

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

**Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

- Mã chứng khoán/ Stock code: DIG

- Địa chỉ/Address: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh

15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ/Tel: 0254 3 859 248

Fax: 0254 3 586 927

- E-mail: info@dic.vn



2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Ngày 29/01/2026, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2025.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On January 29, 2026, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Separate and Consolidated Financial Statements for Q4/2025.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/01/2026 tại đường dẫn www.dic.vn /This information was published on the company's website on January 29, 2026 as in the link www.dic.vn

Chúng tôi xin 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 certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above;*
- HĐQT, TGD (b/c);
- ĐTTC&IR;
- Lưu/Archived: VP.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025.
- *Financial statements for Q4/2025.*

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

*Person authorized to disclose information
(Ký ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)*



Nguyễn Thị Thanh Huyền
Phó Chủ tịch HĐQT/*Vice Chairman*

**TÔNG
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG**

Digitally signed by TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DN: C=VN, S=TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU, CN=TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1 =MST:3500101107
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.01.29 18:07:09+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=(110+120+130+140+150)	100		16.068.476.748.751	13.563.530.667.855
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.262.850.894.312	746.853.302.518
1. Tiền	111	1.V	1.048.934.368.507	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.213.916.525.805	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		240.000.000.000	856.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	240.000.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.940.969.124.413	5.694.657.217.812
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	6.431.154.111	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	146.900.000.000	168.681.599.516
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.233.093.207.207	4.482.460.803.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	140		6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
1. Hàng tồn kho	141	7.V	6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		208.384.039.446	192.225.767.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	178.537.626.921	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	565.608.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		29.846.412.525	24.698.326.046
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		2.095.675.945.476	3.784.855.168.820
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		246.799.999.999	335.199.999.999
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	166.800.000.000	255.200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		79.999.999.999	79.999.999.999
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
II. Tài sản cố định	220		131.718.002.818	141.779.330.751
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	127.278.118.000	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		186.794.371.188	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(59.516.253.188)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.439.884.818	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.999.101.269	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(559.216.451)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	95.100.090.032	97.989.206.684
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(49.355.742.846)	(46.466.626.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	1.622.057.852.627	3.209.886.631.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.579.860.721.322	3.051.307.053.422
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		479.588.885.227	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(448.161.348.034)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		18.164.152.694.227	17.348.385.836.675

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		7.849.631.992.235	9.489.741.186.720
I. Nợ ngắn hạn	310		6.714.860.887.249	7.595.187.688.031
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	417.687.201.380	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	3.060.369.671.134	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	434.557.488.203	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		23.182.905.484	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	279.794.161.655	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	2.134.097.047.712	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	355.686.291.514	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.075.520.531	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	330		1.134.771.104.986	1.894.553.498.689
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	107.694.335.396	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	1.119.952.234	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	1.025.956.817.356	1.763.888.708.629
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		10.314.520.701.992	7.858.644.649.955
I. Vốn chủ sở hữu	410		10.314.520.701.992	7.858.644.649.955
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.345.901.798.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	922.304.210.501	631.784.378.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		252.754.981.946	367.035.648.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		669.549.228.555	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440		18.164.152.694.227	17.348.385.836.675

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

TỔNG

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	2.852.884.538.865	4.519.330.571.330	294.903.335.972	1.203.731.949.155
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	2.835.677.920.880	4.241.932.013.650	277.836.702.386	975.000.494.116
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	2.180.660.483.824	3.159.280.129.132	111.615.406.696	625.128.205.753
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		655.017.437.056	1.082.651.884.518	166.221.295.690	349.872.288.363
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	15.480.890.776	75.529.614.441	65.099.703.844	114.572.887.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	58.103.171.881	149.869.880.238	6.501.336.848	(23.695.148.215)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.728.433.177	22.262.994.757	5.572.099.133	22.942.261.972
8. Chi phí bán hàng	24		15.266.318.201	42.503.163.318	3.406.923.406	23.809.715.983
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		37.116.510.053	129.351.051.165	38.315.142.580	118.967.778.734
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		560.012.327.697	836.457.404.238	183.097.596.700	345.362.829.747
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.101.778.042	29.786.963.354	5.136.438.685	18.239.036.281
12. Chi phí khác	32	VI.8	26.476.765.897	34.891.051.374	12.510.093.222	23.795.300.864
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(24.374.987.855)	(5.104.088.020)	(7.373.654.537)	(5.556.264.583)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		535.637.339.842	831.353.316.218	175.723.942.163	339.806.565.164
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		108.656.138.534	161.804.087.663	32.588.473.002	72.747.673.097
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		426.981.201.308	669.549.228.555	143.135.469.161	267.058.892.067

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


4
Bùi Văn Sự



Tổng giám đốc


Nguyễn Quang Tín

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.999.388.005.304	1.394.573.873.284
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.013.478.732.486)	(2.263.126.202.315)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(77.736.070.840)	(76.703.307.843)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(258.335.115.338)	(362.269.403.923)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(68.673.356.805)	(71.873.886.339)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.646.209.801.459	521.731.976.425
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(557.145.581.001)	(679.815.566.233)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		1.670.228.950.293	(1.537.482.516.944)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS dài hạn khác	21		(244.454.545)	(6.286.394.612)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		227.900.000	4.574.103.904
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.000.000.000)	(1.289.639.448.131)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		928.081.599.516	531.159.960.635
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(150.043.635.000)	(1.005.324.531.767)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		123.800.085.710	1.493.435.972.150
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		33.868.882.974	91.092.860.903
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		735.690.378.655	(180.987.476.918)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.799.564.260.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		713.740.482.561	1.810.365.957.825
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.403.226.479.715)	(1.544.808.586.995)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.187.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		110.078.262.846	265.556.183.805
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		2.515.997.591.794	(1.452.913.810.057)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		746.853.302.518	2.199.766.875.022
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	237.553
Tiền tồn cuối kỳ	70		3.262.850.894.312	746.853.302.518

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

HỒ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín



Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng “V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng”.

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 27/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 7.964.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc nhiệm kỳ từ năm 2023 đến 2028 tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 19/08/2024
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Bùi Văn Sự	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025 (từ nhiệm ngày 17/06/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/02/2023
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 22/08/2023
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 04/12/2023
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022

2- Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- o Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- o Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- o Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- o Tư vấn đầu tư.
- o Quản lý dự án.
- o Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- o Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- o Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- o Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- o Mua bán nhà.
- o Dịch vụ môi giới bất động sản.
- o Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- o Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- o Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- o Sản xuất vật liệu xây dựng.
- o Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- o Chế biến thực phẩm.
- o Vận tải hàng.
- o Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- o Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- o Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- o Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- o Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- o Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- o Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- o Đại lý du lịch.
- o Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- o Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- o Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy,	51,68%

	thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	99,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm Nhìn DIC	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	25,33%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%

c- Danh sách các liên doanh

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
Liên doanh dự án khu dân cư	80,00%

xây dựng đợt đầu 35ha đô thị
mới Phú Mỹ - TX Phú Mỹ

II- KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2025 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc vào ngày 31/12/2025.

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1- Chế độ kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3- Hình thức kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đơn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có số dư phải thu lớn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ được theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết số nợ phải trả, số nợ đã trả theo từng chủ nợ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại thành nợ ngắn hạn và nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn phải thanh toán của từng khoản nợ phải trả.

Nợ phải trả bằng vàng, bạc, kim khí quý, đá quý được kế toán chi tiết cho từng chủ nợ, theo chỉ tiêu số lượng, giá trị theo giá quy định.

Cuối niên độ kế toán, số dư của các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá quy định.

Những chủ nợ có quan hệ giao dịch, mua hàng thường xuyên hoặc có số dư về nợ phải trả lớn, các bộ phận kế toán kiểm tra, đối chiếu về tình hình công nợ đã phát sinh với từng khách hàng và định kỳ có xác nhận nợ bằng văn bản với các chủ nợ.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính và được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Tổng công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ

sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khách hàng thì doanh thu kỳ kế toán được ghi nhận trên cơ sở phân bổ số tiền nhận trước cho số năm cho thuê.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu của Tổng công ty là hàng bán bị trả lại, khách hàng vi phạm cam kết trong hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.

- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Tiền mặt	3.460.556.875	1.724.608.651
- Tiền gửi ngân hàng	1.045.473.811.632	351.667.669.443
VND	1.045.461.646.788	351.655.563.997
USD	12.164.844	12.105.446
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	2.213.916.525.805	393.461.024.424
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	3.488.886.340	225.798.212.888

<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	60.321.148.227	14.334.333.551
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT</i>	1.305.000.000.000	153.328.477.985
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	20.206.684.932	-
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	700.000.000.000	
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Vũng Tàu</i>	15.000.000.000	
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu</i>	109.899.806.306	
Cộng	3.262.850.894.312	746.853.302.518
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	240.000.000.000	856.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	200.000.000.000	136.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	40.000.000.000	720.000.000.000
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	240.000.000.000	856.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	1.154.499.437.885	551.201.775.855
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	154.078.902.089	268.357.901.964
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.636.978.041	22.850.980.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	765.263.220.094	2.445.956.364
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	7.834.387.929	17.846.873.420
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	5.572.068.276	13.018.470.066
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	173.488.003.007	190.650.046.394
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	3.482.055.214	17.052.263.635
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	9.603.427.035	6.073.534.449
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.492.290.920	11.656.493.242
<i>Dự án khác</i>	1.048.105.280	1.249.256.280
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	400.176.794.766	482.073.875.471
<i>Công ty CP DTPT Phương Nam</i>	399.661.923.851	401.461.923.851

<i>Các khách hàng khác</i>	514.870.915	80.611.951.620
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	406.080.918.584	414.616.436.966
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	55.800.000	6.963.043.669
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	171.725.287	-
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	399.661.923.851	401.461.923.851
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Tổng cộng	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	6.431.154.111	10.370.632.925
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	-	3.847.638.707
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	6.431.154.111	6.522.994.218
Cộng	6.431.154.111	10.370.632.925
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Cho vay ngắn hạn	146.900.000.000	168.681.599.516
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	3.800.000.000	1.116.962.349
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	143.100.000.000	167.564.637.167
b) Cho vay dài hạn	166.800.000.000	255.200.000.000
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	81.200.000.000	84.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	85.600.000.000	171.200.000.000
Cộng	313.700.000.000	423.881.599.516

