đầu tư xây dựng và quản lý nhà chung cư	6810

3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp; Quản lý dự án xây dựng; Lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Khảo sát, lập dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán công trình đo đạc và bản đồ; Thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán công trình; Tư vấn lập và đánh giá hồ sơ mời thầu, dự thầu; Quản lý vận hành chung cư;	7110
5	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công, lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng; Mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện	2592
6	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa Chi tiết: Cho thuê kho, bãi	5210
7	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi để san lấp mặt bằng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường.	0810
8	Sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	1629
9	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư và xây dựng	4663
10	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
11	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất cửa kim loại	2599
12	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý nhà chung cư	6820
14	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
15	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công	7730

16	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông thủy lợi	4212
17	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện	4221
18	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước	4222
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị	4299 (Chính)
20	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
21	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp	4329
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch	4390
23	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây dược liệu, hương liệu hàng năm; Trồng cây hàng năm khác còn lại	0119
24	Trồng cây ăn quả Chi tiết: Trồng nho; Trồng cây ăn quả vùng nhiệt đới và cận nhiệt đới; Trồng cam, quýt và các loại quả có múi khác; Trồng táo, mận và các loại quả có hạt như táo; Trồng nhãn, vải, chôm chôm; Trồng cây ăn quả khác	0121
25	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng cây cảnh lâu năm; Trồng cây lâu năm khác còn lại	0129
26	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210

- Địa bàn hoạt động kinh doanh: Công ty là doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản nên có các hoạt động kinh doanh trải rộng khắp cả nước, tuy nhiên địa bàn hoạt động chính tập trung tại khu vực gần trụ sở chính là thành phố Hồ Chí Minh với các công trình trọng điểm thi công như Chung cư A2-1 (25 tầng + 2 tầng hầm), Tổ hợp Khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu (22 tầng + 2 tầng hầm), Đường hầm đi bộ Thùy Vân, Khu nhà ở Gò Cát – Phường Tam Long ... và phía bắc là các chung cư Nhà ở Xã hội tại Vĩnh Yên, Phú Thọ.

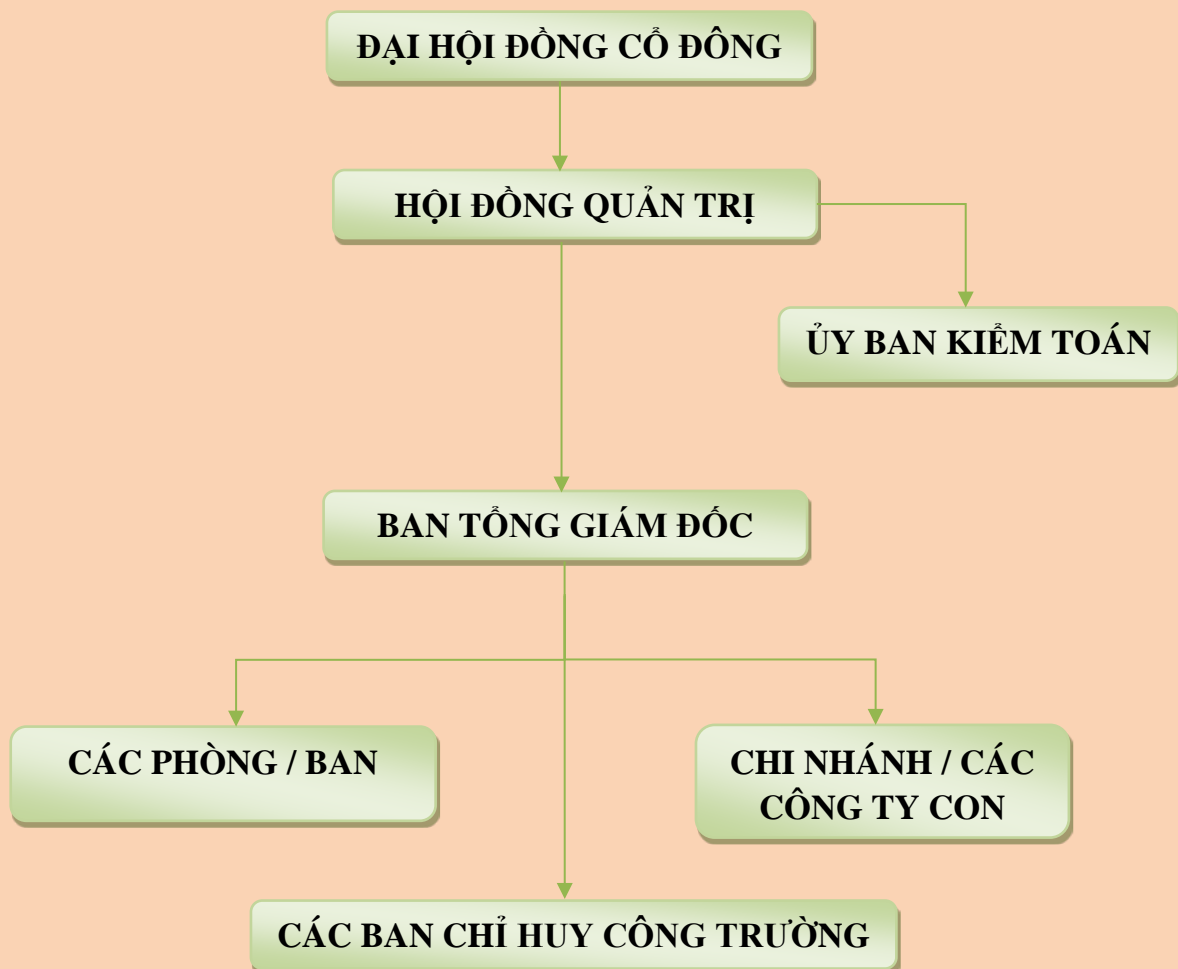


**5. Thông tin về mô hình quản trị, sơ đồ tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**

**5.1. Mô hình quản trị**

- Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần trong đó đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (gồm 6 thành viên) và Tổng giám đốc.

**5.2. Sơ đồ tổ chức**



**5.3 Cơ cấu bộ máy quản lý**

- Ban điều hành Công ty gồm: Chủ tịch HĐQT (chuyên trách), 01 Phó chủ tịch HĐQT tham gia điều hành, Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng giám đốc kỹ thuật, 01 Phó Tổng giám đốc tài chính kiêm Giám đốc tài chính, 01 Phó Tổng giám đốc đầu tư, Kế toán trưởng.
- Ban Tổng giám đốc: Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng giám đốc kỹ thuật, 01 Phó Tổng giám đốc tài chính, 01 Phó Tổng giám đốc đầu tư.
- Các phòng ban chức năng:
  - + Phòng Tài chính - Kế toán
  - + Phòng Hành chính - Nhân sự
  - + Phòng Kỹ thuật - Thi công
  - + Phòng Kế hoạch
  - + Phòng Vật tư - Thiết bị
  - + Ban Phát triển dự án
- Các Ban điều hành/ Ban chỉ huy công trường: Được thành lập tại công trường để điều hành và tổ chức thi công.

#### 5.4. Các đơn vị trực thuộc

- Các chi nhánh:

Stt	Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần DICERA Holdings - Xí nghiệp Vật tư & Thương mại.	Tòa nhà Ruby Tower – Số 12 Đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng	100%	Đang hoạt động
2	Chi nhánh Công ty tại Hà Nội	Tầng 18, khối B Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị	100%	Đang hoạt động

- Công ty con:

Stt	Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Áp Tân Trung, Xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh	Khai thác đá xây dựng, đất sét; Kinh doanh thương mại, dịch vụ;	96,6%	Đang hoạt động
2	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất cửa nhôm kính, cửa nhựa lõi thép.	100%	Đang hoạt động

3	Công ty TNHH DICERA Homes	Số 12 đường 3/2 Phường Tam Thẳng – TP.HCM	Bất động sản	100%	Đang hoạt động
4	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Trí Holdings	Hòa Lân, Phường Thuận Giao, TP.HCM	Bất động sản	99,68%	Đang hoạt động
5	Công ty Cổ phần DICERA Construction	Tầng 8, Tháp B, Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, TP. Hà Nội	Xây dựng	51%	Chậm dứt hoạt động

## 6. Định hướng phát triển

### 6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

#### - Về xây lắp :

- + Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi, do đó “Thi công xây lắp” luôn được Công ty tập trung phát triển mạnh.
- + Quán triệt sâu sắc ba tiêu chí: **“Chất lượng, tiến độ và an toàn vệ sinh lao động”** làm nền tảng phát triển trở thành nhà thầu chuyên nghiệp, uy tín trong lĩnh vực thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp để tạo lợi thế cạnh tranh và tạo nguồn công việc ổn định cho Công ty.
- + Hợp tác với các đối tác chiến lược nhằm mở rộng thị trường, nâng cao năng lực thi công và khả năng cạnh tranh để tăng hiệu quả kinh doanh.
- + Tối ưu hóa quy trình quản lý, nâng cao hiệu suất sử dụng nguồn lực (vốn, nhân lực, vật tư, thiết bị).
- + Nghiên cứu áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến để tối ưu hóa chi phí và giảm thiểu lãng phí.
- + Công ty định hướng tiếp tục tham gia đấu thầu nhận thầu các công trình và dự án có vốn ngân sách trên khắp cả nước để đảm bảo việc làm cũng như góp phần vào sự phát triển chung của xã hội.
- + Tập trung cho công tác quản lý và điều hành tại các công trình, tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ, tăng cường giám sát đối với các thầu phụ và các nhà cung cấp đảm bảo các công trình hoàn thành đạt chất lượng và đáp ứng được tiến độ thi công.

#### - Về đầu tư :

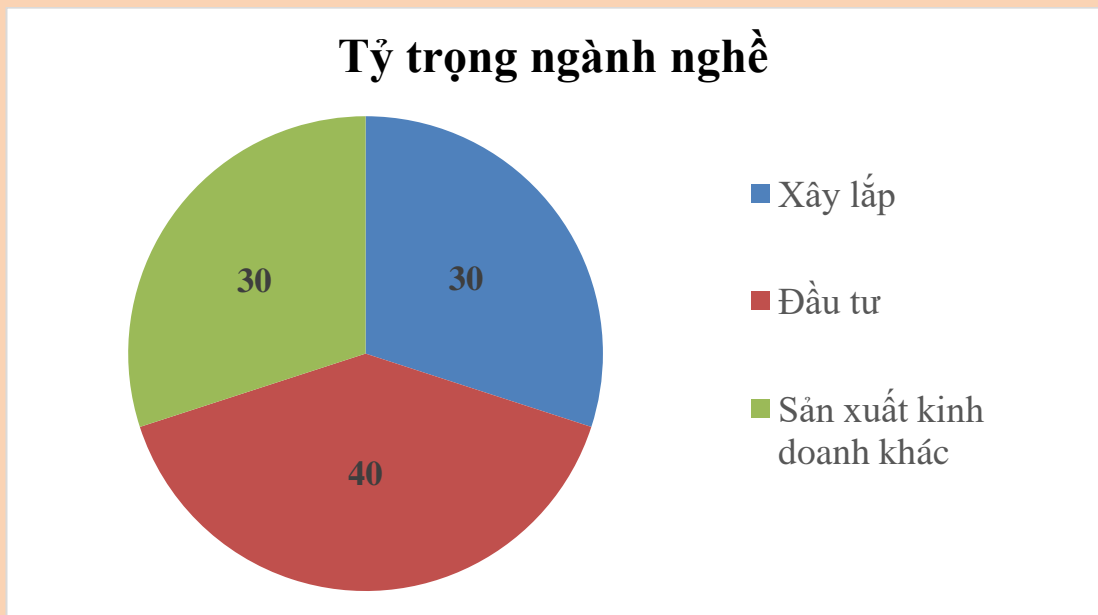
- + Tiếp nối thành công từ dự án Vung Tau Centre Point với vai trò là nhà phát triển dự án, DICERA sẽ tiếp tục phát triển dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao tại Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh theo chuẩn cao cấp quy mô cao 39 tầng + 2 tầng hầm, đây là dự án do công ty con làm chủ đầu tư.
- + Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sớm triển khai đầu tư dự án Chung cư cao cấp 25 tầng tại đường 2/9 Phường Phước Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- + Hợp tác với Công ty Thuận An (trong đó DICERA đứng đầu liên danh góp 80% vốn) để đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại phường Phong Thái, thành phố Huế. Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng: 26,17 ha; gồm 1.680 căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng. Tiến độ thực hiện dự án: 07 năm, tổng mức đầu tư khoảng 2.022 tỷ đồng.

## 6.2. Chiến lược trung và dài hạn

- Chiến lược trung hạn:
  - + Xây dựng mục tiêu: Tập trung phát triển theo 2 trụ cột là “Thị công xây lắp - Đầu tư kinh doanh bất động sản” và từng bước mở rộng đa dạng hóa các ngành nghề.
  - + Nâng cao chất lượng dịch vụ: Xây dựng đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn và tâm huyết với nghề, gắn bó với công ty, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.
  - + Xây dựng thương hiệu mạnh và uy tín: Tăng cường truyền thông, thúc đẩy các mối quan hệ công chúng để nâng cao uy tín và danh tiếng của công ty trong ngành.
  - + Mở rộng thị trường: Tìm kiếm các dự án mới, mở rộng kinh doanh đầu tư vào các dự án bất động sản tại TP.HCM, Hà Nội, Huế.
  - + Tối ưu hóa quy trình hoạt động: Áp dụng các công nghệ và phần mềm quản lý dự án để tăng hiệu suất và giảm thiểu lãng phí.
  - + Hợp tác và liên doanh: Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, cũng như thiết lập các mối quan hệ hợp tác với các công ty liên ngành khác.
- Chiến lược dài hạn:
  - + DICERA được định vị dựa trên ba trụ cột chiến lược:
    - Quản trị minh bạch: Thiết lập một nền tảng quản trị chuẩn mực, gia tăng tối đa giá trị cho cổ đông và đảm bảo tính bền vững tài chính.
    - Đa dạng hóa tiềm năng: Tận dụng sức mạnh của mô hình Holdings Company để khai thác tối ưu nguồn lực trong các lĩnh vực cốt lõi, từ đó tạo ra sự cộng hưởng mạnh mẽ giữa các đơn vị thành viên.
    - Phát triển bền vững (ESG): Chúng tôi cam kết không đánh đổi môi trường và lợi ích cộng đồng lấy tăng trưởng ngắn hạn. Mỗi bước đi của DICERA đều hướng tới việc để lại những di sản tích cực cho thế hệ mai sau.
  - + Định hướng thị trường bất động sản: Đầu tư và phát triển được những công trình và dự án độc đáo ở Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.
  - + Thúc đẩy lĩnh vực chính: Tiếp tục chiến lược phát triển gắn với các trụ cột ngành nghề cốt lõi theo hướng chuyên sâu và hiệu quả.
  - + Đổi mới công nghệ: Đầu tư vào hệ thống quản lý chất lượng, an toàn và môi trường; đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp; số hóa các quy trình hoạt động.