	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
6- Các khoản phải thu khác		
a) Ngắn hạn	4.233.093.207.207	4.482.460.803.601
Tạm ứng	43.890.683.682	21.518.649.693
Ký quỹ, ký cược	77.420.509.309	454.539.043.821
Phải thu khác	4.111.782.014.216	4.006.403.110.087
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	15.685.620.938	11.534.952.603
Phải thu khác	4.096.096.393.278	3.994.868.157.484
<i>Tạm ứng đến bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>951.275.984.915</i>	<i>861.382.084.278</i>
<i>Tạm ứng đến bù dự án Long Tân</i>	<i>2.636.394.302.400</i>	<i>2.656.873.402.400</i>
<i>Tạm ứng đến bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đến bù dự án Hậu Giang</i>	<i>540.169.473</i>	-
<i>Tạm ứng đến bù dự án Chí Linh</i>	<i>140.014.270.244</i>	<i>140.014.270.244</i>
<i>Tạm ứng đến bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Tạm ứng đến bù dự án Quảng Bình</i>	<i>47.429.649.000</i>	<i>47.429.649.000</i>
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	<i>20.422.716.264</i>	<i>20.422.716.264</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>293.209.300.982</i>	<i>261.936.035.298</i>
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	365.849.540.543	332.534.182.060
<i>Công ty TNHH Đại Phước Thiên An</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>1.262.809.045</i>	<i>29.081.250</i>
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>5.101.788.081</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>359.464.943.417</i>	<i>332.485.100.810</i>
b) Dài hạn	79.999.999.999	79.999.999.999
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>79.999.999.999</i>	<i>79.999.999.999</i>
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
Cộng	4.313.093.207.206	4.562.460.803.600
7- Hàng tồn kho		
Nguyên liệu, vật liệu:	302.464.478	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí SX, KD dở dang:	6.370.546.818.260	5.989.794.837.077

<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	2.621.512.603	8.434.065.931
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	44.139.371.161	250.780.835.922
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu</i>	260.369.089.789	242.655.411.101
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.503.483.707.735	1.041.524.132.662
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.129.730.558.614	2.043.250.406.609
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.060.513.059.138	1.039.978.529.413
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	1.049.545.476.568	871.732.745.907
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	37.277.814.041	47.606.726.039
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	261.645.235.377	148.566.620.900
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	-	233.651.723.504
<i>Chi phí dở dang khác</i>	21.220.993.234	61.613.639.089
Hàng hóa bất động sản	44.857.005.572	79.874.080.522
Hàng hóa	566.402.270	802.230.730
Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
	-	-
8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(31/12/2025)	(01/01/2025)
a) Ngắn hạn	178.537.626.921	166.961.832.844
Công cụ dụng cụ	728.070.600	3.839.826.794
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	177.809.556.321	163.122.006.050
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	178.537.626.921	166.961.832.844

9- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Tăng trong kỳ	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Mua trong kỳ	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.405.844.545	218.073.279	-	1.623.917.824
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.405.844.545	218.073.279	-	1.623.917.824
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	120.823.677.440	11.100.421.213	36.626.044.998	17.238.829.355	1.005.398.182	186.794.371.188
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Tăng trong kỳ	3.683.549.544	728.901.199	3.692.573.425	2.041.758.982	144.093.180	10.290.876.330
- Khấu hao trong kỳ	3.683.549.544	728.901.199	3.692.573.425	2.041.758.982	144.093.180	10.290.876.330
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.382.729.650	218.073.279	-	1.600.802.929
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.382.729.650	218.073.279	-	1.600.802.929
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	21.449.990.739	6.834.160.124	21.773.214.778	8.924.288.764	534.598.783	59.516.253.188
Giá trị còn lại của TSCĐ III						
- Tại ngày đầu quý	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680
- Tại ngày cuối quý	99.373.686.701	4.266.261.089	14.852.830.220	8.314.540.591	470.799.399	127.278.118.000

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	279.228.092	94.173.437		373.401.529
- Khấu hao trong kỳ	44.798.122	141.016.800		185.814.922
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	324.026.214	235.190.237		559.216.451
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	3.410.011.508	1.155.994.563		4.566.006.071
- Tại ngày cuối kỳ	3.424.907.055	1.014.977.763		4.439.884.818

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878		144.455.832.878
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XD CB hoàn thành			-
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	-	144.455.832.878

Đơn vị tính: VND

Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	46.466.626.194	-	46.466.626.194
Số tăng trong năm	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>2.889.116.652</i>		<i>2.889.116.652</i>
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			-
- <i>Giảm khác</i>			-
Số dư cuối năm	49.355.742.846	-	49.355.742.846
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	97.989.206.684		97.989.206.684
Tại ngày cuối năm	95.100.090.032		95.100.090.032

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2025

31/12/2025

01/01/2025

12- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
12.1- Đầu tư vào công ty con			1.579.860.721.322	(222.761.348.034)	1.357.099.373.288	3.051.307.053.422	(95.312.704.648)	2.955.994.348.774
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%			-	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty CP Du Lịch DIC	94.449.822	99,36%	1.365.590.236.388	(171.629.648.821)	1.193.960.587.567	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh		99,99%			-	759.000.000.000		759.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhân DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(8.488.343.920)	50.711.656.080	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Công ty CP ĐĐTĐXD – DIC Sài Gòn	2.327.625	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng S&S	5.668.477	50,14%	48.932.796.574		48.932.796.574	48.932.796.574		48.932.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00%	50.000.000.000	(1.232.566.933)	48.767.433.067	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Công ty Cổ phần Khách sạn Anh em DIC	8.820.000	49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
12.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			479.588.885.227	(225.406.000.000)	254.188.885.227	447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	25,33%	203.668.381.227		203.668.381.227	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bãi đóng sắt DIC	5.652.504	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bắc tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000
12.3 - Đầu tư dài hạn khác			10.769.594.112	-	10.769.594.112	31.769.594.112	-	31.769.594.112
+ Cổ phiếu	18.860		1.769.594.112	-	1.769.594.112	1.769.594.112	-	1.769.594.112

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2025

Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	159.594.112	159.594.112	159.594.112
+ Công trái, trái phiếu			9.000.000.000	9.000.000.000	-	30.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai			4.000.000.000	4.000.000.000		5.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên			5.000.000.000	5.000.000.000		25.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			2.070.219.200.661	(448.161.348.034)	1.622.057.852.627	3.209.886.631.386
				3.530.599.336.034	(320.712.704.648)	3.209.886.631.386

	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
13- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	417.687.201.380	448.300.511.037
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	49.965.351.588	90.912.649.542
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	3.771.976.852	7.475.315.427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3.253.364.480	4.929.297.600
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	-	5.766.570.887
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	-	4.049.912.723
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	4.447.110.708	5.918.916.772
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	-	4.375.556.893
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	-	7.109.917.613
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	6.242.465.394	9.249.666.438
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	5.437.776.825	7.844.465.879
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	-	1.274.932.037
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	8.105.050.846	3.837.370.887
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	8.707.606.483	7.310.765.759
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319</i>	-	3.282.602.416
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	10.000.000.000	18.487.358.211
- Phải trả người bán là các bên liên quan	328.369.727.134	329.708.426.405
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	561.452.223	2.813.494.405
<i>Công ty CP DTPTXD số 1</i>	37.769.177.594	34.294.681.628
<i>Cty CP DTPTXD (DIC) số 2</i>	30.046.006.435	44.010.821.552
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	11.309.720	182.146.263
<i>Công ty CP DICERA Holdings</i>	255.924.067.549	243.252.056.228
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	4.054.713.613	5.125.226.329
- Phải trả các đối tượng khác	39.352.122.658	27.679.435.090
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn		
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan		
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	417.687.201.380	448.300.511.037

14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	3.060.369.671.134	2.456.652.493.818
- Người mua trả tiền trước các dự án	3.033.643.398.517	2.429.876.427.778
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.410.198.944.215</i>	<i>1.273.246.165.450</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>54.100.278.152</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>28.048.549.156</i>	<i>49.315.242.992</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>186.630.459.490</i>	<i>129.288.849.766</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>19.887.545.410</i>	<i>31.334.403.113</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>314.021.891</i>	<i>1.822.163.618</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>8.390.856.553</i>	<i>7.407.651.352</i>
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu</i>	<i>15.876.448.226</i>	<i>35.299.528.472</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>1.309.216.660.435</i>	<i>843.390.510.337</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>979.634.989</i>	<i>979.634.989</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	26.726.272.617	26.776.066.040
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>502.872.186.988</i>	<i>818.784.491.947</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	<i>48.715.151.316</i>	<i>48.715.151.316</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>451.232.717.670</i>	<i>767.145.022.629</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>2.924.318.002</i>	<i>2.924.318.002</i>
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	3.060.369.671.134	2.456.652.493.818

15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	17.384.640.254	339.600.130.010	91.085.146.257	265.899.624.007
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	161.804.087.663	102.825.665.430	98.807.454.437
- Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	8.589.040.490	5.665.930.351	3.136.076.482
- Thuế tài nguyên	10.156.601	203.395.978	198.186.222	15.366.357
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	3.084.254.065	9.749.633.329	24.418.191.036
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	406.791.956	396.376.033	30.729.125

- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- Thuế môn bài	2.937.228.355	51.568.311.150	12.255.492.746	42.250.046.759
Cộng	91.477.907.259	569.977.514.933	226.897.933.989	434.557.488.203
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.589.719.510	-	5.148.086.479	29.737.805.989
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	24.698.326.046	-	5.148.086.479	29.846.412.525

16- Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Lãi vay phải trả	6.979.791.346	32.589.936.067
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án	272.001.169.753	289.067.869.024
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	747.597.251	90.909.092

b) Dài hạn

Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-

Cộng

279.794.161.655 **321.814.317.488**

17- Doanh thu chưa thực hiện

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tải sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	36.363.644	36.363.644
Cộng	3.410.599.636	3.410.599.636

b) Dài hạn

Doanh thu nhận trước cho thuê sân tải sản	107.694.335.396	111.068.571.388
Cộng	107.694.335.396	111.068.571.388

c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

Cộng

	Số cuối kỳ (31/12/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
18- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	2.134.097.047.712	2.931.825.483.579
- Kinh phí công đoàn	206.317.862	233.776.111
- Bảo hiểm xã hội	-	944.508
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	307.720.594.658	290.324.944.800
- Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.825.143.571.390	2.640.239.254.358
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	48.878.506.194	19.990.483.579
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>36.643.152.216</i>	<i>7.740.376.074</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	-	<i>14.753.527</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	40.702.543.903	32.308.365.792
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	1.520.792.777.500	2.365.627.002.500
+ Các khoản phải trả khác	78.381.159.336	85.924.818.030
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	212.437.661.341	213.797.839.976
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>101.000.000.000</i>	<i>101.000.000.000</i>
<i>Cty CP DTPTXD (DIC) số 2</i>	-	<i>3.373.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>65.243.207.697</i>	<i>64.788.789.976</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>46.194.453.644</i>	<i>44.636.050.000</i>
b) Dài hạn	1.119.952.234	19.596.218.672
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	1.119.952.234	19.596.218.672
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-