- + Phát triển nguồn nhân lực: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và sáng tạo; triển khai các chương trình đào tạo và phát triển năng lực cho nhân viên; có chính sách đãi ngộ cạnh tranh.
- + Bền vững và xanh: Hướng tới việc thực hiện các dự án xây dựng bền vững, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
- + Tăng cường quản trị và tuân thủ: Đầu tư vào hệ thống quản trị chất lượng và tuân thủ quy định pháp lý, giúp nâng cao uy tín và bảo vệ quyền lợi của công ty.
- Kế hoạch chung cho chiến lược trung và dài hạn:
  - + Định hướng chiến lược kinh doanh trung và dài hạn với tỷ trọng các ngành nghề như sau:



- + Phát triển lĩnh vực xây lắp:
  - Duy trì vị thế: Tiếp tục phát huy vị thế là nhà thầu xây dựng có uy tín và năng lực thi công mạnh trên thương trường với sản lượng hàng năm của công ty đạt khoảng 2.000 tỷ đồng trở lên.
  - Nâng cao năng lực: Đầu tư vào công nghệ thi công mới, nâng cao trình độ quản lý dự án và chất lượng nguồn nhân lực để có thể đảm nhận các dự án lớn, xây dựng được các tòa nhà cao đến 50 tầng cũng như tổng thầu EPC những gói thầu xây lắp lớn từ các chủ đầu tư trong nước và quốc tế có kỹ thuật phức tạp.
  - Mở rộng thị trường: Tìm kiếm cơ hội tham gia đấu thầu và thi công các dự án hạ tầng, công nghiệp, dân dụng quy mô lớn trong cả nước.
- + Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nhà ở và công nghiệp:
  - Khai thác quỹ đất hiện có: Tập trung triển khai các dự án bất động sản trên quỹ đất mà công ty đang sở hữu hoặc hợp tác phát triển tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án bao gồm chung cư cao tầng, khu dân cư, nhà ở xã hội.

Nghiên cứu đầu tư hoặc hợp tác phát triển các khu công nghiệp tùy thuộc vào lợi thế vị trí và quy hoạch.

- Tìm kiếm và mở rộng quỹ đất: Chủ động tìm kiếm, nhận chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư để gia tăng quỹ đất sạch, đặc biệt tại các khu vực có tiềm năng phát triển hạ tầng và đô thị hóa cao.
  - Đa dạng hóa sản phẩm: Phát triển các loại hình sản phẩm bất động sản đa dạng để đáp ứng nhu cầu thị trường và giảm thiểu rủi ro.
  - Hoàn thiện pháp lý: Chú trọng việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án đầu tư để đủ điều kiện triển khai và kinh doanh.
- + Ổn định và nâng cao năng lực tài chính:
- Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận: Đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bền vững qua từng năm, dựa trên sự phát triển của các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của công ty.
  - Quản lý dòng tiền hiệu quả: Đảm bảo dòng tiền hoạt động ổn định, quản lý tốt công nợ và các khoản phải thu/phải trả, chủ động hoàn toàn về kế hoạch tài chính cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Cân đối nguồn vốn: Sử dụng cân bằng giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay, có thể xem xét các phương án huy động vốn (phát hành cổ phiếu, trái phiếu) để tài trợ cho các dự án lớn khi cần thiết và điều kiện thị trường thuận lợi.
  - Kiểm soát chi phí: Tối ưu hóa chi phí hoạt động, chi phí quản lý doanh nghiệp.
- + Phát triển bền vững :
- Phát triển nguồn nhân lực: Chú trọng đào tạo, thu hút và giữ chân nhân tài. Liên tục nghiên cứu, cải thiện, ban hành các chính sách về nhân sự và môi trường làm việc nhằm thu hút được lực lượng lao động có chất lượng cao giúp nâng cao hiệu quả trong công việc.
  - Ứng dụng công nghệ: Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và vận hành.
  - Quản trị công ty: Nâng cao năng lực quản trị theo các chuẩn mực tốt, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả.
  - Trách nhiệm xã hội: Thực hiện tốt trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.
- + Bảo toàn và phát triển vốn cho cổ đông, giữ vững tốc độ tăng trưởng hàng năm từ 15% trở lên và chi trả cổ tức hàng năm cho cổ đông từ 10% - 15%.

### **6.3. Các mục tiêu phát triển bền vững về môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty**

- Tại DICERA, chúng tôi tin rằng sự thành công của một doanh nghiệp không chỉ đo đếm bằng những con số tài chính, mà còn bằng những di sản tích cực để lại cho môi trường và xã hội. Bước sang cột mốc 30 năm phát triển từ khi công ty được thành lập, các mục tiêu phát triển bền vững ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) đã trở thành "kim chỉ nam" trong mọi quyết định chiến lược của chúng tôi.

- Chúng tôi nỗ lực hiện thực hóa cam kết này thông qua hệ thống công ty mẹ - công ty con, nơi mỗi đơn vị thành viên là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị bền vững:

+ Môi trường: từ bảo vệ môi trường, khai thác tài nguyên đến công trình xanh

Công ty phát triển sản xuất kinh doanh nhưng luôn quan tâm giữ gìn môi trường, luôn áp dụng các công nghệ tiên tiến thân thiện với môi trường trong sản xuất. Công ty đã được cấp chứng nhận ISO 14001:2015 về hệ thống quản lý môi trường. Trong khả năng, chúng tôi luôn nỗ lực giảm thiểu dấu chân carbon trong toàn bộ quy trình sản xuất và xây dựng:

- Hiện thực hóa bảo vệ môi trường trong từng hoạt động:
  - Tại công ty không sử dụng các sản phẩm độc hại cho môi trường và luôn chú trọng đến vệ sinh môi trường xung quanh.
  - Trong quá trình thi công tại các công trường đều có hệ thống thu gom rác sinh hoạt, rác thải xây dựng, rác thải nguy hại và được xử lý theo quy định hiện hành.
  - Tại Nhà máy Vinawindow đang hoạt động trong khu công nghiệp đều có hệ thống thu gom xử lý nước thải theo quy định và áp dụng quy trình sản xuất để tái sử dụng vật tư dư thừa.
- Khai thác có trách nhiệm: tại DIC Vật liệu, chúng tôi áp dụng công nghệ khai thác đá tiên tiến, giảm thiểu bụi và tiếng ồn, đồng thời cam kết khôi phục môi trường và tái tạo cảnh quan sau khai thác.
- Giải pháp năng lượng thông minh: Vinwindow sản xuất các dòng cửa nhôm kính cao cấp với khả năng cách nhiệt, cách âm vượt trội, giúp tiết kiệm năng lượng tối đa cho các công trình.
- Biểu tượng sống xanh: Dự án Vung Tau Centre Point là minh chứng điển hình cho việc ứng dụng vật liệu thân thiện và thiết kế tối ưu ánh sáng tự nhiên, mang đến không gian sống bền vững cho cư dân.

+ Xã hội: lấy con người làm trọng tâm

DICERA cam kết tạo ra những tác động tích cực cho cộng đồng và người lao động:

- An toàn là số 1: đặc thù trong ngành xây dựng đòi hỏi tiêu chuẩn an toàn khắt khe nhất. Chúng tôi đầu tư liên tục vào bảo hộ lao động và đào tạo kỹ năng cho đội ngũ công nhân viên.
- Chất lượng sống cho cộng đồng: việc cung cấp ra thị trường những sản phẩm căn hộ Vung Tau Centre Point đạt chuẩn chất lượng cao không chỉ là kinh doanh, mà là góp phần nâng tầm diện mạo đô thị và chất lượng cuộc sống người dân địa phương.

- Đóng góp cho địa phương: đối với các hoạt động xã hội hàng năm đều đóng góp ủng hộ các quỹ từ thiện, thăm hỏi, tặng quà cho những gia đình nghèo và hỗ trợ người lao động gặp khó khăn.
- + Quản trị: minh bạch và uy tín
- Mô hình Holdings được chúng tôi hướng tới vận hành dựa trên sự minh bạch và đạo đức kinh doanh:
- Hệ thống quản trị hiện đại: Đảm bảo sự phối hợp nhịp nhàng, hiệu quả giữa công ty mẹ và các công ty con (Vinawindow, DIC Vật liệu, Trí Holdings, DICERA Homes), tối ưu hóa nguồn lực và kiểm soát rủi ro chặt chẽ.
  - Cam kết với đối tác: Thành công của dự án Vung Tau Centre Point (với 98% sản phẩm đã được đón nhận) chính là kết quả của tâm huyết và giữ vững chữ Tín với khách hàng.
- + Về cộng đồng: ứng xử bằng tâm
- Công ty định hướng phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp góp phần vào an sinh xã hội của cộng đồng.
  - Luôn tích cực tham gia và quyên góp tài chính cho các hoạt động do địa phương phát động.
  - Luôn đi đầu trong công tác ủng hộ các quỹ tình nghĩa, tình thương, phòng chống dịch bệnh, thiên tai...
- Với DICERA, chúng tôi không chỉ xây dựng những tòa nhà bằng bê tông cốt thép, chúng tôi xây dựng niềm tin và sự bền vững cho thế hệ mai sau.

## 7. Các rủi ro

Trong quá trình phát triển công ty sẽ phải đối mặt với nhiều rủi ro trong những năm tới do những biến động trong kinh tế, xã hội, môi trường và ngành nghề. Dưới đây là một số rủi ro chính:

- Rủi ro kinh tế vĩ mô:
  - + Suy thoái kinh tế: Một cuộc suy thoái kinh tế trong nước hoặc trên toàn cầu có thể làm giảm nhu cầu về bất động sản và các dự án xây dựng, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của công ty.
  - + Biến động địa chính trị: tình hình chiến tranh giữa các nước làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, đặc biệt chiến sự xảy ra ở Trung Đông của Châu Á sẽ làm giá xăng dầu tăng cao ảnh hưởng chi phí vận chuyển gây ra tác động tiêu cực đến mọi hoạt động của DICERA.
  - + Chiến tranh thương mại : Việc áp đặt thuế nhập khẩu, bao vây cấm vận, thuế bảo hộ sản xuất của các nước lớn có thể làm ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam đang phụ thuộc nhiều vào xuất khẩu, từ đó cũng gây ảnh hưởng đến các lĩnh vực hoạt động của công ty.

- + Lạm phát gia tăng: Lạm phát cao có thể làm tăng chi phí nguyên vật liệu, nhân công và chi phí tài chính, gây áp lực lên biên lợi nhuận của công ty.
- + Biến động lãi suất: Lãi suất tăng làm tăng chi phí vay vốn cho các dự án và giảm khả năng thanh khoản, ảnh hưởng đến cả hoạt động xây dựng và đầu tư bất động sản.
- + Biến động tỷ giá hối đoái: Sự biến động của tỷ giá có thể ảnh hưởng đến chi phí nhập khẩu vật liệu xây dựng và thiết bị (nếu có).
- + Thay đổi chính sách đất đai của chính phủ: Các thay đổi trong quy định về xây dựng, quy hoạch đô thị, chính sách đất đai, đầu tư công, hoặc các biện pháp kiểm soát thị trường bất động sản có thể tạo ra những thách thức mới cho DICERA. Việc siết chặt pháp lý, thay đổi quy hoạch hoặc cơ chế giao đất, định giá đất có thể ảnh hưởng trực tiếp đến các dự án đang và sắp triển khai.
- + Quy trình phê duyệt kéo dài: Các thủ tục pháp lý (phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng...) thường mất nhiều thời gian, ảnh hưởng tiến độ dự án và hiệu quả sử dụng vốn.
- Rủi ro ngành:
  - + Cạnh tranh gia tăng: Sau khi sát nhập hành chính trở thành địa bàn thuộc Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường xây dựng và bất động sản trở nên cạnh tranh khốc liệt hơn với sự tham gia của các công ty mới hoặc sự mở rộng của các đối thủ mạnh.
  - + Biến động giá nguyên vật liệu: Giá cả các nguyên vật liệu xây dựng chủ yếu như xi măng, sắt thép, cát đá có thể biến động mạnh, ảnh hưởng đến chi phí xây dựng và lợi nhuận.
  - + Thiếu hụt lao động và tăng chi phí nhân công: Tình trạng thiếu hụt lao động có tay nghề trong ngành xây dựng và áp lực tăng lương có thể làm tăng chi phí dự án.
  - + Sự phát triển của công nghệ xây dựng mới: Việc chậm trễ trong việc áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến có thể khiến DICERA mất lợi thế cạnh tranh so với các đối thủ nhanh nhạy hơn.
  - + Rủi ro pháp lý và quy định: Các thay đổi trong luật pháp và quy định liên quan đến xây dựng, môi trường, bất động sản có thể tạo ra những rủi ro pháp lý và tăng chi phí để đáp ứng được các yêu cầu.
  - + Rủi ro chậm trễ và vượt chi phí dự án: Các dự án xây dựng thường phức tạp và có thể gặp phải các vấn đề phát sinh dẫn đến chậm trễ tiến độ và vượt quá nguồn vốn dự kiến.
  - + Rủi ro về chất lượng công trình: Các vấn đề về chất lượng xây dựng có thể dẫn đến các tranh chấp pháp lý, thiệt hại về uy tín và chi phí khắc phục.
- Rủi ro đặc thù của Công ty:

- + **Rủi ro tài chính:** Khả năng quản lý dòng tiền, nợ vay và các nguồn vốn khác có thể gặp khó khăn, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất tăng hoặc thị trường bất động sản suy giảm. Lãi suất tăng hoặc bị hạn chế tiếp cận tín dụng sẽ làm tăng chi phí vốn, ảnh hưởng lợi nhuận và khả năng triển khai dự án.
- + **Rủi ro chiến lược:** Các quyết định chiến lược không phù hợp, chẳng hạn như lựa chọn dự án không hiệu quả, thời điểm đầu tư không thích hợp, hoặc không đa dạng hóa đủ danh mục đầu tư, có thể dẫn đến thua lỗ.
- + **Rủi ro hoạt động:** Các vấn đề liên quan đến quản lý dự án, chuỗi cung ứng, kiểm soát chất lượng, và hiệu quả hoạt động có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận và tiến độ dự án.
- + **Rủi ro về uy tín:** Các vấn đề liên quan đến chất lượng công trình, tác động môi trường, hoặc các hoạt động kinh doanh không minh bạch có thể gây tổn hại đến uy tín của DICERA.
- + **Rủi ro nhân sự:** Nếu không có đội ngũ lãnh đạo tầm trung kế thừa tốt, công ty sẽ bị ảnh hưởng về tầm nhìn và định hướng dài hạn. Sự mất mát nhân sự chủ chốt, khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân tài có thể ảnh hưởng đến năng lực quản lý và triển khai dự án.
- + **Rủi ro quản trị doanh nghiệp:** Các vấn đề liên quan đến cơ cấu quản trị, tính minh bạch và trách nhiệm giải trình có thể ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và các bên liên quan.
- + **Rủi ro thiên tai:** Bão, lũ, lũ lụt, sạt lở... ảnh hưởng trực tiếp đến thi công và vận hành các dự án.
- + **Dịch bệnh :** Việc bùng phát dịch bệnh kéo dài cũng cản trở việc triển khai thi công của công ty cũng như ảnh hưởng đến thị trường tiêu thụ sản phẩm.
- + **Rủi ro công nghệ thông tin, an ninh mạng, chuyển đổi số và công nghệ trí tuệ nhân tạo:** Các cuộc tấn công mạng hoặc sự cố hệ thống có thể gây gián đoạn hoạt động kinh doanh và làm lộ thông tin quan trọng. DICERA chậm trễ trong việc ứng dụng chuyển đổi số và công nghệ trí tuệ nhân tạo vào quản lý, vận hành sẽ làm giảm hiệu quả và khó mở rộng quy mô, sẽ mất lợi thế cạnh tranh.
- + **Rủi ro khu vực:**
  - **Quy định về môi trường và các thảm họa tự nhiên:** Các quy định về bảo vệ môi trường ngày càng nghiêm ngặt hoặc các thảm họa tự nhiên như bão, lũ lụt có thể gây gián đoạn hoạt động xây dựng và làm hư hại tài sản.
  - **Chậm trễ trong phát triển hạ tầng:** Sự chậm trễ trong việc triển khai thi công và mở rộng các dự án hạ tầng giao thông, đặc biệt là tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và các tuyến đường nối, tiện ích công cộng có thể ảnh hưởng đến giá trị và tính hấp dẫn của các dự án bất động sản của công ty.

- Khó khăn trong giải phóng mặt bằng: Việc thu hồi đất và giải phóng mặt bằng cho các dự án mới có thể gặp nhiều khó khăn và kéo dài thời gian triển khai.
- Thay đổi về nhân khẩu học: Sự thay đổi về cơ cấu dân số và nhu cầu nhà ở tại khu vực có thể ảnh hưởng đến chiến lược phát triển sản phẩm của DICERA.

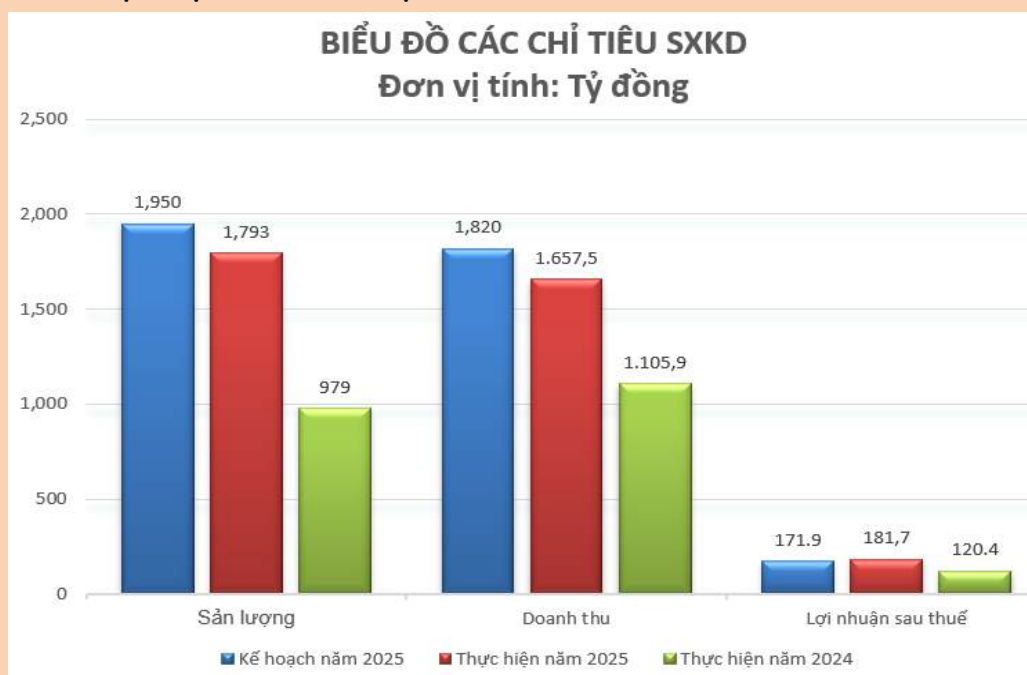
## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm:
  - + Giá trị tổng sản lượng thực hiện: 1.793 tỷ đồng.
  - + Tổng doanh thu: 1.657,5 tỷ đồng (doanh thu thuần 1.645,64 tỷ đồng; thu nhập khác: 2,56 tỷ đồng; doanh thu tài chính 9,3 tỷ đồng).
  - + Lợi nhuận sau thuế: 181,7 tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành / KH (%)	Biến động tăng/giảm so với cùng kỳ (%)
<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4=2/1</b>	<b>5=(2-3)/3</b>
Tổng Sản lượng	1.950	1.793	979	91,95	83,15
Tổng Doanh thu	1.820	1.657,5	1.105,9	91,07	49,88
Lợi nhuận sau thuế	171,9	181,7	120,4	105,7	50,91
Lãi CB/CP (vnd)		2.031	2.090		(2,8)
Cổ tức	10% - 15%	10%	15%	100%	(33,33)

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch và năm trước:



- + Giá trị tổng sản lượng hợp nhất thực hiện năm 2025 bằng 91,9 % so với kế hoạch và tăng 83,1% so với thực hiện năm 2024.
  - + Doanh thu thực hiện năm 2025 bằng 91,07% so với kế hoạch và tăng 49,88 % so với thực hiện năm 2024.
  - + Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025 bằng 105,7% kế hoạch, tăng so với thực hiện năm 2024 là 50,91%.
- *Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thực hiện cao hơn kế hoạch:*
- + Trong năm công ty đã ghi nhận doanh thu xây lắp và giá trị chuyển nhượng 339 căn hộ thuộc dự án A2-1 Chí Linh, Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu, dự án Hàm Thùy Vân số 2 đường Phó Đức Chính và số 03 đường Nguyễn Chí Thanh.
  - + Lợi nhuận sau thuế tăng do công ty hạch toán doanh thu bất động sản chuyển nhượng căn hộ Vung Tau Centre Point và doanh thu xây lắp các công trình.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### - Danh sách Ban điều hành:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| (1) Ông Lê Đình Thắng          | – Chủ tịch HĐQT chuyên trách           |
| (2) Ông Nguyễn Văn Đa          | – Phó chủ tịch HĐQT tham gia điều hành |
| (3) Ông Trần Gia Phúc          | – Tổng giám đốc                        |
| (4) Bà Nguyễn Tuyết Hoa        | – Phó Tổng giám đốc                    |
| (5) Ông Nguyễn Văn Tuyền       | – Phó Tổng giám đốc                    |
| (6) Ông Chu Văn Thanh          | – Phó Tổng giám đốc                    |
| (7) Bà Nguyễn Thị Thanh Phương | – Kế toán trưởng                       |

### - Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban điều hành :

#### (1) Ông: Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty

- + Năm sinh : 1976. Quê quán : Xã Tân Ninh, Tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Vân Sơn, Triệu Sơn, Thanh Hóa).
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng, cử nhân kinh tế, thạc sỹ quản trị kinh doanh quốc tế (MBA).
- + Quá trình công tác :
  - Từ 10/1997 đến 06/1998: Kế toán tại Phòng Giáo dục huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
  - Tháng 08/1998: Kế toán tổng hợp cho Công ty Nam Á tại Tp.Vũng Tàu.
  - Tháng 01/1999: Kế toán tổng hợp cho nhà nghỉ Học viện Chính trị Quốc gia Tp.Vũng Tàu.
  - Tháng 03/2000: Kế toán tổng hợp cho Trung Tâm Thương mại viễn thông và Công ty kính xe hơi Tp.HCM.
  - Tháng 09/2000: Kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng số 4.

- Tháng 05/2002: được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng Xí nghiệp Xây dựng số 4 (tháng 01/2025 được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần DIC số 4).
  - Tháng 07/2006: giữ chức Phó Giám đốc thường trực, từ năm 2007 đến tháng 04/2013 là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 05/2013 đến tháng 06/2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
  - Từ tháng 07/2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4 (tháng 06/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding và nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings).
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (31/12/2025) : 31.700.842 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu cá nhân : 17.415.742 cổ phần
  - Số cổ phần đại diện tập đoàn DIC : 20.351.199 cổ phần
  - Tỷ lệ sở hữu (cổ phần sở hữu và đại diện /số cổ phần đang lưu hành): 32,27%
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long.
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền.
  - Chủ tịch Công ty TNHH DICERA Homes

**(2) Ông: Nguyễn Văn Đa – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty**

- + Năm sinh : 1972. Quê quán : Phường Hồng Quang, Tỉnh Ninh Bình (trước đây là Hồng Quang, Nam Trực, Nam Định).
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng.
- + Quá trình công tác :
- Từ tháng 06/1996 đến tháng 03/1997: Cán bộ kỹ thuật Công ty Vật liệu Xây dựng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
  - Từ tháng 03/1997 đến tháng 03/1999: Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14, Tổng Công ty Xây dựng Số 1.
  - Từ tháng 03/1999 đến tháng 06/2014: Cán bộ Kỹ thuật, Trưởng phòng Kỹ thuật, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 05/2013 đến tháng 07/2014: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 07/2014 đến tháng 02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 01/2021 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4 (tháng 06/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding và nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (31/12/2025): 875.666 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,891% trên số cổ phần đang lưu hành.

- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Vinawindow.

**(3) Ông: Trần Gia Phúc – Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh: 1977. Quê quán : Xã Giao Minh, Tỉnh Ninh Bình (trước đây là Giao Thiện, Giao Thủy, Nam Định).
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân QTKD.
- + Quá trình công tác:
  - Từ năm 2000 đến năm 2001: Giám sát kỹ thuật TOA Corp (Nhật Bản).
  - Từ năm 2002 đến tháng 04/2005: Giám sát kỹ thuật Công ty TNHH Đất Phương Nam.
  - Từ tháng 05/2005 đến tháng 10/2007: Chỉ huy trưởng công trường Công ty DIC Xây dựng.
  - Từ tháng 11/2007 đến tháng 2/2009: Phó Ban quản lý dự án Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 03/2009 đến tháng 06/2014: Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 07/2014 đến tháng 06/2019: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 09/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Tháng tháng 06/2019: Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 để nhận nhiệm vụ tại DIC Vật Liệu.
  - Từ tháng 06/2019 đến tháng 02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
  - Từ tháng 02/2021 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (tháng 06/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding và nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (31/12/2025): 1.551.200 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,579% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Trí Holdings.

**(4) Bà: Nguyễn Tuyết Hoa – Phó Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh: 1969. Quê quán: Tỉnh Ninh Bình (trước đây là Kim Bảng, Hà Nam).
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:
  - Từ năm 1991 đến năm 1993: Nhân viên phòng Đầu tư Công ty điện tử Hà Nội.

- Từ năm 1993 đến năm 1996: Nhân viên kế toán Công ty Đèn hình Orion Hanel – Hà Nội.
  - Từ năm 1996 đến năm 1998: Nhân viên kế toán Sở Giao thông vận tải, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
  - Từ năm 2002 đến năm 2003: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Phúc Thuận.
  - Từ tháng 01/2004 đến tháng 12/2004: Nhân viên kế toán tổng hợp Xí nghiệp Xây dựng số 4 (tháng 01/2025 được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần DIC số 4).
  - Từ tháng 01/2005 đến tháng 06/2006: Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty.
  - Từ tháng 07/2006 đến tháng 12/2017: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 01/2018 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (tháng 06/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding và nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (31/12/2025): 269.636 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,274% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Trí Holdings

**(5) Ông: Nguyễn Văn Tuấn – Phó Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh: 1981. Quê quán: Xã Việt Khê, Thành phố Hải Phòng.
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư công trình thủy.
- + Quá trình công tác:
  - Từ 5/2005 - 5/2006: Nhân viên phòng Dự án Công ty Âu Lạc Tuần Châu, TP. Hạ Long, Quảng Ninh.
  - Từ 6/2006 - 5/2008: Nhân viên phòng kỹ thuật, tổ trưởng tổ thanh quyết toán của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 6/2008 - 10/2010: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tòa nhà HMC tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 11/2010 - 11/2011: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng chung cư 557 Âu Cơ tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 12/2011 - 10/2014: Phó giám đốc chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh, Chỉ huy trưởng công trình Trụ sở làm việc Tổng Công ty Lương thực Miền Nam của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 11/2014 - 02/2021: Trưởng Phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4 (tháng 06/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding).
  - Từ 02/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Xây dựng DIC Holding (nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings).

- + Số cổ phần nắm giữ (31/12/2025): 204.571 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,208% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(6) Ông: Chu Văn Thanh – Phó Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh: 1976. Quê quán: Ninh Bình (trước đây là Hà Nam).
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu đường.
- + Quá trình công tác:
  - Từ năm 1999 - năm 2005: Công tác tại Công ty Cầu Thăng Long – Hà Nội.
  - Từ năm 2005 - năm 2009: Công tác tại Công ty Cổ phần Cáp treo Vũng Tàu.
  - Từ năm 2009 - tháng 08/2025: Công tác tại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
  - Từ ngày 05/09/2025 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Hạ tầng và Công nghiệp Công ty Cổ phần DICERA Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (31/12/2025): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(7) Bà: Nguyễn Thị Thanh Phương – Kế toán trưởng Công ty**

- + Năm sinh: 1980. Quê quán: Xã Hồng Quang, Tỉnh Hưng Yên (trước đây là Hạ Lũ, Ân Thi, Hưng Yên)
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:
  - Từ tháng 10/2002 đến tháng 06/2014: Làm nhân viên kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng Số 4 trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng, sau là Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 07/2014 đến tháng 12/2017: Phó phòng kế toán Công ty.
  - Từ tháng 01/2018 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4 (tháng 06/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding và nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (31/12/2025): 216.628 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,221% trên số cổ phần đang lưu hành.

- Những thay đổi trong Ban điều hành: tháng 09/2025, Công ty đã bổ nhiệm ông Chu Văn Thanh làm Phó Tổng giám đốc và tham gia vào Ban điều hành.

- Số lượng cán bộ, nhân viên:

- + Tổng số lao động bình quân trong năm: 153 người
- + Chính sách đối với người lao động:
  - Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
  - Hàng năm được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch.

- Công ty luôn quan tâm đến đời sống người lao động, tổ chức thăm hỏi CBCNV khi hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản ...
- Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
- Hàng năm con em CBCNV có thành tích học tập xuất sắc được Công ty khen thưởng.
- Người lao động được công ty cử tham dự các khóa học để nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn, được tập huấn các khóa cập nhật kiến thức về pháp luật.
- Người lao động tại tòa nhà văn phòng công ty được tập huấn đầy đủ phòng cháy chữa cháy và kỹ năng thoát hiểm nếu xảy ra sự cố.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án tiêu biểu

#### 3.1 Các khoản đầu tư lớn :

#### 3.2 Các công ty con:

##### a. Công ty TNHH MTV Vinawindow:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Số đầu năm (01/01/2025)	Số cuối năm (31/12/2025)
1	Tổng tài sản	đồng	16.308.835.276	18.858.985.306
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	15.884.410.884	18.580.368.620
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	424.424.392	278.616.686
2	Nợ phải trả	đồng	8.421.984.852	8.228.060.959
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	8.421.984.852	7.962.762.083
2.2	Nợ dài hạn	đồng		265.298.876
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	7.886.850.424	10.630.924.347

- + Công ty TNHH MTV Vinawindow được đầu tư vốn thành lập theo Quyết định đầu tư vốn số 26A/QĐ-DIC4 ngày 01/04/2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (Nay là Công ty Cổ phần DICERA Holdings). Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502422138 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 04 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 04 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 25 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- + Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng Việt Nam.
- + Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, lắp đặt cửa nhựa, cửa nhôm kính, cửa kim loại, cửa chống cháy.
- + Công ty hoạt động theo loại hình TNHH MTV do Công ty Cổ phần DICERA Holdings làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý theo mô hình: Chủ tịch Công ty (Người đại diện theo Pháp luật), Kiểm soát viên.
- + Cơ cấu Công ty có thành lập các bộ phận như sau:
  - Ban Giám đốc
  - Phòng Kế toán – Tổng hợp
  - Phòng Kỹ thuật – Kinh doanh
- + Nhân sự chủ chốt:
  - Ông Nguyễn Văn Đa - Chủ tịch Công ty
  - Ông Lại Chí Phèo - Giám đốc
  - Bà Lê Thị Thu Thủy - Kiểm soát viên
  - Bà Phạm Thị Nương - Kế toán trưởng

- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	(%) tăng/ giảm
Tổng sản lượng	đồng	28.562.600.572	43.933.271.674	+ 53,8
Tổng doanh thu	đồng	25.851.729.360	40.163.050.730	+ 55,4
Lợi nhuận sau thuế	đồng	2.100.177.509	2.744.073.923	+ 30,7