	Số đầu kỳ 01/01/2025	Trong kỳ		Số cuối kỳ 31/12/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
19- Vay và nợ thuê tài chính				
a) Ngắn hạn	1.276.577.657.669	837.244.087.337	1.758.135.453.492	355.686.291.514
Vay ngắn hạn	358.726.983.381	518.202.025.099	724.066.716.966	152.862.291.514
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>258.726.983.381</i>	<i>307.017.489.380</i>	<i>502.882.181.247</i>	<i>62.862.291.514</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>180.000.000.000</i>	<i>190.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>		<i>31.184.535.719</i>	<i>31.184.535.719</i>	-
Vay dài hạn đến hạn trả	917.850.674.288	319.042.062.238	1.034.068.736.526	202.824.000.000
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>32.542.062.238</i>	<i>652.300.132.526</i>	<i>3.824.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>24.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>24.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>274.268.604.000</i>	<i>262.500.000.000</i>	<i>361.768.604.000</i>	<i>175.000.000.000</i>
b) Vay dài hạn	1.763.888.708.629	437.035.262.367	1.174.967.153.640	1.025.956.817.356
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>66.788.910.549</i>	<i>27.057.760.979</i>	<i>27.400.000.000</i>	<i>66.446.671.528</i>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>		<i>26.814.757.700</i>		<i>26.814.757.700</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>76.000.000.000</i>		<i>24.000.000.000</i>	<i>52.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>58.567.149.678</i>	<i>350.000.003.962</i>	<i>321.067.153.640</i>	<i>87.500.000.000</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>33.162.739.726</i>	<i>802.500.000.000</i>	<i>793.193.388.128</i>
Cộng	3.040.466.366.298	1.274.279.349.704	2.933.102.607.132	1.381.643.108.870

Chi tiết trái phiếu

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/phân bổ chi phí phát hành	Phát sinh giảm	Số cuối kỳ
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	-	-	-	-
Trái phiếu thường phát hành	-	-	-	-
Giá gốc trái phiếu				-
Chi phí phát hành trái phiếu				-
Dài hạn - Trái phiếu thường	1.562.532.648.402	33.162.739.726	802.500.000.000	793.193.388.128
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	586.148.904.110	7.700.000.000	-	593.848.904.110
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000

Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	7.700.000.000		(6.151.095.890)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	976.383.744.292	25.462.739.726	802.500.000.000	199.346.484.018
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000		800.000.000.000	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	25.462.739.726	2.500.000.000	(653.515.982)
Cộng	1.562.532.648.402	33.162.739.726	802.500.000.000	793.195.388.128

Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (19b-vay dài hạn):

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 5 (từ 29/12/2025 – 29/06/2026) là 11,70%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 25/09/2025 – 25/03/2026) là 11,70%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11,25 %/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất.

Khoản huy động này được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

Ngày 21/10/2025, Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị quyết số 117/NQ-DIC Group-HĐQT về việc thông qua chủ trương tất toán trái phiếu trước hạn đối với mã trái phiếu DIGH2326001 và DIGH2326002.

Ngày 27/11/2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 800.000.000.000 đồng mã Trái Phiếu DIGH2326002.

20- Vốn chủ sở hữu:

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.952
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích lập các quỹ				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Tặng, giảm khác					-
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.500.000.000.000	299.564.260.000			1.799.564.260.000
Lãi (lỗ) trong năm nay				669.549.228.555	669.549.228.555
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tặng, giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	82.002.783.070	922.304.210.501	10.314.520.701.992

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	365.791.960.000	
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	365.791.960.000	
<i>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</i>	1.500.000.000.000	
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	796.431.191	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

VI- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1- Doanh thu	2.852.884.538.865	4.519.330.571.330	294.903.335.972	1.203.731.949.155
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.633.652.803	6.976.135.274	961.082.978	10.748.256.374
Doanh thu xây lắp		90.909.091	277.819.767	415.299.733.646
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.850.407.327.064	4.508.889.290.973	292.820.874.229	774.309.723.143

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Doanh thu khác	-	-	-	-
2- Giảm trừ Doanh thu	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
Hàng bán bị trả lại	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
Giảm giá hàng bán	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.835.677.920.880	4.241.932.013.650	277.836.702.386	975.000.494.116
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.633.652.803	6.976.135.274	961.082.978	10.748.256.374
Doanh thu thuần xây lắp	-	90.909.091	277.819.767	415.299.733.646
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	2.833.200.709.079	4.231.490.733.293	275.754.240.643	545.578.268.104
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	2.180.660.483.824	3.159.280.129.132	111.615.406.696	625.128.205.753
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	770.949.111	2.310.925.381	534.888.043	2.004.309.535
Giá vốn xây lắp	-	-	277.819.767	250.093.223.388
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.179.167.255.550	3.154.080.087.099	110.080.419.723	370.141.556.178
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	2.889.116.652
Giá vốn khác	-	-	-	-

Năm nay

Năm trước

	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	15.480.890.776	75.529.614.441	65.099.703.844	114.572.887.886
Lãi tiền gửi, cho vay	8.518.637.684	30.446.921.304	11.849.703.844	59.155.698.286
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Cổ tức	25.875.000	12.843.780.700		2.167.189.600
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính	6.936.378.092	32.238.912.437	53.250.000.000	53.250.000.000
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	58.103.171.881	149.869.880.238	6.501.336.848	(23.695.148.215)
Lãi vay	4.728.433.177	22.262.994.757	5.572.099.133	22.942.261.972
Chiết khấu thanh toán		-		8.467.200
Dự phòng tài chính	53.374.738.704	127.448.643.386	929.237.715	(46.645.877.387)
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	2.101.778.042	29.786.963.354	5.136.438.685	18.239.036.281
Thanh lý tài sản	22.459.597	222.459.597	(4.545.455)	-
Phạt vi phạm hợp đồng	1.788.845.828	21.087.851.728	913.051.636	11.162.468.538
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	146.057.905	3.033.541.646	4.038.578.179	6.094.724.289
Thu nhập khác	144.414.712	5.443.110.383	189.354.325	981.843.454

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	26.476.765.897	34.891.051.374	12.510.093.222	23.795.300.864
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	2.120.767.099	5.844.980.564	(68.572.849)	507.982.483
Phạt vi phạm hợp đồng	209.160.000	4.404.960.000		485.000.000

Phạt chậm thanh toán	125.304	75.125.304	10.518.450	4.327.787.244
Chi hộ		-		200.000.000
Chi phí khác	24.146.713.494	24.565.985.506	12.568.147.621	18.274.531.137

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:			
Chi phí dịch vụ		62.148.790.494	37.846.425.542
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	2.332.571.694	6.654.960.006
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Cung cấp dịch vụ		81.306.323
Công ty CP ĐTPT Tầm Nhìn DIC	Cung cấp dịch vụ		35.590.643
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	2.603.855.133	2.528.112.834
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ		30.000.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	57.212.363.667	28.516.455.736
Chi phí xây dựng			
Công ty CP Du lịch DIC	Bất động sản		149.989.430.626
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	104.293.195.613	52.162.895.582
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	70.313.395.535	45.681.744.837
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	441.591.395.205	721.189.211.485
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Chi phí xây dựng		413.419.930.774
Các hoạt động khác			
Công ty CP Du lịch DIC	Góp thêm vốn điều lệ	421.092.015.000	160.000.000.000
	Bán tài sản		108.666.672
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Góp thêm vốn điều lệ		17.150.000.000
	Bán tài sản		2.657.888.640
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng tiền	1.100.675.200	
	Cổ tức bằng cổ phiếu	1.651.010.000	
Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC	Góp thêm vốn điều lệ		48.299.531.767

Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Chuyển nhượng vốn góp		33.839.211.640
	Lãi cho vay	5.101.788.081	3.499.060.274
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cho vay		82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	36.350.000.000
	Lãi cho vay	17.571.779.154	30.501.825.618
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Góp thêm vốn điều lệ	103.627.370.000	
	Chuyển nhượng vốn góp	103.689.387.905	
	Nhận chuyển nhượng dự án	465.826.100.148	670.935.915.533
	Cổ tức bằng tiền	10.362.737.000	
	Cổ tức bằng cổ phiếu	24.588.210.000	18.841.340.000
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng tiền	1.354.493.500	2.167.531.767
Công ty CP Bất động sản DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cổ tức bằng cổ phiếu	9.420.840.000	
2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khách hàng		406.080.918.584	414.616.436.966
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	55.800.000	6.963.043.669
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	171.725.287	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	399.661.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.191.469.446
Phải thu về cho vay ngắn hạn		313.700.000.000	423.881.599.516
Cho vay ngắn hạn		146.900.000.000	168.681.599.516
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.800.000.000	1.116.962.349
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	143.100.000.000	167.564.637.167
Cho vay dài hạn		166.800.000.000	255.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	81.200.000.000	84.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	85.600.000.000	171.200.000.000

Phải thu về tiền lãi cho vay		32.165.348.057	12.111.295.891
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	5.101.788.081	2.619.515.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	27.063.559.976	9.491.780.822
Ký quỹ, ký cược		77.420.509.309	79.863.293.821
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	77.420.509.309	79.863.293.821
Phải thu ngắn hạn khác		256.263.683.177	186.549.055.382
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.262.809.045	29.081.250
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con	20.000.000	20.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	254.980.874.132	186.499.974.132
Phải trả người bán ngắn hạn		328.369.727.134	329.708.426.405
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	564.452.223	2.843.494.405
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	37.769.177.594	34.294.681.628
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	30.046.006.435	44.010.821.552
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	11.309.720	182.146.263
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	255.924.067.549	243.252.056.228
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	4.054.713.613	5.125.226.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		502.910.562.433	818.784.491.947
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	451.232.717.670	767.145.022.629
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	38.375.445	-
Phải trả ngắn hạn khác		224.926.933.855	213.797.839.976
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	-	3.373.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.243.207.697	64.788.789.976
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	58.683.726.158	44.636.050.000

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	3.575.000.000	4.960.500.000
Nguyễn Thiện Tuấn		1.098.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.950.000.000	1.987.500.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	1.300.000.000	1.500.000.000
Nguyễn Quang Tín	130.000.000	150.000.000
Đình Hồng Kỳ	195.000.000	225.000.000
Bùi Văn sự	20.900.000	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	104.000.000	132.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	65.000.000	65.000.000
Trần Quang Hùng		28.000.000
Đào Thanh Xuân	39.000.000	39.000.000
Tổng Giám đốc	1.930.816.129	1.861.745.579
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.930.816.129	1.861.745.579
Những người quản lý khác	6.658.529.363	6.419.878.337
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	6.658.529.363	6.419.878.337

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

Separate Financial Statements
For the period from 01/01/2025 to 31/12/2025

Form: B 01-DN

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of period	Beginning of year
1	2	3	4	5
A- CURRENT ASSETS (100)=(110+120+130+140+150)	100		16.068.476.748.751	13.563.530.667.855
I. Cash and cash equivalents	110		3.262.850.894.312	746.853.302.518
1. Cash	111	1.V	1.048.934.368.507	353.392.278.094
2. Cash equivalents	112		2.213.916.525.805	393.461.024.424
II. Short-term investments	120		240.000.000.000	856.900.000.000
1. Held-for-trading securities	121			-
2. Provision for dimunition in value of held-for-trading securities	122			-
3. Held-to-maturity investments	123	2.V	240.000.000.000	856.900.000.000
III. Short-term accounts receivables	130		5.940.969.124.413	5.694.657.217.812
1. Short-term trade receivables	131	3.V	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326
2. Short-term advances to suppliers	132	4.V	6.431.154.111	10.370.632.925
3. Short-term loan receivables	135	5.V	146.900.000.000	168.681.599.516
4. Other short-term receivables	136	6.V	4.233.093.207.207	4.482.460.803.601
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Inventories	140		6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
1. Inventories	141	7.V	6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		208.384.039.446	192.225.767.619
1. Short-term prepaid expenses	151	8.V	178.537.626.921	166.961.832.844
2. VAT deductibles	152		-	565.608.729
3. Tax and other receivables from the State	153		29.846.412.525	24.698.326.046
4. Other current assets	155			

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

B- NON- CURRENT ASSETS (200=210+220+240+250+260)	200		2.095.675.945.476	3.784.855.168.820
I. Long-term receivables	210		246.799.999.999	335.199.999.999
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long term loan receivables	215	5.V	166.800.000.000	255.200.000.000
3. Other long-term receivables	216		79.999.999.999	79.999.999.999
4. Provision for doubtful long-term receivables			-	-
II. Fixed assets	220		131.718.002.818	141.779.330.751
1. Tangible fixed assets	221	9.V	127.278.118.000	137.213.324.680
- Cost	222		186.794.371.188	188.039.504.467
- Accumulated depreciation	223		(59.516.253.188)	(50.826.179.787)
2. Intangible fixed assets	227	10.V	4.439.884.818	4.566.006.071
- Cost	228		4.999.101.269	4.939.407.600
- Accumulated depreciation	229		(559.216.451)	(373.401.529)
III. Investment properties	230	11.V	95.100.090.032	97.989.206.684
- Cost	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Accumulated depreciation	232		(49.355.742.846)	(46.466.626.194)
IV. Long-term asset in progress	240		-	-
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	12.V	-	-
V. Long-term investments	250	13.V	1.622.057.852.627	3.209.886.631.386
1. Investments in subsidiaries	251		1.579.860.721.322	3.051.307.053.422
2. Investments in associates	252		479.588.885.227	447.522.688.500
3. Investments in other entities	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Provision for long-term investments	254		(448.161.348.034)	(320.712.704.648)
5. Held-to-maturity investments	255		9.000.000.000	30.000.000.000
VI. Other long-term assets	260		-	-
1. Long-term prepaid expenses	261	8.V	-	-
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS (270=100+200)	270		18.164.152.694.227	17.348.385.836.675

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

Form: B 02-DN

INCOME STATEMENT

Quarter 4 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Year 2025		Year 2024	
			Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	1	VI.1	2.852.884.538.865	4.519.330.571.330	294.903.335.972	1.203.731.949.155
2. Deductible items	3	VI.2	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	2.835.677.920.880	4.241.932.013.650	277.836.702.386	975.000.494.116
4. Cost of goods sold	11	VI.4	2.180.660.483.824	3.159.280.129.132	111.615.406.696	625.128.205.753
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		655.017.437.056	1.082.651.884.518	166.221.295.690	349.872.288.363
6. Financial income	21	VI.5	15.480.890.776	75.529.614.441	65.099.703.844	114.572.887.886
7. Financial expenses	22	VI.6	58.103.171.881	149.869.880.238	6.501.336.848	(23.695.148.215)
- In which: Interest expense	23		4.728.433.177	22.262.994.757	5.572.099.133	22.942.261.972
8. Selling expenses	24		15.266.318.201	42.503.163.318	3.406.923.406	23.809.715.983
9. Administrative expenses	25		37.116.510.053	129.351.051.165	38.315.142.580	118.967.778.734
10. Net profit from operating activities {30-20+(21-22)-(24+25)}	30		560.012.327.697	836.457.404.238	183.097.596.700	345.362.829.747
11. Other income	31	VI.7	2.101.778.042	29.786.963.354	5.136.438.685	18.239.036.281
12. Other expenses	32	VI.8	26.476.765.897	34.891.051.374	12.510.093.222	23.795.300.864
13. Other profit (40=31-32)	40		(24.374.987.855)	(5.104.088.020)	(7.373.654.537)	(5.556.264.583)
14. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		535.637.339.842	831.353.316.218	175.723.942.163	339.806.565.164
15. Current corporate income tax expenses	51		108.656.138.534	161.804.087.663	32.588.473.002	72.747.673.097
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
17. Profit after tax (60=50-51)	60		426.981.201.308	669.549.228.555	143.135.469.161	267.058.892.067

Prepared by


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng


Chief Accountant


Bùi Văn Sự

Ho Chi Minh, January 29th, 2026



General Director


Nguyễn Quang Tín

CASH FLOWS STATEMENT
Quarter 4 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	01		1.999.388.005.304	1.394.573.873.284
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	02		(1.013.478.732.486)	(2.263.126.202.315)
3. Cash payments to employees	03		(77.736.070.840)	(76.703.307.843)
4. Cash payments of loan interests	04		(258.335.115.338)	(362.269.403.923)
5. Corporate income tax paid	05		(68.673.356.805)	(71.873.886.339)
6. Other cash receipts from business activities	06		1.646.209.801.459	521.731.976.425
7. Other cash payments to production and business activities	07		(557.145.581.001)	(679.815.566.233)
Net cash flows from operating activities	20		<u>1.670.228.950.293</u>	<u>(1.537.482.516.944)</u>
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		(244.454.545)	(6.286.394.612)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		227.900.000	4.574.103.904
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(200.000.000.000)	(1.289.639.448.131)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		928.081.599.516	531.159.960.635
5. Payments for investments in other entities	25		(150.043.635.000)	(1.005.324.531.767)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		123.800.085.710	1.493.435.972.150
7. Interest and dividend received	27		33.868.882.974	91.092.860.903
Net cash flows from investing activities	30		<u>735.690.378.655</u>	<u>(180.987.476.918)</u>
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		1.799.564.260.000	-
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		713.740.482.561	1.810.365.957.825
4. Repayment of borrowings	34		(2.403.226.479.715)	(1.544.808.586.995)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		-	(1.187.025)
Net cash flows from financing activities	40		<u>110.078.262.846</u>	<u>265.556.183.805</u>
Net cash flows within the period (20+30+40)	50		2.515.997.591.794	(1.452.913.810.057)
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		746.853.302.518	2.199.766.875.022
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of period	70		<u>3.262.850.894.312</u>	<u>746.853.064.965</u>

Prepared by

Lê Thành Hưng
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Chief Accountant

5
Bùi Văn Sự
Bùi Văn Sự

Hồ Chí Minh, January 29th, 2026

General Director

Nguyễn Quang Tín
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG
XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Quang Tín

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 4 Year 2025

I. BACKGROUND

1- Type of ownership:

The Corporation was converted from a State-owned company to a joint stock company according to Decision No. 1302/QĐ-BXD dated October 15, 2007 of the Ministry of Construction "Regarding the approval of the equitization plan of the Construction Development Investment Company".

The Corporation was granted the Certificate of Business Registration of Joint Stock Company No. 3500101107 (old number: 4903000520) first registered on March 13, 2008, re-issued the enterprise code on June 24, 2009 and registered for the 27rd change on June 27, 2025 by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province.

- English name: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Abbreviated company name: **DIC Group.**
- The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
- Affiliated units, including:
 - Branch of Development Investment Construction Joint Stock Corporation - DIC Him Lam Project Management Board
- Charter capital: 7.964.311.910.000 VND.

The Board of Management, the Board of Directors and Internal Audit, the term from 2023 to 2028 as at the date of this report is as follows:

The Board of Management

Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman	From August 19, 2024
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	Reappointed on July 21, 2023
Mr Nguyen Quang Tin	Member	Appointed on July 21, 2023
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	Appointed on July 21, 2023
Mr Bui Van Su	Member	Appointed on April 18, 2025 (Resigned on June 17, 2025)

The Board of Directors

Mr Nguyen Quang Tin	General Director	Appointed on June 1, 2023
Mr Nguyen Van Tung	Deputy General Director	Reappointed on February 02, 2023
Mr Tran Van Dat	Deputy General Director	Reappointed on August 22, 2023
Mr Nguyen Tuan Liem	Deputy General Director	Reappointed on December 04, 2023

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

Mr Pham Van Thai

Deputy General Director

Appointed on January 19, 2022

2- Business sector:

Investment, construction, tourism services, oil and gas services, labor trade export.