- + Tổng doanh thu đạt 40.163.050.730 đồng, đạt 118% so với kế hoạch (37.2 tỷ).
- + Lợi nhuận sau thuế: 2.774.073.923 đồng, đạt 137% so với kế hoạch (2 tỷ).
- + Các chỉ số tài chính cơ bản :
  - Tổng nợ/Tổng tài sản : 0,44
  - Doanh thu thuần/Tổng tài sản: 2.13

b. Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Số đầu năm (01/01/2025)	Số cuối năm (31/12/2025)
1	Tổng tài sản	đồng	45.977.837.511	46.129.024.752
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	27.799.299.987	21.783.541.744
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	18.178.537.524	24.345.483.008
2	Nợ phải trả	đồng	8.245.693.122	6.536.567.263

2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	5.346.142.244	3.258.452.441
2.2	Nợ dài hạn	đồng	2.899.550.878	3.278.114.822
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	37.732.144.389	39.592.457.489

- + Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC được đầu tư vốn thành lập theo Quyết định đầu tư vốn số 1125/QĐ-BXD ngày 20/08/2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số đăng ký lần thứ 7 ngày 22 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.
- + Vốn điều lệ: 88.000.000.000 đồng Việt Nam.
- + Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng...
- + Công ty hoạt động theo loại hình Công ty Cổ phần, do Công ty Cổ phần DICERA Holdings làm chủ quản (Công ty mẹ).
- + Cơ cấu Công ty có thành lập các bộ phận như sau:
  - Hội đồng quản trị.
  - Ban Giám đốc.
  - Phòng HC – Tổng hợp
  - Phòng TC – Kế hoạch
  - Phòng Kỹ thuật – Sản xuất.
- + Nhân sự chủ chốt:
  - Ông Trần Gia Phúc - Chủ tịch HĐQT
  - Ông Phạm Đăng Lâm - Giám đốc
  - Ông Trần Văn Hiệp - Kế toán trưởng

- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2024	Năm 2025	(%) tăng/ giảm
Tổng giá trị sản lượng	đồng	2.535.000.000	9.214.000.000	263
Tổng doanh thu	đồng	4.664.211.280	10.664.275.293	228,5
Lợi nhuận sau thuế	đồng	-8.754.195.239	1.860.313.100	

- + Tổng doanh thu đạt 10.664.275.293 đồng, đạt 41,8% so với kế hoạch (25,5 tỷ).
- + Lợi nhuận sau thuế: 1.860.313.100 đồng, 372,1% so với kế hoạch (0,5 tỷ).
- + Các chỉ số tài chính cơ bản :
  - Tổng nợ/Tổng tài sản : 0,14
  - Doanh thu thuần/Tổng tài sản: 0,18

+ Thanh toán các khoản phải trả đầy đủ như: Trả lương thưởng, nợ khách hàng cung cấp dịch vụ, vật tư cho sản xuất; Nộp ngân sách và Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp đầy đủ, đúng hạn...

c. Công ty cổ phần DICERA Homes (mới thành lập nên chưa có số liệu)

d. Công ty cổ phần Đầu tư Bất động Sản Tri Holdings (DICERA mới nhận chuyển nhượng cổ phần cuối năm 2025).

#### 4. Tình hình tài chính trên báo cáo hợp nhất

##### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2024	Năm 2025	(%) tăng/ (giảm)
Tổng giá trị tài sản	đồng	2.420.047.732.183	2.473.241.721.518	2,19
Doanh thu thuần	đồng	1.094.423.750.678	1.645.644.192.623	50,37
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	đồng	151.505.416.171	229.001.203.950	51,15
Lợi nhuận khác	đồng	(1.400.567.624)	780.992.656	155,76
Lợi nhuận trước thuế	đồng	150.104.848.547	229.782.196.606	53,08
Lợi nhuận sau thuế	đồng	120.371.597.298	181.741.899.635	50,98
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	Dự kiến 15% (trong đó đã ứng 5% bằng tiền, dự kiến chi trả thêm 10% bằng cổ phiếu trong năm 2025)	Dự kiến 10 %	

##### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn : Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn	1,66	1,43
+ Hệ số thanh toán nhanh : (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	1,38	1,16
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,67	0,49
+ Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	2,00	0,96

<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho :		
Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	1,33	3,52
+ Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,45	0,66
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0,11	0,11
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	0,14	0,15
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,05	0,07
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	0,14	0,14

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1. Cổ phần

- Tổng số cổ phần niêm yết : 98.235.704 cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 98.235.704 cổ phần
  - + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 95.285.704 cổ phần
  - + Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : 2.950.000 cổ phần  
(Số cổ phần ESOP phát hành cho người lao động trong năm 2025, thời gian bị hạn chế từ ngày 31/10/2025 đến ngày 31/10/2026).

- **Cơ cấu cổ đông năm 2025 (theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2025 của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam):**

Stt	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	% vốn điều lệ
I	Cổ đông lớn	3	47.287.455	48,14%
	Cổ đông nhỏ	4.067	50.948.249	51,86%
II	Cổ đông tổ chức	23	25.765.247	26,23%
	Cổ đông cá nhân	4.047	72.470.457	73,77%
III	Cổ đông trong nước	4.046	97.311.984	99,06%
	Cổ đông nước ngoài	24	923.720	0,94%
IV	Cổ đông nhà nước	0	0	0%
	Cổ đông khác	4.070	98.235.704	100%

### 5.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Các đợt tăng vốn cổ phần của Công ty:

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
1	<b>Tăng vốn đợt 01 ngày 30/11/2006</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	320.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	10
	- Vốn điều lệ sau phát hành	8.200.000.000 đồng
2	<b>Tăng vốn đợt 02 ngày 15/01/2007</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	180.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	8
	- Vốn điều lệ sau phát hành	10.000.000.000 đồng
3	<b>Tăng vốn đợt 03 ngày 27/06/2007</b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	300.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	33
	- Vốn điều lệ sau phát hành	13.000.000.000 đồng
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.614 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	24
	- Vốn điều lệ sau phát hành	18.000.000.000 đồng
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	200.000 cổ phiếu
- Giá phát hành	15.000 đồng/cổ phiếu	
- Số lượng cổ đông	01	
- Vốn điều lệ sau phát hành	20.000.000.000 đồng	
4	<b>Tăng vốn đợt 04 (niêm yết bổ sung ngày 05/08/2009)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	139.996 cổ phiếu

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	7%
	- Số lượng cổ đông	354
	- Vốn điều lệ sau phát hành	21.399.960.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 05 (niêm yết bổ sung ngày 19/10/2010)</b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	1.054.215 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu không bán hết của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	15.783 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	1
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cán bộ nhân viên</i>
	- Số lượng phát hành	107.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
5	- Số lượng cổ đông	12
	<i>d. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>e. Hình thức phát hành</i>	
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>f. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu lẻ trả cổ tức bằng cổ phiếu của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	69 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20%
	- Số lượng cổ đông	1

<b>Stt</b>	<b>Phát hành tăng vốn</b>	<b>Nội dung chi tiết</b>
	<i>g. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	1.255.007 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	04
	- Vốn điều lệ sau phát hành	50.000.000.000 đồng
	<b><i>Tăng vốn đợt 06 (niêm yết bổ sung ngày 21/11/2014)</i></b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2013 cho Cổ đông hiện hữu</i>
6	- Số lượng phát hành	249.846 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	632
	- Vốn điều lệ sau phát hành	52.498.600.000 đồng
	<b><i>Tăng vốn đợt 07 (niêm yết bổ sung ngày 30/11/2015)</i></b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu</i>
7	- Số lượng phát hành	262.215 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	589
	- Vốn điều lệ sau phát hành	55.120.610.000 đồng
	<b><i>Tăng vốn đợt 08 (niêm yết bổ sung ngày 14/05/2018)</i></b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Cổ đông hiện hữu mua</i>
	- Số lượng phát hành	6.769 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
8	- Số lượng cổ đông	9
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Xử lý cổ phiếu không phân phối hết</i>
	- Số lượng phát hành	3.930.466 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	17
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	- Vốn điều lệ sau phát hành	100.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 09 (niêm yết bổ sung ngày 12/11/2018)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu</i>
9	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	110.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 10 (niêm yết bổ sung ngày 08/08/2019)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu</i>
10	- Số lượng phát hành	1.099.764 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)
	- Số lượng cổ đông	530
	- Vốn điều lệ sau phát hành	120.997.640.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 11 (niêm yết bổ sung ngày 08/11/2019)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cổ phiếu riêng lẻ</i>
11	- Số lượng phát hành	16.900.236 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	31
	- Vốn điều lệ sau phát hành	290.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 12 (niêm yết bổ sung ngày 16/03/2020)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu</i>
12	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	300.000.000.000 đồng
13	<b>Tăng vốn đợt 13 (niêm yết bổ sung ngày 09/11/2020)</b>	

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
	- Số lượng phát hành	1.499.758 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	606
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP)</i>
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	49
	- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng	Từ ngày 09/09/2020 đến ngày 08/09/2022
- Vốn điều lệ sau phát hành	319.997.580.000 đồng	
14	<b>Tăng vốn đợt 14 (niêm yết bổ sung ngày 16/08/2021)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
	- Số lượng phát hành	1.599.707 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	706
	- Vốn điều lệ sau phát hành	335.994.650.000 đồng
15	<b>Tăng vốn đợt 15 (niêm yết bổ sung ngày 21/01/2022)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP)</i>
	- Số lượng phát hành	1.650.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	86
	- Vốn điều lệ sau phát hành	352.494.650.000 đồng
16	<b>Tăng vốn đợt 16 (niêm yết bổ sung ngày 03/03/2022)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	14.750.535 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	09
	- Vốn điều lệ sau phát hành	500.000.000.000 đồng
17	<b>Tăng vốn đợt 17 (niêm yết bổ sung ngày 28/07/2022)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
	- Số lượng phát hành	2.499.723 cổ phiếu

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	2.482
	- Vốn điều lệ sau phát hành	524.997.230.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 18 (niêm yết bổ sung ngày 07/08/2024)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
18	- Số lượng phát hành	5.249.544 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)
	- Số lượng cổ đông	2.511
	- Vốn điều lệ sau phát hành	577.492.670.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 19 (niêm yết bổ sung ngày 25/04/2025)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Cổ đông hiện hữu mua</i>
	- Số lượng phát hành	26.956.569 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
19	- Số lượng cổ đông	1.215
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Xử lý cổ phiếu không phân phối hết</i>
	- Số lượng phát hành	1.918.064 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	13
	- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng	Từ ngày 18/03/2025 đến ngày 18/03/2026
	- Vốn điều lệ sau phát hành	866.239.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 20 (niêm yết bổ sung ngày 07/07/2025)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
20	- Số lượng phát hành	8.661.804 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)
	- Số lượng cổ đông	3.591
	- Vốn điều lệ sau phát hành	952.857.040.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 21 (niêm yết bổ sung ngày 18/12/2025)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu theo chương trình chào bán cho người lao động Công ty (ESOP)</i>
21	- Số lượng phát hành	2.950.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Số lượng cổ đông	36
	- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng	Từ ngày 31/10/2025 đến ngày 31/10/2026
	- Vốn điều lệ sau phát hành	982.357.040.000 đồng

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025: **982.357.040.000** đồng.

### 5.3. *Giao dịch cổ phiếu quỹ*

- Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm 31/12/2025: 0 cổ phiếu.
- Trong kỳ, Công ty không có các hoạt động giao dịch cổ phiếu quỹ.

### 5.4. *Các chứng khoán khác:* Không có

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### 6.1. *Tác động lên môi trường :*

Để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty sử dụng các nguyên vật liệu như đá, sét,... cùng với phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc. Việc sử dụng các nguyên vật liệu và phương tiện này có thể gây ra những ảnh hưởng không tốt đến môi trường sống của người dân xung quanh. Vì vậy, Công ty luôn tuyên truyền, nâng cao ý thức cho cán bộ công nhân viên về trách nhiệm bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh khu vực thi công đảm bảo không ảnh hưởng đến sức khỏe người dân. Ngoài ra, Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng các máy móc một cách hợp lý để giảm chi phí và giảm thiểu khí thải gây ô nhiễm môi trường.

### 6.2. *Quản lý nguồn nguyên vật liệu*

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Sản xuất nguyên vật liệu là đá, sét .....
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Công ty không sản xuất nguyên vật liệu được tái chế.

### 6.3. *Tiêu thụ năng lượng*

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp :
  - Để phục vụ sản xuất tại Công ty TNHH MTV Vinawindow lượng xăng dầu tiêu thụ trong năm là 2.088,21 lít, điện năng tiêu thụ là : 28.496 kw.
  - Ngoài điện dùng trong thi công và sản xuất thì Công ty có sử dụng xăng, dầu phục vụ các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị thi công tại các công trường và vận hành máy phát điện khi cần thiết.
  - Giá trị năng lượng điện Công ty tiêu thụ năm 2025 là 2.195.151.862 đồng, trong đó: tại Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê là 763.931.290 đồng, tại các công trường

là 1.431.220.572 đồng; tại Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow là: 71.614.730 đồng, tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC là: 220.726.020 đồng.

- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không.
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo): Không.

#### **6.4. Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)**

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
  - Tại văn phòng Công ty Cổ phần DICERA Holdings là 525 m<sup>3</sup>/tháng.
  - Lượng nước tiêu thụ tại Công ty TNHH MTV Vinawindow là 61.9 m<sup>3</sup>/tháng, cả năm là 743 m<sup>3</sup>. Số tiền sử dụng nước sản xuất và khối lượng nước thải tương ứng phải đóng là 10.419.045 đồng.
  - Lượng nước tiêu thụ tại Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC năm 2025 là 1.221 m<sup>3</sup>. Số tiền sử dụng nước sinh hoạt và khối lượng nước thải tương ứng phải đóng là 17.921.571 đồng.
  - Tại các công trường và nhà máy công ty sử dụng nước do các công ty cấp nước cung cấp. Trong năm 2025, lượng nước tiêu thụ tại văn phòng Công ty Cổ phần DICERA Holdings là 129.042.572 đồng tương đương 525 m<sup>3</sup>/tháng. Lượng nước tiêu thụ tại các công trường tương đương 460,5 m<sup>3</sup>/tháng, tiền nước sử dụng phải nộp là 179.420.407 đồng.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

#### **6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

#### **6.6 Chính sách liên quan đến người lao động**

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
  - Đối với Công ty mẹ (DICERA):
    - + Tổng số lao động dài hạn bình quân trong năm là 124 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 19,9 triệu đồng/tháng.
  - Đối với Công ty con:
    - + **Công ty TNHH MTV Vinawindow:**
      - + Tổng số lao động bình quân trong năm là 20 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 12,5 triệu đồng/tháng. Trong đó:
        - Lao động dài hạn là 20 người, mức lương trung bình mỗi người là 12,5 triệu đồng/tháng.

- Lao động ngắn hạn thời vụ là 0 người.

#### **Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:**

+ Tổng số lao động bình quân trong năm là 15 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 9,5 triệu đồng/tháng. Trong đó :

- Lao động dài hạn là 12 người, mức lương trung bình mỗi người là 11,5 triệu đồng/tháng.
- Lao động ngắn hạn thời vụ là 03 người với mức lương trung bình là 7,6 triệu đồng/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
- Để đảm bảo sức khỏe cho người lao động, Công ty có áp dụng thời gian nghỉ ngơi giữa các giờ làm việc theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Người lao động làm việc tại các công trường hay làm các công việc mang tính chất nguy hiểm đều được trang bị các phương tiện bảo hộ lao động đầy đủ.
- Một số chế độ phúc lợi công ty đang áp dụng cho người lao động:
  - + Được khám sức khỏe định kỳ hàng năm và đi tham quan du lịch theo tiêu chuẩn của Công ty ban hành.
  - + Ban lãnh đạo được tham quan học tập các loại hình kinh doanh độc đáo và thành công tại các nước phát triển để mở mang kiến thức nhằm áp dụng cho Công ty.
  - + 100% CBCNV làm việc tại công trường được mua bảo hiểm tai nạn đầy đủ.
  - + Được tổ chức thăm hỏi và tặng quà cho người lao động và gia đình khi có hiếu, hỷ hoặc ốm đau, thai sản ...
  - + Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
  - + Được thưởng khi có thành tích xuất sắc trong lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

- Trong năm 2025, Công ty Cổ phần DICERA Holdings đã phối hợp với Viện nghiên cứu Phát triển Lãnh đạo Chiến lược xây dựng và tổ chức đào tạo toàn thể CBCNV -LĐ DICERA Holdings về “Thực hành kỹ năng quản lý đúng và tốt để nâng cao hiệu quả công việc tại DICERA Holdings”.
- Tất cả người lao động khi được tuyển dụng vào công ty đều phải học các khóa về an toàn lao động trong 16 giờ. Hàng ngày Ban An toàn công trường phổ biến về công tác an toàn, vệ sinh lao động, PCCC cho từng hạng mục công việc trước khi thi công. Đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt công tác an toàn lao động, vệ sinh lao động tại các công trình của công ty đang thi công.

- Đối với những người làm việc tại các công trường bắt buộc phải có chứng chỉ an toàn lao động có giá trị sử dụng trong thời hạn 2 năm. Vì vậy hàng năm công ty đều tổ chức các khóa đào tạo và cấp chứng chỉ cho người lao động.
- Công ty có tự tổ chức các khóa học do các Trưởng bộ phận, Ban lãnh đạo giảng dạy nhằm giúp người lao động nâng cao ý thức trong công việc và phát huy văn hóa doanh nghiệp.
- Đối với từng bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, tùy theo yêu cầu được đào tạo của cán bộ công nhân viên và người phụ trách bộ phận, công ty luôn tạo điều kiện và hỗ trợ tài chính để người lao động được tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.
- Người lao động luôn được tham gia các lớp tập huấn tìm hiểu, cập nhật về các quy định của pháp luật liên quan đến công việc do các cơ quan Nhà nước tổ chức.

#### **6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Về hoạt động từ thiện xã hội: ngoài việc duy trì hoạt động sản xuất để người lao động có nguồn thu nhập, hoàn thành xuất sắc hoạt động sản xuất kinh doanh, DICERA Holdings còn tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội. Trong năm 2025, DICERA Holdings đã trích quỹ phúc lợi hỗ trợ cộng đồng, giúp đỡ người dân có hoàn cảnh khó khăn, đồng thời chung tay, giúp sức, tài trợ các quỹ từ thiện, thiện nguyện với tổng số tiền gần 2 tỷ đồng. Một số hoạt động tiêu biểu như:

- Trích quỹ phúc lợi với tổng số tiền 400 triệu đồng để hỗ trợ cho đồng bào vùng lũ;
- Ủng hộ 100 triệu đồng thông qua Hội Doanh nhân trẻ Thành phố Hồ Chí Minh, 50 triệu đồng thông qua giải bóng đá gậy quỹ ủng hộ, 10 triệu đồng thông qua Liên đoàn quần vợt – pickleball Thành phố Hồ Chí Minh, 10 triệu đồng thông qua Hội Doanh nhân Sài Gòn cho đồng bào khắc phục hậu quả sau lũ.
- Ủng hộ quỹ khuyến học, khuyến tài 30 triệu đồng;
- Hỗ trợ chương trình “Tết nghĩa tình – Xuân Ất Tỵ 2025” số tiền 10 triệu đồng;
- Ủng hộ Quỹ vì người nghèo “Phiên chợ yêu thương” lần thứ 3 với số tiền 100 triệu đồng;
- Ủng hộ Quỹ vì người nghèo "Phiên chợ yêu thương" nhân dịp Tết Nguyên Đán với số tiền 25 triệu đồng;
- Ủng hộ Quỹ "Tết vì người nghèo" 25 triệu đồng;
- Ủng hộ Quỹ thiện nguyện nhân ái Bếp 0 đồng số tiền 50 triệu đồng;
- Ủng hộ từ thiện Bếp ăn 0 đồng Xã Xuyên Mộc, Tp. Hồ Chí Minh 50 triệu đồng;
- Ủng hộ xóa nhà tạm, nhà dột nát với số tiền 150 triệu đồng;
- Hỗ trợ thân nhân của đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn với tổng số tiền 100 triệu đồng;
- Hỗ trợ 2 em học sinh có hoàn cảnh khó khăn hiện đang học lớp 10 trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai với tổng số tiền 100 triệu đồng để các em hoàn thành hết cấp 3.

- Ủng hộ vào Quỹ an sinh xã hội của Xã Long Sơn, Tp. Hồ Chí Minh số tiền 100 triệu đồng để lo cho người nghèo;
- Ủng hộ Quỹ vì người nghèo Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các Phường Vũng Tàu, Phường Tam Thắng, Phường Phước Thắng, Phường Rạch Dừa với tổng số tiền là 200 triệu đồng;

**6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban chứng khoán nhà nước:**

- Trong xu thế toàn cầu về chuyển dịch năng lượng và trung hòa carbon, thị trường vốn xanh không còn là một lựa chọn mà đã trở thành công cụ tài chính tất yếu. Đây là kênh huy động nguồn lực quan trọng cho các dự án có tác động tích cực đến môi trường, đồng thời là thước đo uy tín của doanh nghiệp trên thị trường chứng khoán.
- Việc tiếp cận thị trường vốn xanh giúp DICERA Holdings chuẩn hóa các hoạt động theo tiêu chuẩn ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị), từ đó tối ưu hóa cấu trúc tài chính và gia tăng giá trị dài hạn cho cổ đông trong lộ trình chuyển đổi sang mô hình kinh tế phát thải thấp.
- Với tư cách là một công ty đa ngành trong lĩnh vực xây lắp và đầu tư, DICERA Holdings xác định "Xanh hóa hạ tầng" là mục tiêu trọng tâm. Chúng tôi đang tích cực nghiên cứu cơ chế vận hành của các loại hình tài chính xanh (Trái phiếu xanh, Tín dụng xanh) nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư cho các công trình, dự án đạt tiêu chuẩn công trình xanh.
- Mặc dù đã có sự chuẩn bị về mặt định hướng, DICERA Holdings hiện đang ở giai đoạn nghiên cứu và xây dựng nền tảng, chưa phát sinh các giao dịch thực tế trên thị trường vốn xanh. Qua quá trình tiếp cận, Công ty nhận thấy một số thách thức khách quan:
  - Hệ thống tiêu chuẩn phức tạp: Quy trình phân loại danh mục xanh và xác nhận tiêu chuẩn kỹ thuật còn thiếu sự đồng bộ, gây khó khăn cho việc định danh dự án.
  - Nguồn nhân lực chuyên biệt: Công tác quản trị tài chính xanh đòi hỏi đội ngũ chuyên gia am hiểu sâu về cả tài chính lẫn các tiêu chuẩn đo lường ESG, đây là nguồn lực đang khan hiếm trên thị trường.
- Để thúc đẩy doanh nghiệp tham gia sâu rộng hơn vào thị trường vốn xanh, DICERA Holdings xin đưa ra các kiến nghị sau:
  - Tăng cường đào tạo và phổ biến: Kính đề nghị UBCKNN và các cơ quan hữu quan tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu về quy trình phát hành trái phiếu xanh và báo cáo ESG dành riêng cho ngành Xây dựng – Bất động sản.
  - Cơ chế ưu đãi cụ thể: Cần sớm ban hành các chính sách ưu đãi thực chất về thuế, phí niêm yết hoặc các quy trình xét duyệt rút gọn cho các doanh nghiệp phát hành công cụ nợ xanh, tạo động lực kinh tế rõ ràng cho doanh nghiệp.

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc**

#### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

##### **❖ Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty:**

- Bất chấp những biến động phức tạp của tình hình địa chính trị toàn cầu và thách thức từ thiên tai, kinh tế Việt Nam năm 2025 ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 8,02%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng có mức tăng trưởng mạnh mẽ 8,95% - 9,73% so với năm trước, thị trường Bất động sản nhà ở tại các thành phố lớn tiếp tục khởi sắc với nhu cầu tăng cao trong 3 quý đầu năm 2025.
- Về phía doanh nghiệp, Ban điều hành Công ty đã triển khai nhiều giải pháp tổ chức sản xuất kinh doanh quyết liệt và hiệu quả, trong đó chỉ đạo sâu sát việc tập trung cắt giảm chi phí, bố trí đầy đủ vốn và nguồn lực cho các công trình và dự án trọng điểm, tìm cách tháo gỡ vướng mắc tại các dự án, thúc đẩy công tác bán hàng.
- Với những nỗ lực và quyết tâm cao, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh nổi bật trong kế hoạch đề ra, cụ thể như sau:

S T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)		Kết quả thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)					
				Hợp nhất			Công ty mẹ		
		Hợp nhất	Công ty mẹ	Thực hiện năm 2025	Thực hiện so với kế hoạch 2025	Thực hiện so với năm 2024	Thực hiện năm 2025	Thực hiện so với kế hoạch 2025	Thực hiện so với năm 2024
1	Tổng Sản lượng	1.950	1.900	1.794	91,2%	183,2%	1.734	91,3%	182,5%
2	Tổng Doanh thu	1.820	1.800	1.658	91,1%	149,88%	1.647,8	91,5%	149,4%
3	Lợi nhuận sau thuế	172	178	181,7	105,6%	150,9%	185,7	104,3%	137,1%

➤ *Hành trình năm 2025 giúp cho Ban lãnh đạo DICERA rút ra những bài học kinh nghiệm quý giá, làm nền tảng cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn mới như sau:*

- + Chiến lược linh hoạt: Quản trị điều hành không phải là một công thức cố định mà cần sự biến hóa tương thích với từng giai đoạn phát triển và biến động thực tế của thị trường.
- + Chủ động dự báo: Cần nâng cao năng lực nghiên cứu kinh tế vĩ mô, phân tích sâu các xu hướng trung và dài hạn trong lĩnh vực Xây lắp – Bất động sản để xây dựng các kịch bản ứng phó và chiến lược kinh doanh phù hợp, tránh rơi vào thế bị động. Chủ động nguồn vốn sản xuất kinh doanh trong mọi trường hợp.

- + Nguyên tắc lựa chọn dự án và công trình phù hợp: Kiên quyết nói không với các gói thầu có giá trị quá thấp hoặc điều kiện thi công rủi ro vượt quá khả năng kiểm soát. Chỉ tập trung nguồn lực vào những công trình DICERA Holdings có lợi thế cạnh tranh để đảm bảo hiệu quả tài chính và uy tín thương hiệu.
- + Tự chủ tài chính: Luôn duy trì thể chủ động về nguồn vốn trong mọi tình huống. Lựa chọn danh mục đầu tư dựa trên sự kết hợp giữa tính hiệu quả và sự phù hợp với nội lực tập đoàn.
- + Làm chủ quy trình: Mỗi công trình cần được thực hiện hoàn hảo qua ba mắt xích then chốt: Đấu thầu phải chuẩn xác – Thi công phải thần tốc – Thanh quyết toán phải kịp thời.
- + Đánh giá đúng – Bố trí đúng: Cần nhìn nhận khách quan mức độ phức tạp của từng công trường để điều động nhân sự phù hợp. Không có công trình khó, chỉ có sự phối hợp nhân sự chưa tương xứng với yêu cầu thực tế.
- + Giữ chân và thu hút nhân tài: Đưa quản trị nhân sự lên vị trí mục tiêu hàng đầu. Ưu tiên chiến lược tập trung đào tạo và thu hút đội ngũ tinh nhuệ, có chất lượng chuyên môn cao thay vì mở rộng số lượng cơ học.
- + Giải phóng sức sáng tạo: Thực hiện triệt để cơ chế phân cấp, phân quyền rõ ràng. Tạo không gian cho các cá nhân và tập thể phát huy tối đa tư duy sáng tạo và ý thức trách nhiệm cá nhân đối với mục tiêu chung của DICERA Holdings.
- + Lãnh đạo nêu gương: Thúc đẩy tinh thần quyết tâm và tính chủ động không chỉ ở người lao động mà trước hết phải bắt nguồn từ Ban lãnh đạo. Sự quyết liệt và ý thức trách nhiệm của người đứng đầu chính là "ngọn hải đăng" dẫn dắt toàn bộ hệ thống vượt qua thách thức.

#### ❖ Những tiến bộ Công ty đã đạt được :

Năm 2025, DICERA không chỉ duy trì sự ổn định mà còn tạo ra những bước chuyển mình mạnh mẽ về cả tư duy quản trị lẫn năng lực thực thi, khẳng định vị thế của một đơn vị xây lắp và đầu tư đang vươn tầm cao mới.

- Tối ưu hóa địa bàn chiến lược và nâng tầm thương hiệu
  - + Chiến lược “địa bàn tối ưu”: Tập trung nguồn lực thi công tại địa bàn trọng điểm TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Bà Rịa – Vũng Tàu) và các vùng giáp ranh. Việc ưu tiên các công trình gắn trụ sở chính đã giúp tối ưu hóa chi phí vận hành, nâng cao hiệu quả giám sát và hỗ trợ kỹ thuật kịp thời.
  - + Uy tín từ chất lượng thực tiễn: Việc hoàn thành các dự án lớn và đặc biệt là dự án Vung Tau Centre Point có tiến độ vượt kỳ vọng đã trở thành "lời giới thiệu" đầy trọng lượng cho năng lực cạnh tranh của DICERA trên thị trường, củng cố niềm tin vững chắc với các chủ đầu tư lớn.
- Quản trị tài chính chủ động và linh hoạt

- + Đột phá trong thu hồi vốn: Công tác thanh quyết toán và thu hồi công nợ ghi nhận những chuyển biến tích cực nhất trong 5 năm qua. Điều này giúp DICERA tự chủ hoàn toàn về nguồn vốn lưu động, giảm áp lực nợ vay và sẵn sàng tiềm lực tài chính cho các dự án đầu tư mới như Hòa Lân Thuận Giao.
- Khai phá sức mạnh nhân sự và Làm chủ công nghệ
  - + Đội ngũ "Tinh nhuệ - Kỹ thuật cao": Tiếp tục kiện toàn bộ máy theo hướng tinh gọn. Đặc biệt, việc bổ sung các chuyên gia và lao động kỹ thuật giàu kinh nghiệm tại công trường đã giúp xử lý triệt để các bài toán kỹ thuật phức tạp, nâng cao năng suất lao động thêm 15-20%.
  - + Tiên phong công nghệ xây dựng: Áp dụng các giải pháp thi công hiện đại và thiết bị tiên tiến không chỉ rút ngắn tiến độ mà còn tạo ra những công trình có độ bền và tính thẩm mỹ vượt trội.
- Văn hóa quản trị "Kỷ cương và Thực thi"
  - + Kỷ luật là sức mạnh: Duy trì và chuẩn hóa mô hình báo cáo công việc hàng ngày theo chuẩn PDCA (Plan – Do – Check – Act) cho toàn bộ hệ thống. Công ty đang thử nghiệm để chuyển đổi từ báo cáo PDCA sang nền tảng số hóa tiên tiến hơn, giúp dữ liệu được liên thông và phân tích hiệu suất công việc, hỗ trợ tối ưu cho công tác dự báo.
  - + Quản trị thời gian thực: Đặc biệt, cơ chế báo cáo riêng biệt dành cho cấp quản lý đã giúp Ban lãnh đạo nắm bắt diễn biến hiện trường ngay tức thì (Real-time), từ đó đưa ra các quyết sách điều chỉnh chính xác, giải quyết điểm nghẽn và khen thưởng kịp thời để khích lệ tinh thần đội ngũ.