3- Principal activity:

- Investing in developing new urban areas and industrial zones, investing in business development of housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.
- Construction of industrial and civil works, technical infrastructure works and industrial zones, traffic works, irrigation works, water supply, drainage and environmental treatment works, power lines and transformer stations.
- Installation of steel structures, mechanical and galvanized products, electrical equipment.
- Investment Consulting.
- Project Management.
- Trading in construction materials, equipment and supplies for construction, construction vehicles, technological lines and other technological equipment.
- Trading in interior and exterior decoration items.
- Trading in vehicles, machinery and construction equipment.
- Trading in petroleum and its products.
- House business.
- Real estate brokerage services.
- Tourism service business.
- Tourism accommodation and hotel business.
- Market service business and shopping center management.
- Construction materials production.
- Production and trading of soft drinks.
- Food processing.
- Freight.
- Passenger transport by road and water.
- Mining and processing of minerals for construction materials.
- Exploitation of soil and sand for land leveling.
- Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.
- Construction supervision of technical infrastructure works.
- Construction supervision of civil and industrial works.
- International travel business.
- Travel agent.
- Support services related to tourism promotion and organization.
- Perfume and cosmetics business.
- Retail sale of perfumes, cosmetics and toiletries in specialized stores.

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

4- Corporate structure:

a- List of subsidiaries

Company name	Principal activities	Owner-ship
Development Investment Construction Number 1 JSC	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones; Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.	51.68%
DIC Hospitality Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	99.36%
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	50.14%
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Production and trading of construction materials; construction of housing, traffic and irrigation works; real estate business; warehouse leasing.	98.67%
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Investing, trading and exploiting projects in industrial parks, export processing zones and high-tech zones.	100%
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49.00%
Vung Tau Sports Tourism Development Investment JSC (Indirect ownership)	Golf course business and related services	66.85%
Sports TOTO Vietnam JSC (Indirect ownership)	Management consulting activities	43.92%
E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	Construction of other civil engineering works	65.08%

b- List of associates companies

Company name	Principal activities	Owner-ship
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Real estate business, real estate brokerage, real estate services, real estate management, investment consulting, construction.	42.68%
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Production and trading of ready-mixed concrete, Trading and repairing of construction equipment and machinery, construction investment.	36.00%
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of	25.33%

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

	urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	
Southern Development Investment Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	43.35%

c- List of joint ventures

Name	Ratio
Joint venture of residential project to build the first phase of 35ha of new urban area Phu My - Phu My Town	80.00%

II- ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1- Accounting period: The DIC Group's accounting period for the year 2025 commences on January 1, 2025 and ends on December 31, 2025.

2- Accounting monetary unit: The DIC Group maintains its accounting records in Vietnam dong (VND).

III- ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM:

1- Accounting system: The DIC Group is applying Vietnamese Accounting System promulgated together with Circular No. 200/2014/TT/BTC dated 22/12/2014 issued by the Ministry of Finance.

2- Announcement on compliance with Vietnamese Accounting Standards and Accounting System: The DIC Group applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

3- Applied accounting form: The DIC Group applies the Voucher-Based Journal Entry Accounting System.

IV- ACCOUNTING POLICIES:

1. Recognition principles for cash and cash equivalents

Foreign currency transactions arising from economic activities are translated into Vietnamese Dong using the exchange rate at the transaction date. At year-end, foreign currency-denominated items are retranslated using the buying exchange rate of the bank where the Corporation holds its account, as announced on the closing date of the accounting period.

The actual foreign exchange differences arising during the year and those resulting from the revaluation of year-end balances of monetary items are recorded in financial income or financial expenses in the financial year.

Cash equivalents are short-term investments with original maturities of no more than three months from the acquisition date, which are readily convertible into known amounts of cash and subject to insignificant risk of changes in value at the reporting date.

2. Recognition of financial investment

Investments in subsidiaries and associates are stated at original cost. Distributions from accumulated net profits from subsidiaries and associates arising subsequent to the date of acquisition are recognized in the Income Statement. Other distributions received (in excess of such profits) are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in joint ventures are accounted for using the cost method. The joint venture contribution is not adjusted for changes in the Company's ownership interest in the joint venture's net assets. The Corporation's income statement reflects the income distributed from the accumulated net profits of the joint venture arising after the joint venture contribution.

Securities investment at the balance sheet date, if:

- Investments with a maturity or redemption period of no more than three months from the acquisition date are classified as cash equivalents;

- Investments with a redemption period of less than one year or within one operating cycle are classified as short-term assets;

- Investments with a redemption period of more than one year or exceeding one operating cycle are classified as long-term assets;

Provisions for devaluation of investments are made based on the excess of original cost in accounting books over their market value at year-end. For some other investments, because there is not enough necessary information to set up provisions, the Corporation does not set up provisions for these investments. The Board of Directors of the Corporation believes that provisions for these investments, if any, do not have a material impact on the financial statements.

3. Recognition of receivables

Track each receivable in detail for each subject, regularly compare, check, and urge timely payment.

Check and compare periodically or at the end of the year each receivable arising, the amount collected, the amount still to be collected, especially for subjects with frequent trading and purchasing relationships, with large receivable balances.

For debts with foreign currency origin, they are tracked in both original currency and converted to Vietnamese currency. At the end of each period, the balance is adjusted according to the actual exchange rate.

Classify receivables according to payment time as well as each subject to have measures for collection or payment.

4. Principle of evaluating inventories

Inventories are stated at original cost. The cost of inventories should comprise all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

The cost of inventory at the year-end is calculated by weighted average method.

The Corporation applies the perpetual method to record inventory.

5. Recording principle of tangible and intangible fixed assets

Fixed assets are stated at the original cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Depreciation is provided on a straight-line basis. Depreciation period is estimated as follows:

- | | |
|---------------------------|---------------|
| - Building and structures | 06 – 25 years |
| - Machinery & equipment | 04 – 08 years |
| - Means of transportation | 06 – 10 years |

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

- Management equipment	03 – 06 years
- Others	03 – 05 years
- Land use rights	38 years

6. Principle of Deferred corporate income tax

Deferred corporate income tax expense is determined on the basis of deductible temporary differences, taxable temporary differences and corporate income tax rates.

7. Recognition and allocation of prepaid expenses

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to choose reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

8. Principal of payables

Liabilities are tracked in detail, including the amounts payable and amounts already settled for each creditor.

Liabilities are classified into short-term and long-term based on their respective payment terms.

Payables denominated in gold, silver, precious metals, and gemstones are recorded in detail by creditor, including both quantity and value based on the prescribed valuation.

At the end of the accounting period, the balances of foreign currency-denominated payables are revalued using the prescribed exchange rate.

For creditors with frequent transactions, regular purchases, or large outstanding balances, the accounting departments are responsible for reviewing and reconciling the liabilities incurred with each creditor, and periodically confirming such balances in writing.

9. Principal of loan and finance lease

The payment terms of loans and financial leasing debts are monitored in detail. Amounts with a repayment period of more than 12 months from the date of the financial statements are presented as long-term loans and financial leasing debts. Amounts due within the next 12 months from the date of the financial statements are presented as short-term loans and financial leasing debts for payment planning.

Borrowing costs directly related to the loan (other than interest payable), such as appraisal, auditing, loan application preparation costs, etc. are accounted for in financial expenses. In case these costs arise from a separate loan for the purpose of investment, construction or production of unfinished assets, they are capitalized.

For financial leasing debts, the total lease debt reflected on the credit side of account 341 is the total amount payable calculated by the present value of the minimum lease payment or the fair value of the leased asset.

The Corporation shall account in detail and monitor each lending and debtor, each loan agreement and each type of loaned asset.

When preparing the Financial Statements, the balance of loans and financial leases in foreign currencies shall be re-evaluated at the actual transaction exchange rate at the time of preparing the Financial Statements.

Exchange rate differences arising from the payment and re-evaluation at the end of the period of loans and financial leases in foreign currencies shall be recorded in financial operating revenue or expenses.

10. Recognition and capitalization of borrowing costs

Borrowing costs are recognized into operating costs during the period, except for which directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in SAV No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset should be included (capitalized) in the cost of that asset, includes interest on borrowings, amortization of discounts or premiums relating to issuing bonds and ancillary costs incurred in connection with the arrangement of borrowings.

11. Recognition of accrued expenses.

Expenses not yet occurred may be accrued into production and operating expenses in order to ensure when these expenses arise, they do not make material differences on production and operating expenses on the basis of matching between revenue and cost. When these expenses arise, if there is any difference with the amount charged, accountants additionally record or decrease cost equivalent to the difference.

12. Principle of recognizing unrealized revenue

Unrealized revenue of the Corporation is recorded according to the current corporate accounting regime. For leased assets that have been prepaid by customers, revenue for the accounting period is recorded on the basis of allocating the prepaid amount to the number of lease years.

13. Owner's equity

Owner's equity are recognised by the real contributed capital.

Share capital surplus is recorded as the larger difference between the actual issuance price and the par value of shares when issuing shares for the first time, issuing additional shares or reissuing treasury shares.

Undistributed profit after tax is the profit from the enterprise's operations after setting aside funds and distributing dividends.

14. Recognition of revenue

Revenue from sale of goods

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The DIC Group retains neither continuing managerial involvement as a neither owner nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The economic benefits associated with the transaction of goods sold have flown or will flow to the DIC Group;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction of goods sold can be measured reliably.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognized when the outcome of that transaction can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue should be recognized by reference to the stage of completion at the balance sheet date. The outcome of a transaction can be estimated reliably when all the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;
- The stage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

The completed portion of service provision is determined based on the work completion assessment method.

Construction contract revenue

The completed work portion of the Construction Contract that serves as the basis for determining revenue is determined according to: The value of completed volume, construction volume confirmed and accepted by the investor as the basis for recording revenue in the period.

Financial income

Income from interest, royalties and dividends and other financial income earned by the DIC Group should be recognised when these two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;
- The amount of the income can be measured reliably.

Dividends, distributed profits should be recognised when the DIC Group's right to receive payment is established or right to receive profits from the capital contribution.

15. Revenue deductions

The Corporation's revenue deductions are returned goods and customers' violations of commitments in real estate transfer contracts.

16. Recognition cost of goods sold

- Cost of construction and installation activities is determined by (=) actual costs incurred corresponding to completed volume.

- Cost of transferring land use rights, real estate (=) Total investment costs divided by (:) Total business area multiplied by (x) Area sold during the period

17. Principles and methods of recoding financial expenses

Expenses are recorded in financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Expenses of capital lending and borrowing;
- Losses incurred when selling foreign currency, exchange rate losses;

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

- Provision for impairment of trading securities, investment loss reserves in other units.

The above amounts are recorded according to the total amount arising in the period, not offset against financial revenue.

18. Principles and method of recording current income tax expense, deferred income tax expense.

Current income tax expense is calculated basing on taxable profit and income tax rate applied in the current year.

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN BALANCE SHEET

(All amounts are presented in Vietnamese Dong, unless otherwise indicated in another currency)

	End of period (31/12/2025)	Unit: VND Beginning of year (01/01/2025)
1- Cash and cash equivalents		
- Cash on hand	3.460.556.875	1.724.608.651
- Cash in bank	1.045.473.811.632	351.667.669.443
VND	1.045.461.646.788	351.655.563.997
USD	12.164.844	12.105.446
- Cash in transit	-	
- Cash equivalents (term deposits)	2.213.916.525.805	393.461.024.424
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	3.488.886.340	225.798.212.888
<i>Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	60.321.148.227	14.334.333.551
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	1.305.000.000.000	153.328.477.985
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Binh Xuyen Branch</i>	20.206.684.932	-
<i>Saigon Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	700.000.000.000	-
<i>National Citizen Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	15.000.000.000	-
<i>Military Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	109.899.806.306	
Total	3.262.850.894.312	746.853.302.518
2- Financial investments		
- Held-for-trading securities		
- Investments held to maturity	240.000.000.000	856.900.000.000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	200.000.000.000	136.900.000.000
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	40.000.000.000	720.000.000.000

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

- Bonds		
- Investment in other entities		
Total	240.000.000.000	856.900.000.000
3- Trade receivables	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a- Short-term trade receivables	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326
- Receivables from project customer groups	1.154.499.437.885	551.201.775.855
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	154.078.902.089	268.357.901.964
<i>Chi Linh urban area project</i>	22.636.978.041	22.850.980.041
<i>Dai Phuoc Eco-tourism Project</i>	765.263.220.094	2.445.956.364
<i>Hiep Phuoc Residential Project</i>	7.834.387.929	17.846.873.420
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	5.572.068.276	13.018.470.066
<i>Vung Tau Gateway Luxury Apartment Project</i>	173.488.003.007	190.650.046.394
<i>DIC Star Aparts Hotel Vung Tau-CSJ Project</i>	3.482.055.214	17.052.263.635
<i>Hau Giang Residential Project</i>	9.603.427.035	6.073.534.449
<i>Thuy Tien Resort Project</i>	11.492.290.920	11.656.493.242
<i>Other Project</i>	1.048.105.280	1.249.256.280
- Other short-term trade receivables	400.176.794.766	482.073.875.471
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	399.661.923.851	401.461.923.851
<i>Others</i>	514.870.915	80.611.951.620
<u>In which: Receivable from short-term related parties</u>	406.080.918.584	414.616.436.966
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	55.800.000	6.963.043.669
<i>Development Investment Construction Number 1 JSC</i>	171.725.287	-
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	399.661.923.851	401.461.923.851
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Long-term trade receivables	-	-
<u>In which:</u>		
- Receivable from long-term related parties		
Total	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
4- Advances to suppliers		
Related parties	-	-
Other suppliers	6.431.154.111	10.370.632.925
<i>LMP Investment and Trading Joint Stock Company</i>	-	3.847.638.707
<i>Others</i>	6.431.154.111	6.522.994.218
Total	6.431.154.111	10.370.632.925
5- Loan receivables		
a) Short-term loan receivables	146.900.000.000	168.681.599.516
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	3.800.000.000	1.116.962.349
Southern Development and Investment Joint Stock Company	143.100.000.000	167.564.637.167
b) Long-term loan receivables	166.800.000.000	255.200.000.000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	81.200.000.000	84.000.000.000
Southern Development and Investment Joint Stock Company	85.600.000.000	171.200.000.000
Total	313.700.000.000	423.881.599.516
6- Other receivables		
a) Short-term	4.233.093.207.207	4.482.460.803.601
Advances to staff	43.890.683.682	21.518.649.693
Deposit	77.420.509.309	454.539.043.821
Other receivables	4.111.782.014.216	4.006.403.110.087
Interest receivable from bank deposits	15.685.620.938	11.534.952.603
Others	4.096.096.393.278	3.994.868.157.484
<i>Advance compensation for North Vung Tau project</i>	951.275.984.915	861.382.084.278
<i>Advance compensation for Long Tan project</i>	2.636.394.302.400	2.656.873.402.400
<i>Advance compensation for Bau Trung project</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Advance compensation for Hau Giang project</i>	540.169.473	-
<i>Advance compensation for Chi Linh project</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Advance compensation for Hiep Phuoc project</i>	4.810.000.000	4.810.000.000

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

<i>Advance compensation for Quang Binh project</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Compensation and site clearance council in Thanh Liem district</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Other receivables</i>	293.209.300.982	261.936.035.298
In which: Receivable from related parties	365.849.540.543	332.534.182.060
<i>Dai Phuoc Thien An Company Limited</i>	20.000.000	20.000.000
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	1.262.809.045	29.081.250
<i>Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company</i>	5.101.788.081	-
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	359.464.943.417	332.485.100.810
b) Long-term	79.999.999.999	79.999.999.999
- Receivables from joint venture capital contributions		
<i>A.T.A Construction Investment Joint Stock Company</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
- Deposit	-	-
- Others	-	-
Total	4.313.093.207.206	4.562.460.803.600
	-	-
7- Inventories	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
Raw materials	302.464.478	2.423.231.577
Tools and equipment	-	-
Properties in progress	6.370.546.818.260	5.989.794.837.077
<i>In which:</i>		
<i>Chi Linh Center Infrastructure Project, Vung Tau</i>	2.621.512.603	8.434.065.931
<i>Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project</i>	44.139.371.161	250.780.835.922
<i>Northern Vung Tau New Urban Area Project</i>	260.369.089.789	242.655.411.101
<i>Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau</i>	1.503.483.707.735	1.041.524.132.662
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	2.129.730.558.614	2.043.250.406.609
<i>Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang</i>	1.060.513.059.138	1.039.978.529.413
<i>Long Tan Resort Project, Nhon Trach</i>	1.049.545.476.568	871.732.745.907
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach</i>	37.277.814.041	47.606.726.039
<i>Cap Saint Jacques Complex Area Project</i>	261.645.235.377	148.566.620.900
<i>Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam</i>	-	233.651.723.504

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

<i>Others</i>	21.220.993.234	61.613.639.089
Finished real estate	44.857.005.572	79.874.080.522
Merchandise	566.402.270	802.230.730
Consignment goods	-	-
Total of inventories cost	6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
- Provision for obsolete inventories		
- Net realizable value of inventories	6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
8- Prepaid expenses	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a) Short-term	178.537.626.921	166.961.832.844
Tools and supplies	728.070.600	3.839.826.794
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	177.809.556.321	163.122.006.050
b) Long-term	-	-
Tools and supplies	-	-
Others	-	-
Total	178.537.626.921	166.961.832.844

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31/12/2025

9- Increase, decrease in tangible fixed assets:

Unit: VND

Item	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management Equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Increase	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Purchases	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Construction Investment completed	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	1.405.844.545	218.073.279	-	1.623.917.824
- Liquidating, disposing	-	-	1.405.844.545	218.073.279	-	1.623.917.824
Closing balance	120.823.677.440	11.100.421.213	36.626.044.998	17.238.829.355	1.005.398.182	186.794.371.188
Accumulated depreciation						
Opening balance	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Increase	3.683.549.544	728.901.199	3.692.573.425	2.041.758.982	144.093.180	10.290.876.330
- Depreciation	3.683.549.544	728.901.199	3.692.573.425	2.041.758.982	144.093.180	10.290.876.330
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	1.382.729.650	218.073.279	-	1.600.802.929
- Liquidating, disposing	-	-	1.382.729.650	218.073.279	-	1.600.802.929
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	21.449.990.739	6.834.160.124	21.773.214.778	8.924.288.764	534.598.783	59.516.253.188
Net book value						
Opening	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680
Closing	99.373.686.701	4.266.261.089	14.852.830.220	8.314.540.591	470.799.399	127.278.118.000

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

10- Increase and decrease in intangible fixed assets:

	<i>Unit: VND</i>		
	Land use rights	Computer software	Total
Original cost			
Opening balance	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
- Purchases			
- Internally generated			
- Increase due to business consolidation			
- Other increases			
- Liquidating, disposing			
Closing balance	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
Accumulated depreciation			
Opening balance	279.228.092	94.173.437	373.401.529
- Depreciation	44.798.122	141.016.800	185.814.922
- Liquidating, disposing			
- Other decrease			
Closing balance	324.026.214	235.190.237	559.216.451
Net book value			
Opening	3.410.011.508	1.155.994.563	4.566.006.071
Closing	3.365.213.386	1.014.977.763	4.380.191.149

11. Increase and decrease in investment properties

	<i>Unit: VND</i>		
	Land use rights	Other	Total
Original cost			
Opening balance	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Increase	-	-	-
- Purchases			
- Newly constructed			
- Other increases			
Decrease	-	-	-

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION****JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-
Closing balance	<u>144.455.832.878</u>	<u>-</u>	<u>144.455.832.878</u>
Accumulated depreciation			
Opening balance	<u>46.466.626.194</u>	<u>-</u>	<u>46.466.626.194</u>
Increase	2.889.116.652	-	2.889.116.652
<i>Depreciation</i>	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Other increases</i>			-
Decrease	-	-	-
- <i>Liquidating, disposing</i>			-
- <i>Other decrease</i>			-
Closing balance	<u>49.355.742.846</u>	<u>-</u>	<u>49.355.742.846</u>
Net book value			
Opening	<u>97.989.206.684</u>		<u>97.989.206.684</u>
Closing	<u>95.100.090.032</u>		<u>95.100.090.032</u>

The original cost of fixed assets that have been fully depreciated but are still in use at the end of the year