## **2. Tình hình tài chính báo cáo hợp nhất**

### **a) Tình hình tài sản:**

- Tổng tài sản năm 2025 tăng so với năm 2024 là: 53.193.989.335 đồng tương ứng với tỷ lệ 2,20 % trong đó do các nguyên nhân như sau:
  - + Tiền và các khoản tương đương tiền tăng : 34.602.819.037 đồng
  - + Các khoản phải thu ngắn hạn giảm : (334.768.887.078) đồng
  - + Hàng tồn kho giảm : (26.461.340.142) đồng
  - + TS ngắn hạn khác giảm : (6.464.988.754) đồng
  - + Khoản phải thu dài hạn tăng : 356.313.892 đồng
  - + TSCĐ tăng : 4.993.802.819 đồng
  - + Tài sản dở dang dài hạn tăng : 427.456.750.428 đồng
  - + Tài sản dài hạn khác giảm : (56.520.480.867) đồng

### **b) Tình hình nợ phải trả :**

- + Phải trả người bán năm 2025 giảm so với năm 2024 là: 20.422.284.761 đồng.
- + Người mua trả tiền trước ngắn hạn năm 2025 giảm so với năm 2024 là: - 43.991.871.833 đồng.

- + Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước năm 2025 tăng so với năm 2024 là: 4.600.182.479 đồng.
  - + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn năm 2025 tăng so với năm 2024 là: 11.897.458.163 đồng.
  - + Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn năm 2025 giảm so với năm 2024 là: 52.231.500.230 đồng.
  - + Vay và nợ thuê tài chính dài hạn năm 2025 giảm so với năm 2024 là: 382.539.117.500 đồng.
- *Nguyên nhân các khoản biến động lớn về nợ:*
- Dự án chung cư Vung Tau Centre Point đã hoàn thành nghiệm thu nên số tiền phải trả nhà thầu thi công giảm đi đáng kể.
  - Người mua trả tiền trước năm nay giảm so với năm 2024 do đã bàn giao hơn 300 căn hộ cho khách hàng tại chung cư Vung Tau Center Point.
  - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng so với năm 2024 do thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2025 tăng so với năm 2024.
  - Vay ngắn hạn và dài hạn ngân hàng năm 2025 giảm so với năm 2024 vì công ty đã thu được tiền từ khách hàng nộp tiền mua căn hộ chung cư Vung Tau Center Point.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

- Tiếp tục rà soát và chuẩn hóa sơ đồ tổ chức, đảm bảo mỗi vị trí đều đóng góp giá trị tối ưu, hướng tới một bộ máy vận hành thông minh và linh hoạt.
- Triển khai mạnh mẽ các giải pháp phần mềm hỗ trợ báo cáo trực tuyến. Việc số hóa dữ liệu giúp Ban lãnh đạo nắm bắt diễn biến tại các công trường và đơn vị thành viên một cách tức thời, từ đó đưa ra các quyết sách xử lý điểm nghẽn một cách chuẩn xác và kịp thời.
- Chuẩn hóa chế độ hợp giao ban định kỳ giữa văn phòng Công ty và các công trường. Sự kết nối xuyên suốt này đảm bảo mọi chỉ đạo từ cấp chiến lược được thực thi hiệu quả tại cấp hiện trường.
- Các chính sách về lương, thưởng và phúc lợi thường xuyên được cập nhật, không chỉ để đảm bảo tính tuân thủ tuyệt đối quy định pháp luật mà còn nhằm tạo ra cơ chế cạnh tranh, thu hút và giữ chân nhân tài.
- Gắn liền quyền lợi với hiệu quả công việc, khích lệ tinh thần làm việc chủ động và ý thức trách nhiệm của mỗi cán bộ nhân viên đối với mục tiêu chung của DICERA.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai của DICERA Holdings:**

- Quyết tâm duy trì đà phát triển ổn định với mục tiêu duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bình quân hàng năm đạt trên 15% so với năm trước.

- Tiếp tục kiện toàn mô hình Holdings Company với chiến lược tăng trưởng tập trung lấy đầu tư và xây dựng làm nòng cốt từng bước phát triển thành tập đoàn đa ngành.
- Đầu tư và xây dựng những công trình có kiến trúc độc đáo, sang trọng, chất lượng và tiện ích góp phần làm cho đất nước tươi đẹp phồn vinh.
- Phấn đấu đến năm 2030 nằm trong TOP 10 trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng ở khu vực phía nam.

**5. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có.**

**6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

- Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và khai thác đá xây dựng với đặc thù bị ảnh hưởng nhiều bởi bụi và tiếng ồn, tùy theo tình hình thi công Công ty luôn có các giải pháp giảm thiểu các ô nhiễm tác động đến người lao động và môi trường xung quanh công trường.
- Nhà máy cửa Vinawindow vận hành hệ thống sản xuất và xử lý nước thải nghiêm ngặt, tuân thủ tuyệt đối các quy định môi trường tại Khu công nghiệp, hướng tới mô hình sản xuất cân bằng sinh thái.
- Công ty thường xuyên hợp tác với các đơn vị thẩm định để kiểm tra, đo đạc môi trường làm việc tại các công trường để đảm bảo người lao động luôn được làm việc trong môi trường an toàn và phù hợp sức khỏe.
- Đội ngũ lãnh đạo và cán bộ quản lý thường xuyên kiểm tra nhắc nhở người lao động tại các công trường ý thức được xây dựng được một môi trường làm việc xanh, sạch, đẹp là bảo vệ sức khỏe của bản thân và hình ảnh của Công ty.
- Công ty xây dựng bộ quy tắc ứng xử nội bộ, khuyến khích tinh thần sử dụng tối ưu vật tư, điện, nước. Việc tiết kiệm tài nguyên không chỉ là bài toán kinh tế mà còn là ý thức bảo vệ môi trường của mỗi cán bộ nhân viên.
- Luôn chủ động trong việc xử lý các nguồn rác thải, đặc biệt là các nguồn rác thải gây nguy hiểm với môi trường đều được Công ty xử lý một cách triệt để góp phần làm giảm thiểu đến mức thấp nhất ảnh hưởng đến môi trường làm việc và môi trường xung quanh.

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

- Công tác huấn luyện luôn được Công ty coi trọng, với quan điểm mỗi người lao động là một an toàn vệ sinh viên tại công trường.
- Thông qua các buổi tuyên truyền và giáo dục định kỳ, Công ty không ngừng nâng cao kỹ luật lao động, giúp người dân nắm vững quy trình vận hành an toàn, từ đó triệt tiêu các nguy cơ gây tai nạn và bệnh nghề nghiệp.

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

- Công ty luôn ý thức được trách nhiệm của mình với cộng đồng. Luôn chủ động tham gia các chương trình xã hội, từ thiện như xây nhà tình thương, tặng quà hộ nghèo.... góp phần vào an sinh xã hội tại địa phương.

- Những đóng góp thiết thực về vật chất và tinh thần của Công ty không chỉ giúp cải thiện đời sống người dân địa phương mà còn khẳng định uy tín và trách nhiệm của một doanh nghiệp tử tế trong lòng cộng đồng.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

- Năm 2025 được dự báo là giai đoạn bản lề, phục hồi rõ nét và khởi sắc đối với ngành xây lắp và bất động sản Việt Nam, nhờ hành lang pháp lý mới (Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản) thăm thấu sâu, lãi suất thấp và đầu tư công đầy mạnh. Nguồn cung tăng mạnh nhưng các dự án nhà ở vẫn được hấp thụ tốt. Là doanh nghiệp hoạt động trong cả hai lĩnh vực nêu trên, DICERA cũng được hưởng lợi nhờ định hướng kịp thời và áp dụng những chính sách hợp lý trong tổ chức sản xuất kinh doanh mà công ty đã thực hiện vượt kế hoạch đề ra.
- Đánh giá về các hoạt động cụ thể:
  - + Văn hóa An toàn – Ưu tiên hàng đầu: Ý thức rõ đặc thù rủi ro của ngành xây lắp, HĐQT luôn đặt sự an toàn của người lao động lên trên hết. Công tác tập huấn, nâng cao kỹ năng ATLĐ được tổ chức định kỳ và thực chất. Nhờ sự giám sát chặt chẽ tại các công trường, quy trình ATLĐ-VSMT-PCCN đã được cải thiện rõ rệt, giúp Công ty kiểm soát tốt rủi ro và hạn chế tối đa sự cố ngoài ý muốn.
  - + Xây lắp – Trụ cột vững chắc: Đây tiếp tục là lĩnh vực cốt lõi, đóng góp quan trọng vào sản lượng và doanh thu của công ty, sự ổn định của mảng xây lắp là minh chứng cho năng lực thi công của công ty.
  - + Sản xuất và Khai thác – Nhìn nhận thực tế: Công tác sản xuất và khai thác tại các đơn vị thành viên vẫn đang đối mặt với nhiều khó khăn, hiệu quả chưa đạt kỳ vọng và phần nào tạo áp lực lên kết quả chung. Đây là mảng hoạt động cần sự tái cấu trúc và đổi mới mạnh mẽ trong giai đoạn tới.
  - + Đầu tư kinh doanh bất động sản (lĩnh vực chiếm tỷ trọng lớn nhất) – Mở rộng tầm nhìn: DICERA tiếp tục kiên định với chiến lược gia tăng quỹ đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tập trung vào các dự án căn hộ cao cấp và khu dân cư hiện đại tại khu vực này là bước chuẩn bị chiến lược để đón đầu chu kỳ hồi phục của thị trường.
  - + Tài chính & Vận hành – Khơi thông nguồn lực: Công tác tài chính được quản trị minh bạch, hiệu quả, đảm bảo dòng tiền luôn thông suốt để phục vụ sản xuất. Bên cạnh đó, các hoạt động truyền thông, công bố thông tin và hỗ trợ vận hành đều thực hiện đúng quy định, góp phần xây dựng hình ảnh một DICERA Holdings chuyên nghiệp và uy tín trong mắt cổ đông.

##### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc**

- Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao sự nỗ lực, bản lĩnh điều hành của Ban Tổng giám đốc trong một năm đầy biến động. Những kết quả đạt được không chỉ là những con số, mà là minh chứng cho sự đồng lòng và năng lực điều hành vượt trội được thể hiện ở những ưu điểm sau:
  - + **Hiệu quả kinh doanh đột phá:** Lợi nhuận sau thuế đạt 105,7% so với kế hoạch. Việc duy trì nhịp độ sản xuất kinh doanh tại các đơn vị thành viên và thành công kinh doanh tại dự án Vung Tau Centre Point, đã khẳng định tầm nhìn chiến lược nhạy bén của ban điều hành.
  - + **Trách nhiệm với người lao động và Cộng đồng:** HĐQT đặc biệt biểu dương tinh thần "lấy con người làm trọng tâm" của Ban Tổng giám đốc. Trong khi thị trường còn nhiều khó khăn, việc đảm bảo chi trả lương thưởng đầy đủ, kịp thời và thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội đã tạo dựng được niềm tin vững chắc, giúp người lao động yên tâm cống hiến. Đây chính là giá trị cốt lõi giúp DICERA phát triển bền vững suốt 30 năm qua.
  - + **Sự đồng bộ trong công tác điều hành:** Ban Tổng giám đốc đã thể hiện sự tôn trọng tuyệt đối và tuân thủ các định hướng chỉ đạo chiến lược từ HĐQT từ đó nâng cao hiệu quả điều hành sản xuất kinh doanh.
- **Kết luận:** HĐQT tin tưởng vào năng lực điều hành của Ban Tổng giám đốc. Với nền tảng hiện tại, Ban Tổng giám đốc sẽ tiếp tục đưa công ty phát triển chinh phục những cột mốc mới trong hành trình 2025 - 2030.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Các định hướng hoạt động kinh doanh trong những năm tiếp theo chủ yếu như sau:
  - + Thứ nhất, tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro;
  - + Thứ hai, đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định và quyền lợi cho người lao động;
  - + Thứ ba, tập trung đầu tư các dự án trọng điểm;
  - + Thứ tư, nâng cao năng lực thi công và áp dụng công nghệ mới để nâng cao hiệu quả;
  - + Thứ năm, tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nguồn nhân lực;
  - + Thứ sáu, tăng cường công tác thu hồi vốn, xây dựng nguồn tài chính vững mạnh đáp ứng được nhu cầu phát triển của công ty.
- Trong trung và dài hạn, Công ty cần xác định:
  - + Hoạt động kinh doanh cốt lõi là thi công xây dựng dân dụng, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế trong ngành của công ty.
  - + Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư bất động sản với 4 trụ cột : Bất động sản nhà ở, Bất động sản công nghiệp, Bất động sản nghỉ dưỡng, Nhà ở xã hội để tăng doanh thu và lợi nhuận cũng như tạo việc làm nguồn công việc cho hoạt động xây lắp.
- Kế hoạch, định hướng chi trả cổ tức cho cổ đông:

- + Với kết quả kinh doanh năm 2025 thuận lợi, Công ty dự kiến sẽ trình Đại hội cổ đông chi trả cổ tức là 10%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu.
- + Dự kiến những năm sau sẽ chi trả cổ tức đều đặn khoảng từ 10% hoặc cao hơn.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: Cơ cấu Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty có 06 thành viên, trong số các thành viên HĐQT thì có 03 thành viên trực tiếp điều hành, 03 thành viên không điều hành, cụ thể như sau :

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần có quyền biểu quyết	Ghi chú	Chức danh TV.HĐQT tại các công ty khác
1	<b>Lê Đình Thắng</b>	Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 31.700.842 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 14.285.100 cổ phần. + Số cổ phần đại diện tập đoàn DIC : 17.415.742 cổ phần. * Tỷ lệ sở hữu: 32,27%	Điều hành	Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền. Chủ tịch Công ty TNHH DICERA Homes.
2	<b>Nguyễn Văn Đa</b>	Phó Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 875.666 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,891%	Điều hành	Chủ tịch Công ty TNHH MTV Vinawindow
3	<b>Trần Gia Phúc</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 1.551.200 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 1,579%	Điều hành	Chủ tịch Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Trí Holdings.
4	<b>Trịnh Đình Cường</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 19.057 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,019%	Độc lập	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rông Việt. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đào Tạo Rông Việt. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư Tập Đoàn Rông Việt;

					Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Rồng Việt Land.
5	<b>Trần Thị Thu</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 7.463.890 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần + Số cổ phần đại diện tập đoàn DIC: 7.463.890 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 7,598%	Không điều hành	TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1. TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông.
6	<b>Đinh Ngọc Châu Hương</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 50.000 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,051%	Không điều hành	TV HĐQT Công ty CP Đầu tư Tài chính Bất động sản FR. Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần HDTC Land.