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31/12/2025

	31/12/2025				01/01/2025			
	Number of shares	Ratio	Cost	Fair value	Provision	Cost	Provision	Fair value
12- Long-term financial investments								
12.1- Investments in subsidiaries								
Dai Phouc Thien An Company Limited	-	99,96%	-	-	-	1.133.538.347.100	-	1.133.538.347.100
DIC Hospitality Joint Stock Company	94.449.822	99,56%	1.365.590.236.388	1.193.960.587.567	(171.629.648.821)	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Dai Phouc Thien Minh Company Limited	-	99,99%	-	-	-	759.000.000.000	-	759.000.000.000
DIC Vision Development Investment Joint Stock	5.929.000	98,67%	59.200.000.000	50.711.656.080	(8.488.343.920)	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Development Investment Construction Number 1 JSC	2.327.625	51,68%	14.726.900.000	14.726.900.000	-	14.726.900.000	-	14.726.900.000
Development Investment Construction Number 2 JSC	5.658.477	50,14%	48.932.796.574	48.932.796.574	-	48.932.796.574	-	48.932.796.574
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	-	100,00%	50.000.000.000	48.767.433.067	(1.232.566.933)	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	8.820.000	49,00%	41.410.788.360	-	(41.410.788.360)	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
12.2- Investments in associates								
Southern Development and Investment Joint Stock Company	22.540.000	43,35%	479.588.885.227	254.188.885.227	(225.400.000.000)	447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	27.047.032	25,33%	203.668.381.227	203.668.381.227	-	171.602.184.500	-	171.602.184.500
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	5.652.504	42,68%	19.938.000.000	19.938.000.000	-	19.938.000.000	-	19.938.000.000
Development Investment Construction - Concrete JSC	2.708.987	36,00%	30.582.504.000	30.582.504.000	-	30.582.504.000	-	30.582.504.000
12.3 - Investments in other entities								
* Share			1.769.594.112	1.769.594.112	-	1.769.594.112	-	1.769.594.112

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31/12/2025

Vina Dai Phouc Corporation	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000
Development Investment Construction Hor An JSC	17.250	0,25%	159.594.112	159.594.112	159.594.112	159.594.112
+ Bonds			9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	30.000.000.000
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Dong Nai Branch			4.000.000.000	4.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, Binh Xuyen Branch			5.000.000.000	5.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Total			2.070.219.200.661	(448.161.348.034)	1.622.057.852.627	3.209.886.631.386
				3.530.599.336.034	(320.712.704.648)	3.209.886.631.386

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

13- Trade payables	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a) Short-term trade payables	417.687.201.380	448.300.511.037
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	49.965.351.588	90.912.649.542
<i>A&T Joint Stock Company</i>	3.771.976.852	7.475.315.427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3.253.364.480	4.929.297.600
<i>HUDI Investment and Construction Joint Stock Company</i>	-	5.766.570.887
<i>Thanh An Corporation</i>	-	4.049.912.723
<i>Thanh Dat Construction Investment Company limited</i>	4.447.110.708	5.918.916.772
<i>479 Hoa Binh Joint Stock Company</i>	-	4.375.556.893
<i>An Tai Phat Trade and Construction JSC</i>	-	7.109.917.613
<i>Nam Anh Hien Company Limited</i>	6.242.465.394	9.249.666.438
<i>VNBuild Construction Investment and Trade JSC</i>	5.437.776.825	7.844.465.879
<i>Hai Phong Company Limited</i>	-	1.274.932.037
<i>TK Construction Investment and Installation Company Limited</i>	8.105.050.846	3.837.370.887
<i>Vietnam Science and Technology Joint Stock Company</i>	8.707.606.483	7.310.765.759
<i>319 Construction Trade Services Company Limited</i>	-	3.282.602.416
<i>Hai Pha Vietnam Company Limited</i>	10.000.000.000	18.487.358.211
- Trade payables to related parties	328.369.727.134	329.708.426.405
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	564.452.223	2.843.494.405
<i>Development Investment Construction Number 1 JSC</i>	37.769.177.594	34.294.681.628
<i>Development Investment Construction Number 2 JSC</i>	30.046.006.435	44.010.821.552
<i>Southern Development and Investment JSC</i>	11.309.720	182.146.263
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	255.924.067.549	243.252.056.228
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	4.054.713.613	5.125.226.329
- Other trade payables	39.352.122.658	27.679.435.090
b) Long-term trade payables	-	-
- Subjects accounting for more than 10% of total payable		
- Long-term trade payables to related parties		
- Others		
c) Unpaid Overdue debt		
Total	417.687.201.380	448.300.511.037

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

14- Advances from customers	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)		
a) Short-term	3.060.369.671.134	2.456.652.493.818		
- Project Buyers Pay in Advance	3.033.643.398.517	2.429.876.427.778		
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	1.410.198.944.215	1.273.246.165.450		
<i>Chi Linh Urban Area Project</i>	54.100.278.152	57.792.277.689		
<i>Dai Phuoc Urban Area Project</i>	28.048.549.156	49.315.242.992		
<i>Vi Thanh Commercial Residential Area Project</i>	186.630.459.490	129.288.849.766		
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project</i>	19.887.545.410	31.334.403.113		
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	314.021.891	1.822.163.618		
<i>Vung Tau Gateway Apartment Project</i>	8.390.856.553	7.407.651.352		
<i>Cap Saint Jacques Complex Project</i>	15.876.448.226	35.299.528.472		
<i>Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area</i>	1.309.216.660.435	843.390.510.337		
<i>Other projects</i>	979.634.989	979.634.989		
- Others	26.726.272.617	26.776.066.040		
<i>In which: Related parties</i>	502.872.186.988	818.784.491.947		
<i>Development Investment Construction Number 1 JSC</i>	48.715.151.316	48.715.151.316		
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	451.232.717.670	767.145.022.629		
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	2.924.318.002	2.924.318.002		
b) Long-term	-	-		
- Related parties	-	-		
- Others	-	-		
Total	3.060.369.671.134	2.456.652.493.818		
15- Tax and statutory obligations	Beginning of year	Payable	Paid	End of period
a) Payables				
- Value added tax	17.384.640.254	339.600.130.010	91.085.146.257	265.899.624.007
- Corporate income tax	39.829.032.204	161.804.087.663	102.825.665.430	98.807.454.437
- Personal income tax	212.966.343	8.589.040.490	5.665.930.351	3.136.076.482
- Resource tax	10.156.601	203.395.978	198.186.222	15.366.357
- Land rental fee	31.083.570.300	3.084.254.065	9.749.633.329	24.418.191.036

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

- Environmental protection tax	20.313.202	406.791.956	396.376.033	30.729.125
- Non-agricultural land use fee	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- License tax	2.937.228.355	51.568.311.150	12.255.492.746	42.250.046.759
Total	91.477.907.259	569.977.514.933	226.897.933.989	434.557.488.203
b) Receivables				
- Value added tax	-	-	-	-
- Corporate income tax	24.589.719.510	-	5.148.086.479	29.737.805.989
- Personal income tax	-	-	-	-
- Resource tax	-	-	-	-
- Non-agricultural land use fee	108.606.536	-	-	108.606.536
Total	24.698.326.046	-	5.148.086.479	29.846.412.525
16- Accrued expenses		End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)	
a) Short-term		279.794.161.655	321.814.317.488	
Interests expenses		6.979.791.346	32.589.936.067	
Selling expenses		65.603.305	65.603.305	
Cost of projects		272.001.169.753	289.067.869.024	
Other expenses		747.597.251	90.909.092	
b) Long-term		-	-	
Interests expenses		-	-	
Other expenses		-	-	
Total		279.794.161.655	321.814.317.488	
17- Unearned revenues		End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)	
a) Short-term				
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course		3.374.235.992	3.374.235.992	
Others		36.363.644	36.363.644	
Total		3.410.599.636	3.410.599.636	

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

b) Long-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	107.694.335.396	111.068.571.388
Total	107.694.335.396	111.068.571.388
c) The possibility of not being able to perform the contract with the customer		
Total		
18- Other payables	End of period (31/12/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a) Short-term	2.134.097.047.712	2.931.825.483.579
- Trade union payable	206.317.862	233.776.111
- Social insurance payable	-	944.508
- Health insurance	-	-
- Unemployment insurance	-	-
- Deposits	307.720.594.658	290.324.944.800
- Dividend payables	1.026.563.802	1.026.563.802
- Other payables	1.825.143.571.390	2.640.239.254.358
+ Compensation payables	48.878.506.194	19.990.483.579
<i>Compensation and site clearance council of Chi Linh town</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Compensation and site clearance council of Nam Vinh Yen project</i>	<i>36.643.152.216</i>	<i>7.740.376.074</i>
<i>Compensation and site clearance council of Phuong Nam project</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Compensation and site clearance council of residential area project in Ward 4, Hau Giang</i>	-	<i>14.753.527</i>
+ Registration fee, apartment maintenance fee	40.702.543.903	32.308.365.792
+ Branch of A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Deposit for sales of project	1.520.792.777.500	2.365.627.002.500
+ Other payables	78.381.159.336	85.924.818.030
In which: Payables to related parties	212.437.661.341	213.797.839.976
<i>DIC Hospitality Joint Stock Company</i>	<i>101.000.000.000</i>	<i>101.000.000.000</i>
<i>Development Investment Construction Number 2 JSC</i>	-	<i>3.373.000.000</i>

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	65.243.207.697			64.788.789.976
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	46.194.453.644			44.636.050.000
b) Long-term	1.119.952.234			19.596.218.672
- Deposit	-			-
- Capital contribution from Business Cooperation contracts	1.119.952.234			19.596.218.672
- Other payables	-			-
	Beginning of period 01/01/2025	During the period		End of period 31/12/2025
19- Loan and finance lease	Cost	Increase	Decrease	Cost
a) Short-term	1.276.577.657.669	837.244.087.337	1.758.135.453.492	355.686.291.514
Short-term loan	358.726.983.381	518.202.025.099	724.066.716.966	152.862.291.514
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>258.726.983.381</i>	<i>307.017.489.380</i>	<i>502.882.181.247</i>	<i>62.862.291.514</i>
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Dong Nai Branch</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>180.000.000.000</i>	<i>190.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
<i>SSI Securities Corporation</i>	-	<i>31.184.535.719</i>	<i>31.184.535.719</i>	-
Current portion of long-term loans	917.850.674.288	319.042.062.238	1.034.068.736.526	202.824.000.000
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>32.542.062.238</i>	<i>652.300.132.526</i>	<i>3.824.000.000</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Binh Xuyen Branch</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>24.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>24.000.000.000</i>
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>274.268.604.000</i>	<i>262.500.000.000</i>	<i>361.768.604.000</i>	<i>175.000.000.000</i>
b) Long-term loan	1.763.888.708.629	437.035.262.367	1.174.967.153.640	1.025.956.817.356
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>66.788.910.549</i>	<i>27.057.760.979</i>	<i>27.400.000.000</i>	<i>66.446.671.528</i>
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Nam Ky Khoi Nghia Branch</i>	-	<i>26.814.757.700</i>	-	<i>26.814.757.700</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Binh Xuyen Branch</i>	<i>76.000.000.000</i>	-	<i>24.000.000.000</i>	<i>52.000.000.000</i>
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>58.567.149.678</i>	<i>350.000.003.962</i>	<i>321.067.153.640</i>	<i>87.500.000.000</i>
<i>Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2023, 2024</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>33.162.739.726</i>	<i>802.500.000.000</i>	<i>793.195.388.128</i>
Total	3.040.466.366.298	1.274.279.349.704	2.933.102.607.132	1.381.643.108.870