(Số cổ phần được chốt là ngày 31/12/2025)

- a) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị
- Công ty chưa thành lập các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị.
- b) Hoạt động của Hội đồng quản trị
- Trong năm HĐQT đã tổ chức các cuộc họp để ban hành 27 nghị quyết và 07 quyết định với các nội dung như sau:

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	31/NQ-HĐQT.DICcons	02/01/2025	Thông qua phát hành chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2024	100%
02	32/QĐ-DICcons	09/01/2025	Thay đổi và sử dụng mẫu dấu mới của Công ty	100%
03	33/NQ-HĐQT.DICcons	21/02/2025	Thông qua chủ trương đầu tư mua xe ô tô phục vụ công việc	100%
04	34/NQ-HĐQT.DICcons	28/02/2025	Thông qua thời gian, địa điểm và ngày chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%

05	35/NQ- HĐQT.NK5	11/03/2025	Thông qua phương án tiếp tục phân phối số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua từ đợt phát hành thêm cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2024	100%
06	36/NQ- HĐQT.DICcons	12/03/2025	Thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại Hà Nội	100%
07	37/NQ- HĐQT.NK5	20/03/2025	Thông qua kết quả đợt phát hành thêm cổ phiếu chào bán ra công chúng năm 2024 và tăng Vốn điều lệ	100%
08	38/QĐ.HĐQT- DICcons	01/04/2025	Thông qua ký kết hợp đồng tổng thầu gói thầu “Thi công xây dựng lắp đặt thiết bị và nội thất công trình” Dự án: Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ, văn phòng khách sạn căn hộ (Hotel And Serviced Apartment) và nhà ở để bán King Palace.	100%
09	39/NQ- HĐQT.NK5	04/04/2025	Thông qua nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
10	41/QĐ.HĐQT- DICcons	22/04/2025	Ban hành điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings Sửa đổi, bổ sung lần thứ 17	100%
11	42/NQ- HĐQT.NK5	08/05/2025	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2024	100%
12	43/NQ- HĐQT.NK5	19/05/2025	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024	100%
13	43A/QĐ.HĐQT- NK5	26/05/2025	Ban hành điều lệ Công ty cổ phần DICERA Holdings Sửa đổi, bổ sung lần thứ 18	100%
14	44/NQ- HĐQT.NK5	26/05/2025	Thông qua thay đổi và sử dụng mẫu dấu mới của Công ty	100%
15	45/NQ- HĐQT.NK5	09/06/2025	Thông qua góp vốn thành lập công ty con tại Hà Nội và cử đại diện vốn	100%
16	65/QĐ-DICERA Holdings-HĐQT	24/06/2025	Cử người đại diện phần vốn của DICERA Holdings tại Công ty Cổ phần DICERA Construction.	100%
17	48/NQ- HĐQT.NK5	27/06/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025	100%
18	49/NQ- HĐQT.NK5	07/07/2025	Thông qua chủ trương triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động.	100%

19	50/NQ-HĐQT.NK5	28/7/2025	Thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2025	100%
20	51/NQ-HĐQT.NK5	29/7/2025	Phê duyệt danh sách phân phối cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2025	100%
21	52/QĐ-HĐQT.NK5	7/8/2025	Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	100%
22	54/NQ-HĐQT.NK5	5/9/2025	Dùng triển khai phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động và tiếp tục triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho người lao động	100%
23	55/NQ.HĐQT-NK5	5/9/2025	Tuyển dụng và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Hạ tầng và Công nghiệp.	100%
24	55A/NQ.HĐQT-NK5	5/9/2025	Tuyển dụng và bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách đầu tư.	100%
25	56/NQ-HĐQT.NK5	8/9/2025	Thông qua phương án vay vốn kinh doanh tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á Chi nhánh Vũng Tàu (SeABank)	100%
26	57/NQ-HĐQT.NK5	9/9/2025	Thông qua việc nhận thầu thi công và tìm hiểu cơ hội hợp tác tại dự án Chung cư - nhà ở xã hội tại khu đất (D1, D2) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát tỉnh Lâm Đồng	100%
27	59/NQ-HĐQT.NK5	22/10/2025	Thông qua chủ trương giao dịch và ký hợp đồng dịch vụ cho thuê văn phòng làm việc với Công ty TNHH DV TC Kế toán Thuế Rồng Việt và Công ty cổ phần đào tạo Rồng Việt	100%
28	60/NQ-HĐQT.NK5	25/10/2025	Thông qua danh sách chào bán số cổ phiếu Người lao động không thực hiện quyền mua trong đợt phát hành theo chương trình lựa chọn người lao động	100%
29	61/NQ-HĐQT.NK5	29/10/2025	Thông qua chủ trương thành lập Công ty TNHH DICERA Homes	100%
30	64/NQ-HĐQT.NK5	17/11/2025	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 36.880.000 cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings.	83%
31	65/QĐ.HĐQT-NK5	26/11/2025	Đổi tên Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC thành Chi nhánh Công ty Cổ phần DICERA Holdings – Xí nghiệp Vật tư & Thương mại	100%

32	65A/QĐ.HĐQT-NK5	26/11/2025	Đổi tên Công ty TNHH MTV VINAWINDOW thành Công ty TNHH MTV DICERA WINDOW	100%
33	66/NQ-HĐQT.NK5	02/12/2025	Thông qua Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách đầu tư của Công ty Cổ phần DICERA Holdings	100%
34	67/NQ-HĐQT.NK5	10/12/2025	Thông qua chủ trương giải thể, chấm dứt hoạt động Công ty Cổ phần DICERA Construction	100%

c) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

- Ông Trịnh Đình Cường là thành viên HĐQT độc lập không điều hành kiêm chủ tịch Ủy Ban kiểm toán Công ty có trình độ về kế toán, có kinh nghiệm trong quản lý doanh nghiệp, nắm bắt nhanh các hoạt động của Công ty nên đã có những đóng góp cho hoạt động quản trị Công ty. Các hoạt động chủ yếu:

- + Giám sát hoạt động quản trị và điều hành Công ty
- + Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con.
- + Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.
- + Đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty
- + Đề xuất, góp ý, kiến nghị các vấn đề liên quan đến tổ chức sản xuất kinh doanh với HĐQT.

d) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

- Công ty chưa thành lập các tiểu ban, chỉ có Ủy Ban kiểm toán được lập ra để hỗ trợ công việc cho Hội đồng quản trị.

e) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

1. Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch HĐQT.
2. Ông Nguyễn Văn Đa – Phó chủ tịch HĐQT
3. Ông Trần Gia Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.

## 2. Ủy ban kiểm toán (UBKT)

Ủy Ban kiểm toán gồm các thành viên :

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông: Trịnh Đình Cường	Chủ tịch ủy ban	Bổ nhiệm từ 22/05/2021
2	Bà: Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm từ 10/06/2024

- Trong năm, Ủy Ban kiểm toán đã tổ chức họp định kỳ có sự tham dự của các thành viên trong Ủy ban. Tại các cuộc họp, Ủy ban kiểm toán đã thống nhất các nội dung báo cáo HĐQT, kế hoạch làm việc và các công việc liên quan khác thuộc trách nhiệm của Ủy ban kiểm toán.
- UBKT Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Thẩm định Báo cáo tài chính.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.
- Giám sát quá trình thực hiện các dự án đầu tư, các công trình xây dựng.
- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của từng thành viên Ủy Ban kiểm toán được chi trả theo đúng quy định.

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc:

- Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của các thành viên HĐQT đương nhiệm, Ban Tổng giám đốc và ban điều hành.
  - Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua kế hoạch chi trả thù lao và phụ cấp năm 2025 cho HĐQT và bộ phận giúp việc là 2.335.000.000 đồng.
  - Năm 2025 Công ty thực hiện chi trả thù lao như sau:

Stt	Chức danh	Số người	Kế hoạch năm 2025 (đồng)				Thực hiện năm 2025 (đồng)	Tỷ lệ thực hiện/ Kế hoạch (%)
			Thù lao 01 tháng	Số tháng	Thù lao 01 năm/người	Tổng thù lao 01 năm	Tổng thù lao 01 năm	
1	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	1	115.000.000	13	1.495.000.000	1.495.000.000	1.489.585.185	99,6%
2	Phó Chủ tịch HĐQT (tham gia điều hành)	1	30.000.000	13	390.000.000	390.000.000	390.000.000	100%
3	Thành viên HĐQT	4		12	100.000.000	400.000.000	400.000.000	100%
4	Thư ký Hội đồng quản trị	1		12	50.000.000	50.000.000	50.000.000	100%
<b>Tổng cộng</b>						<b>2.335.000.000</b>	<b>2.329.585.185</b>	<b>99,77%</b>

Báo cáo chi thưởng cho HĐQT (từ quỹ khen thưởng):

- Chủ tịch HĐQT : 330.755.555 đồng
- Phó chủ tịch HĐQT : 221.777.778 đồng

Báo cáo lương, thưởng và phúc lợi của Ban Tổng giám đốc năm 2025 như sau:

- Tổng giám đốc : 919.623.781 đồng
  - Phó Tổng giám đốc (phụ trách tài chính) : 634.208.620 đồng
  - Phó Tổng giám đốc (phụ trách kỹ thuật) : 623.253.456 đồng
  - Phó tổng giám đốc Hạ tầng và Công nghiệp : 189.750.002 đồng
  - Kế toán trưởng : 563.498.076 đồng
- \* Các lợi ích khác: Các thành viên HĐQT tham gia điều hành và Ban Tổng giám đốc được hưởng chế độ chăm sóc sức khỏe định kỳ, du lịch hàng năm của Công ty.
- b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan năm 2025 (tại thời điểm chốt danh sách ngày 31/12/2025):

Stt	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ / Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm cổ phiếu
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	5.843.367	10,12%	14.285.100	14,542%	Mua cổ phiếu; Nhận cổ tức
2	Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	627.162	1,09%	875.666	0,891%	Mua cổ phiếu, bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
3	Trần Gia Phúc	Tổng giám đốc	483.500	0,84%	1.551.200	1,579%	Mua cổ phiếu; Nhận cổ tức
4	Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	11.550	0,02%	19.057	0,019%	Mua cổ phiếu; Nhận cổ tức
5	Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	0	0%	50.000	0,051%	Mua cổ phiếu
6	Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng giám đốc; Giám đốc tài chính; Người UQ CBTT	59.216	0,10%	269.636	0,274%	Mua cổ phiếu, bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
7	Nguyễn Văn Tuyền	Phó Tổng giám đốc	51.116	0,09%	204.571	0,208%	Mua cổ phiếu, bán cổ

							phiếu; Nhận cổ tức
8	Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	86.539	0,15%	216.628	0,221%	Mua cổ phiếu; bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
9	Bùi Đình Phong	Người phụ trách quản trị Công ty	46.050	0,08%	147.520	0,150%	Mua cổ phiếu; bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
10	Phạm Thị Thúy	Vợ Chủ tịch HĐQT	660.000	1,14%	1.430.000	1,456%	Mua cổ phiếu; Nhận cổ tức
11	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết	20.725.474	35,89%	24.879.632	25,326%	Bán cổ phiếu; mua cổ phiếu; Nhận cổ tức
12	Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà	Cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết	7.384.294	12,79%	8.122.723	8,269%	Nhận cổ tức
13	Công đoàn cơ sở Công ty cổ phần DICERA Holdings	Tổ chức chính trị xã hội của Công ty	57.240	0,10%	94.446	0,096%	Mua cổ phiếu; Nhận cổ tức

**Ghi chú:**

- Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ được tính bằng số cổ phiếu đang sở hữu trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 09/01/2025 (57.749.267 cổ phiếu).
  - Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ được tính bằng số cổ phiếu đang sở hữu trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2025 (98.235.704 cổ phiếu).
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Cổ đồng lớn	3500101107 (19/08/2024, Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	265 Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	Nghị quyết 10/NQ.NK5- HĐQT. DICcons 28/12/2023 Thông qua ký hợp đồng mua các căn hộ thuộc Dự án chung cư A2-1 khu TT Chí Linh, Tp Vũng Tàu.	Phát sinh khoản phải trả do mua căn hộ chung cư A2-1 510.800.962.238 đồng Khoản thuế liên quan đến mua căn hộ chung cư A2-1: 454.417.721 đồng.	Cổ đồng sở hữu trên 10 % cổ phiếu có quyền biểu quyết
02	Ông Nguyễn Văn Tuyền	Người nội bộ	022081009090 (06/07/2022, Cục Cảnh sát)	Phòng A2- 911, Chung cư Lakeside A2, Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2025	76/NQ- HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Nộp bổ sung tiền mua căn hộ A2-1 Chí Linh (Vũng Tàu Centre Point): 3.796.865.000 đồng (đã bao gồm VAT)	

03	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	3500592913 (06/04/2021, Sở KH & ĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	Áp Tân Trung, Xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh.	Năm 2025	71/NQ-HĐQT.DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua vay vốn của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC để phục vụ sản xuất kinh doanh).  06/NQ.NK5-HĐQT.DICcons ngày 06/09/2023 (Thông qua việc ký hợp đồng giao khoán và giao dịch giữa Công ty với các công ty con)	Phát sinh khoản vay ngắn hạn: 10.000.000.000 đồng. Tiền lãi vay và khoản phải trả: 748.435.193 đồng.  Phát sinh khoản phải trả do DIC vật liệu cung cấp hàng hóa dịch vụ là 235.177.000 đồng và khoản phải thu do cung cấp hàng hóa dịch vụ 57.768.665 đồng	Công ty con do DICICE RA nắm giữ trên 96% vốn điều lệ
04	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	3502422138 (25/05/2023, Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Tp. Vũng Tàu, BRVT.	Năm 2025	06/NQ.NK5-HĐQT.DICcons ngày 06/09/2023 (Thông qua việc ký hợp đồng giao khoán và giao dịch giữa Công ty với các công ty con)	Phát sinh khoản phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm và dịch vụ thi công cửa công trình chung cư A2-1 (Vung Tau Centre Point): 43.609.961.307 đồng. Và khoản phải thu liên quan đến cung cấp dịch vụ và thi công công trình chung cư A2-1 là 543.507.454 đồng.	Công ty con do DICERA nắm giữ 100% vốn điều lệ
05	Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rõng Việt	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQTV	3501779463 (29/01/2011, Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu)	12 Đội Cấn, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh	22/10/2025	59/NQ-HĐQT.NK5 ngày 22/10/2025 (Thông qua chủ trương giao dịch và ký hợp đồng dịch vụ cho thuê văn phòng làm việc với Công ty TNHH DV TC Kế toán Thuế	Thuê văn phòng tầng 4 tại chung cư A2-1 (Vung Tau Centre Point) với giá trị 130.945 đồng/m2	

						Rồng Việt và Công ty cổ phần đào tạo Rồng Việt)		
06	Công ty Cổ phần Đào Tạo Rồng Việt	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT	3502258287 (08/07/2014, Số KH&ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	12 Đội Cấn, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh	22/10/2025	59/NQ-HĐ QT.NK5 ngày 22/10/2025 (Thông qua chủ trương giao dịch và ký hợp đồng dịch vụ cho thuê văn phòng làm việc với Công ty TNHH DV TC Kế toán Thuế Rồng Việt và Công ty cổ phần đào tạo Rồng Việt)	Thuê văn phòng tầng 4 tại chung cư A2-1 (Vung Tau Centre Point) với giá trị 148.277 đồng/m2	

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty tại DICERA không chỉ là trách nhiệm pháp lý, mà còn là yếu tố then chốt để bảo vệ niềm tin của cổ đông và đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.
- Công ty luôn tuân thủ tốt các quy định quản trị công ty như sau:
  - + Đảm bảo thực hiện theo đúng Quy chế quản trị Công ty theo các quy định mới nhất của pháp luật hiện hành và được Đại hội cổ đông thông qua.
  - + Người quản trị công ty luôn kiểm soát và yêu cầu thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty đối với Ban lãnh đạo.
- Chúng tôi biến các tiêu chuẩn quản trị thành lợi thế cạnh tranh để kiến tạo giá trị gia tăng không ngừng cho cộng đồng và cổ đông. Để thực hiện được điều này, chúng tôi chú trọng những tiêu chuẩn cốt lõi trong công tác quản trị như mô hình dưới đây:



## **VI. Báo cáo tài chính**

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

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



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

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

---

### **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 51

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

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ủy Ban kiểm toán

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DICER HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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



**Trần Gia Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 123/2026/BCKTHN-E.AFA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

### **Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Nguyễn Hà Định

Phó Tổng Giám đốc

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

Cao Đức Trọng

Kiểm toán viên

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

Người được ủy quyền

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

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2026

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

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

**Mẫu số B 01- DN/HN**

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

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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

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

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

**Mẫu số B 01- DN/HN**

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

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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



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

Nguyễn Thị Thanh Phương  
**Kế toán trưởng**

Lê Thị Hạnh  
**Người lập**

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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



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

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

**Lê Thị Hạnh**  
**Người lập**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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



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

Nguyễn Thị Thanh Phương  
 Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh  
 Người lập



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

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

Mẫu số B 09- DN/HN

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

##### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

##### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

###### ***Góp vốn thành lập Công ty TNHH DICERA Homes***

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.7. Các công ty con được hợp nhất**

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>					
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Áp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	96,59%	96,59%	96,59%
2.	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12 KCN Đông Xuyên, P. Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100,00%	100,00%	100,00%
3.	Công ty TNHH DICERA Homes	Số 12 đường 3 tháng 2, Phường Tam Thăng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100,00%	0,00%	100,00%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, đại lộ Bình Dương, tổ 4, khu phố Hoà Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	99,68%	99,68%	99,68%

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán

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

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

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

### 2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.1. Ngoại tệ**

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

**3.2. Các ước tính kế toán**

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

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

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

**3.4. Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

**3.5. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

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

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

**3.6. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

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

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

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

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

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

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

mức giá riêng biệt.

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

***Phương pháp khấu hao***

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

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

	<b><u>Năm 2025</u></b>	
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25	năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 20	năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10	năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06	năm
▪ Các tài sản khác	05 – 10	năm

**3.8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

***Quyền sử dụng đất***

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

***Phần mềm máy tính***

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

**3.9. Thuê tài sản**

***Phân loại thuê tài sản***

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

***Thuê hoạt động***

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

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

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

**3.10. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

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

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

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

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

**3.12. Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.13. Lợi thế thương mại**

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

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

**3.14. Nợ phải trả**

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

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

trả khác.

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

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

**3.15. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.16. Chi phí phải trả**

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

**3.17. Doanh thu chưa thực hiện**

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

**3.18. Dự phòng phải trả**

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

**3.19. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Cổ phiếu quỹ***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

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

***Quỹ dự trữ***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**3.20. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 như trình bày mục 3.21 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

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

**3.21. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**3.22. Giá vốn hàng bán**

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

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

**3.23. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

**3.25. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với lĩnh vực xây lắp và các dịch vụ khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ và từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại Nghị định 175/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.
- Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định.

***Các loại thuế khác***

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

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

**3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.28. Báo cáo bộ phận**

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

Xem thêm mục 7.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****3.29. Các bên liên quan**

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

**3.30. Hợp nhất kinh doanh****Mua lại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings – giao dịch không chịu sự kiểm soát chung**

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
				VND
<b>Ngắn hạn:</b>				
<b>Tạm ứng</b>				
Ông Trần Gia Phúc (i)	16.858.795.347	-	16.424.100.195	(60.957.062)
Các nhân viên khác	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
	858.795.347	-	424.100.195	(60.957.062)
<b>Ký cược, ký quỹ ngắn hạn</b>	<b>57.291.614.502</b>	-	<b>77.274.165.950</b>	-
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	-	-	20.000.000.000	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (iii)	56.761.504.000	-	56.761.504.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	530.110.502	-	512.661.950	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>264.951.339.529</b>	<b>(10.969.960.776)</b>	<b>222.825.003.935</b>	<b>(10.819.003.714)</b>
Ông Trần Gia Phúc (i)	60.500.000.000	-	112.500.000.000	-
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iv)	163.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	(9.374.212.500)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.481.703.697	-	8.027.285.976	-
Lãi dự thu	523.619.410	-	294.568.452	-
Phải thu khác	3.071.803.922	(1.595.748.276)	2.628.937.007	(1.444.791.214)
<b>Cộng</b>	<b>339.101.749.378</b>	<b>(10.969.960.776)</b>	<b>316.523.270.080</b>	<b>(10.879.960.776)</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Ký quỹ, ký cược dài hạn (v)	4.677.945.186	-	4.321.631.294	-
<b>Cộng</b>	<b>4.677.945.186</b>	-	<b>4.321.631.294</b>	-
<b>Trong đó, Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8</b>	141.767.889.297	-	193.313.471.576	-

(i) Phải thu ngắn hạn khác:

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

- Các quyền sử dụng đất tại Khu đất Long Sơn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và các giấy ủy quyền liên quan được HĐQT ủy quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 60,5 tỷ. Toàn bộ giá trị

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

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

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

đất tại khu đất Long Sơn do ông Trần Gia Phúc đứng tên đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.6. Nợ xấu**

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2025

VND

Tại ngày 01/01/2025

VND

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>						
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Các nhà cung cấp khác	2.198.189.531	361.016.928		2.582.189.531	495.152.938	
<b>Cộng</b>	<b>3.203.189.531</b>	<b>361.016.928</b>		<b>3.587.189.531</b>	<b>495.152.938</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>						
Phải thu khác bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên
Các khoản khác	1.595.748.276	-		1.595.748.276	90.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>10.969.960.776</b>	<b>-</b>		<b>10.969.960.776</b>	<b>90.000.000</b>	

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.8. Chi phí trả trước**

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

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

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	15.457.678.319	48.120.786.415	11.173.998.687	895.188.848	28.109.900.612	103.757.552.881
Mua trong năm	-	-	2.194.199.000	297.279.622	-	2.491.478.622
Đầu tư XDCB h/ thành	8.123.515.509	-	-	-	-	8.123.515.509
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.508.880.801)	(927.922.717)	-	-	(11.436.803.518)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>23.581.193.828</b>	<b>37.611.905.614</b>	<b>12.440.274.970</b>	<b>1.192.468.470</b>	<b>28.109.900.612</b>	<b>102.935.743.494</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	11.144.064.411	32.518.977.792	6.898.174.081	812.215.414	28.065.368.808	79.438.800.506
Khấu hao trong năm	1.117.326.645	2.546.980.565	832.719.251	66.610.496	43.272.486	4.606.909.443
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.508.602.993)	(927.922.717)	-	-	(10.436.525.710)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>12.261.391.056</b>	<b>25.557.355.364</b>	<b>6.802.970.615</b>	<b>878.825.910</b>	<b>28.108.641.294</b>	<b>73.609.184.239</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	4.313.613.908	15.601.808.623	4.275.824.606	82.973.434	44.531.804	24.318.752.375
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>11.319.802.772</b>	<b>12.054.550.250</b>	<b>5.637.304.355</b>	<b>313.642.560</b>	<b>1.259.318</b>	<b>29.326.559.255</b>

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

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

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

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

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	450.172.500	289.000.000	739.172.500
Mua trong năm	-	50.520.000	50.520.000
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>450.172.500</b>	<b>339.520.000</b>	<b>789.692.500</b>
Khấu hao:			
Tại ngày 01/01/2025	450.172.500	29.060.558	479.233.058
Khấu hao trong năm	-	64.524.061	64.524.061
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>450.172.500</b>	<b>93.584.619</b>	<b>543.757.119</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	-	259.939.442	259.939.442
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>-</b>	<b>245.935.381</b>	<b>245.935.381</b>

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

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

Không có TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý.

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

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

(\*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(\*\*) Ngày 12/05/2025, Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định số 3218/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Hoà Lân Thuận Giao với tổng diện tích quy hoạch 6.138,60 m<sup>2</sup>.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

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

**4.13. Lợi thế thương mại**

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

**4.14. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

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

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

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

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

**4.16. Chi phí phải trả**

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

**4.17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.18. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19. Phải trả khác**

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế suất sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	12.545.429.492	422.629.915
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>12.545.429.492</b>	<b>422.629.915</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.21. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	1.824.124.121	1.824.124.121
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	1.067.990.701	889.426.757
Các khoản khác	265.298.876	-
<b>Cộng</b>	<b>3.157.413.698</b>	<b>2.713.550.878</b>

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.2.2. Vay và nợ thuê tài chính**

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

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

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

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

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

Hợp đồng trên được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần DICERA Holdings số AD 077222 do huyện Tân Thành (nay là phường Tân Phước) cấp ngày 10/10/2005. Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: ấp Ông Trịn, Phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 21.925,5 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**4.23. Vốn chủ sở hữu**

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>524.997.230.000</b>	<b>31.100.707.378</b>	<b>15.599.194.759</b>	<b>128.749.545.599</b>	<b>1.584.856.664</b>	<b>702.031.534.400</b>
Tăng vốn trong năm trước	52.495.440.000	-	-	-	-	52.495.440.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	120.670.053.678	(298.456.380)	120.371.597.298
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.367.948.097	(5.367.948.097)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.103.844.293)	-	(16.103.844.293)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(52.495.440.000)	-	(52.495.440.000)
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>	<b>577.492.670.000</b>	<b>31.100.707.378</b>	<b>20.967.142.856</b>	<b>175.452.366.887</b>	<b>1.286.400.284</b>	<b>806.299.287.405</b>
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	288.746.330.000	(342.400.000)	-	-	-	288.403.930.000
Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên trong Công ty (i)	29.500.000.000	(85.800.000)	-	-	-	29.414.200.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	181.678.888.367	63.011.268	181.741.899.635
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua lại công ty con	-	-	-	-	1.353.928.420	1.353.928.420
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	6.033.502.684	(6.033.502.684)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(18.100.508.052)	-	(18.100.508.052)
Trả cổ tức bằng tiền (iii)	-	-	-	(28.874.633.500)	-	(28.874.633.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	86.618.040.000	-	-	(86.618.040.000)	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>982.357.040.000</b>	<b>30.672.507.378</b>	<b>27.000.645.540</b>	<b>217.504.571.018</b>	<b>2.703.339.972</b>	<b>1.260.238.103.908</b>

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.23.5. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	98.235.704	57.749.267
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	98.235.704	57.749.267
- Cổ phiếu phổ thông	98.235.704	57.749.267
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.235.704	57.749.267
- Cổ phiếu phổ thông	98.235.704	57.749.267
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.23.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

Năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Nhóm Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Nhóm Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Nhóm Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 1.544 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 2.090 VND/cổ phiếu).

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

**4.23.8. Các quỹ của doanh nghiệp**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.24. Cổ tức**

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.2 Giá vốn hàng bán**

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

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**5.4 Chi phí tài chính**

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

**5.5 Chi phí bán hàng**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**5.7 Thu nhập khác**

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

**5.8 Chi phí khác**

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

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

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

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

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

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

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

**5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

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

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

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	976.455.129.051	109.408.342.362	6.095.499.804	2.412.444.864	52.334.597	1.094.423.750.678
Giá vốn của bộ phận	(744.178.008.813)	(79.406.075.838)	(4.208.419.587)	(22.338.255.757)	(1.715.737.531)	(851.846.497.526)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(50.676.540.701)	(5.678.127.084)	(316.347.198)	(125.202.231)	(2.716.086)	(56.798.933.300)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	181.600.579.537	24.324.139.440	1.570.733.019	(20.051.013.124)	(1.666.119.020)	185.778.319.852
+ Doanh thu tài chính						3.449.855.538
+ Chi phí tài chính						(37.722.759.219)
+ Thu nhập khác						8.081.782.795
+ Chi phí khác						(9.482.350.419)
Lợi nhuận trước thuế						150.104.848.547
Thuế TNDN hiện hành						(35.381.580.861)
Thuế TNDN hoãn lại						5.648.329.612
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>120.371.597.298</b>
<b>Các thông tin khác</b>						<b>Tổng cộng VND</b>
Tài sản của bộ phận	510.411.224.149	1.479.914.135.310	1.485.626.025	45.977.837.511	16.308.835.276	2.054.097.658.271
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	365.950.073.912
<b>Tổng tài sản</b>	<b>510.411.224.149</b>	<b>1.479.914.135.310</b>	<b>1.485.626.025</b>	<b>45.977.837.511</b>	<b>16.308.835.276</b>	<b>2.420.047.732.183</b>
Nợ phải trả của bộ phận	242.534.468.131	1.331.743.996.531	1.672.941.029	8.245.693.122	8.421.984.852	1.592.619.083.665
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	21.129.361.113
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>242.534.468.131</b>	<b>1.331.743.996.531</b>	<b>1.672.941.029</b>	<b>8.245.693.122</b>	<b>8.421.984.852</b>	<b>1.613.748.444.778</b>
Chi phí khấu hao bộ phận	(8.435.325.475)	(945.148.374)	(51.423.720)	(1.873.579.494)	(204.766.675)	(11.510.243.739)
Chi phí mua sắm tài sản	(1.557.192.432)	(174.477.902)	(8.927.984)	(211.591)	(51.313.337)	(1.792.123.246)

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

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

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

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

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

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	276.649.090.081	1.360.870.703.596	24.326.678.025	38.418.094.032	18.858.985.306	1.700.264.565.734
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	772.977.155.784
<b>Tổng tài sản</b>	<b>276.649.090.081</b>	<b>1.360.870.703.596</b>	<b>24.326.678.025</b>	<b>38.418.094.032</b>		<b>2.473.241.721.518</b>
Nợ phải trả bộ phận	60.271.940.943	913.109.863.731	20.601.997.900	6.536.567.263	8.228.060.959	1.000.520.369.837
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	212.483.247.773
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>60.271.940.943</b>	<b>913.109.863.731</b>	<b>20.601.997.900</b>	<b>6.536.567.263</b>		<b>1.213.003.617.610</b>

Chi phí khấu hao bộ phận	(3.475.942.399)	(7.729.020.589)	(192.184.989)	(43.349.501)	(51.628.177)	(11.492.125.655)
Chi phí mua sắm tài sản	(3.432.771.208)	(7.633.026.183)	(189.798.052)	(42.811.100)	(50.986.955)	(11.349.393.498)

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

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

**Mối quan hệ**

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

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

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

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

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

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	441.591.395.205	721.189.211.485
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	-	2.279.764.545
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b>441.591.395.205</b>	<b>723.468.976.030</b>
Mua hàng		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	4.179.638.600	12.852.902.400
<b>Cộng</b>	<b>4.179.638.600</b>	<b>12.852.902.400</b>
Ứng tiền mua căn hộ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	465.826.100.057	670.935.915.532
<b>Cộng</b>	<b>465.826.100.057</b>	<b>670.935.915.532</b>
Ông Trần Gia Phúc:		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	62.847.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>62.847.600.000</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

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

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

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

**Cam kết bảo lãnh:**

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

**9. CAM KẾT GÓP VỐN**

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

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

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

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

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

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

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



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

Nguyễn Thị Thanh Phương  
Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh  
Người lập



## **Kết luận :**

Năm 2025 là minh chứng cho năng lực thích ứng và bản lĩnh vượt khó của DICERA. Việc hoàn thành các nhiệm vụ đề ra trong đó thực hiện lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng trưởng trên 50% so với năm 2024 đã khẳng định hiệu quả điều hành sản xuất kinh doanh cùng với việc phân bổ nguồn lực hợp lý cho các hoạt động từ đầu tư đến thi công tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài của Công ty.

Bước sang năm 2026, với chiến lược tập trung hướng tới các dự án bất động sản giá trị gồm Bất động sản nhà ở, bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng và chú trọng thi công các công trình trọng điểm, chúng tôi tin tưởng rằng sẽ tiếp tục gặt hái thêm những thành công mới. Bằng nhiệt huyết của Ban lãnh đạo và quyết tâm của toàn thể đội ngũ nhân sự, DICERA sẽ nỗ lực không ngừng để gia tăng giá trị cho cổ đông, đóng góp cho cộng đồng và cùng nhau viết tiếp những chương mới đầy khát vọng.

**Trên đây là toàn văn báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần DICERA Holdings.**

*Trân trọng ./.*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2026  
**CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS**

**Người đại diện theo pháp luật**



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**Lê Đình Thắng**