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

Bond details

	Beginning of year	Increase/ allocating bond issuance costs	Decrease	End of period
Short-term - Current portion of bonds	-	-	-	-
Common bonds	-	-	-	-
Bond principal				-
Bond issuance costs				-
Long-term - Common bonds	1.562.532.648.402	33.162.739.726	802.500.000.000	793.195.388.128
Bonds issued in 2023	586.148.904.110	7.700.000.000	-	593.848.904.110
Bond principal	600.000.000.000	-	-	600.000.000.000
Bond issuance costs	(13.851.095.890)	7.700.000.000	-	(6.151.095.890)
Bonds issued in 2024	976.383.744.292	25.462.739.726	802.500.000.000	199.346.484.018
Bond principal	1.000.000.000.000	-	800.000.000.000	200.000.000.000
Bond issuance costs	(23.616.255.708)	25.462.739.726	2.500.000.000	(653.515.982)
Total	1.562.532.648.402	33.162.739.726	802.500.000.000	793.195.388.128

Bonds issued: BOND DIGH2326 (19b- Long-term loan):

These are the funds mobilized by issuing common bonds with face value in Vietnamese Dong by Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank), including two (2) Bonds with a total face value of VND 1,600,000,000,000, details:

- Bond DIGH2326001: Total value of VND 600,000,000,000, term of 36 months, maturing on December 29, 2026. The interest rate for the fifth interest period (from december 29, 2025 to june 29, 2026) is 11.70% per annum.

- Bond DIGH2326002: Total value of VND 1,000,000,000,000, term of 36 months, maturing on March 25, 2027. The interest rate for the fourth interest period (from september 25, 2025 to march 25, 2026) is 11.70% per annum.

The interest rate applied for the first two interest periods (the first twelve (12) months) is 11.25% per annum. For subsequent periods, the interest rate is determined as the sum of: (i) 4.00% per annum; and (ii) the 12-month savings deposit interest rate for individual customers (postpaid, end-of-term) of HDBank at the interest rate determination date.

These bond issuances are secured by a payment guarantee from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank)

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

On October 21, 2025, DIC Group issued Resolution No. 117/NQ-DIC Group-HĐQT approving the early settlement of bonds with codes DIGH2326001 and DIGH2326002.

On November 27, 2025, DIC Group repurchased VND 800,000,000,000 of bonds with code DIGH2326002.

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31/12/2025

20- Owners' equity:

a. Increase and decrease in owners' equity:

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Profit after tax retained	Total
Beginning balance of previous year	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932
Stock Bonus					-
Dividend by shares					-
Profit (loss) of the previous year				264.748.730.362	264.748.730.362
Distribution of funds				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Others					-
Ending balance of previous year	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Stock Bonus					-
Dividend by shares	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Issuing shares to existing shareholders	1.500.000.000.000	299.564.260.000			1.799.564.260.000
Private placement of shares					-
Profit (loss) of the current year				669.549.228.555	669.549.228.555
Distribution of funds				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Others					-
Ending balance of current year	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	82.002.783.070	922.304.210.501	10.314.520.701.992

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

b. Capital transactions with owners	From 01/01/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/12/2024 VND
At the beginning of year	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Increase in the year	1.865.791.960.000	
Stock Bonus		
Dividend by shares	365.791.960.000	
Issuing shares to existing shareholders	1.500.000.000.000	
Esop stock issuance		
Private placement of shares		
Decrease in the year		
At the end of year	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
c. Shares	End of period	Beginning of period
Registered number of shares issued	796.431.191	609.851.995
Number of shares sold to the public	796.431.191	609.851.995
Ordinary shares	796.431.191	609.851.995
Number of shares acquired		
Ordinary shares		
Number of shares in issue	796.431.191	609.851.995
Ordinary shares	796.431.191	609.851.995
Par value of shares in issue	10.000	10.000

VI- ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
1- Revenue	2.852.884.538.865	4.519.330.571.330	294.903.335.972	1.203.731.949.155
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	1.633.652.803	6.976.135.274	961.082.978	10.748.256.374
Revenue from sale of construction contract	-	90.909.091	277.819.767	415.299.733.646

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

Revenue from sale of real estate	2.850.407.327.064	4.508.889.290.973	292.820.874.229	774.309.723.143
Revenue from investment real estate	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Other revenue	-	-	-	-
2- Revenue deductible items	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
Sales return	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
Sales Discount	-	-	-	-
Special consumption tax	-	-	-	-
	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
3- Net revenue from sale of goods and rendering of services	2.835.677.920.880	4.241.932.013.650	277.836.702.386	975.000.494.116
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	1.633.652.803	6.976.135.274	961.082.978	10.748.256.374
Construction revenue	-	90.909.091	277.819.767	415.299.733.646
Real estate revenue	2.833.200.709.079	4.231.490.733.293	275.754.240.643	545.578.268.104
Investment real estate revenue	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Other revenue	-	-	-	-
	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
4- Costs of goods sold	2.180.660.483.824	3.159.280.129.132	111.615.406.696	625.128.205.753
Cost of goods sold	-	-	-	-

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

Cost of services provided	770.949.111	2.310.925.381	534.888.043	2.004.309.535
Cost of construction and installation	-	-	277.819.767	250.093.223.388
Cost of real estate business	2.179.167.255.550	3.154.080.087.099	110.080.419.723	370.141.556.178
Cost of investment real estate business	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	2.889.116.652
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
5- Financial income	15.480.890.776	75.529.614.441	65.099.703.844	114.572.887.886
Interest income	8.518.637.684	30.446.921.304	11.849.703.844	59.155.698.286
Gain from foreign exchange difference	-	-	-	-
Dividends	25.875.000	12.843.780.700	-	2.167.189.600
Income from Financial Investments	6.936.378.092	32.238.912.437	53.250.000.000	53.250.000.000
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
6- Financial expenses	58.103.171.881	149.869.880.238	6.501.336.848	(23.695.148.215)
Interest expenses	4.728.433.177	22.262.994.757	5.572.099.133	22.942.261.972
Payment Discounts	-	-	-	8.467.200
Financial Provisions	53.374.738.704	127.448.643.386	929.237.715	(46.645.877.387)
Foreign exchange losses	-	-	-	-
Disposal of Financial Investments	-	158.242.095	-	-

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
7- Other income	2.101.778.042	29.786.963.354	5.136.438.685	18.239.036.281
Gain on liquidation of fixed assets	22.459.597	222.459.597	(4.545.455)	-
Fines received on contract violation	1.788.845.828	21.087.851.728	913.051.636	11.162.468.538
Late payment	146.057.905	3.033.541.646	4.038.578.179	6.094.724.289
Other income	144.414.712	5.443.110.383	189.354.325	981.843.454

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	Cumulative	Quarter 4	Cumulative
8- Other expenses	26.476.765.897	34.891.051.374	12.510.093.222	23.795.300.864
Residual value of liquidated assets	2.120.767.099	5.844.980.564	(68.572.849)	507.982.483
Penalties expenses	209.160.000	4.404.960.000	-	485.000.000
Late payment penalties	125.304	75.125.304	10.518.450	4.327.787.244
Payment on behalf of	-	-	-	200.000.000
Other expenses	24.146.713.494	24.565.985.506	12.568.147.621	18.274.531.137

VII- OTHER INFORMATION

Related parties	Transaction content	Current year (From 01/01/2025 to 31/12/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 31/12/2024)
1- Information about related parties:			
Revenue		62.148.790.494	37.846.425.542
DIC Hospitality Joint Stock Company	Rendering of services	2.332.571.694	6.654.960.006
Development Investment Construction Number 1 JSC	Rendering of services	-	81.306.323
DIC Vision Development Investment Joint Stock	Rendering of services	-	35.590.643
Southern Development and Investment JSC	Rendering of services	2.603.855.133	2.528.112.834

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Rendering of services	-	30.000.000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	57.212.363.667	28.516.455.736
Construction costs			
DIC Hospitality Joint Stock Company	Real Estate	-	149.989.430.626
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction costs	104.293.195.613	52.162.895.582
Development Investment Construction Number 2 JSC	Construction costs	70.313.395.535	45.681.744.837
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction costs	441.591.395.205	721.189.211.485
Southern Development and Investment JSC	Construction costs	-	413.419.930.774
Others			
DIC Hospitality Joint Stock Company	Contribute charter capital	421.092.015.000	160.000.000.000
	Sell assets	-	108.666.672
Development Investment Construction Number 1 JSC	Contribute charter capital	-	17.150.000.000
	Sell assets	-	2.657.888.640
Development Investment Construction Number 2 JSC	Contribute charter capital	-	-
	Cash dividends	1.100.675.200	-
	Stock dividend	1.651.010.000	-
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Contribute charter capital	-	48.299.531.767
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	transfer of contributed capital	-	33.839.211.640
	Interest income	5.101.788.081	3.499.060.274
Southern Development and Investment JSC	Contribute charter capital	-	-
	Loan	-	82.000.000.000
	Collection of loan principal	110.064.637.167	36.350.000.000
	Interest income	17.571.779.154	30.501.825.618
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Contribute charter capital	103.627.370.000	-
	transfer of contributed capital	103.689.387.905	-
	Receive the transitional project	465.826.100.148	670.935.915.533

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION**

JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

	Cash dividends	10.362.737.000	-
	Stock dividend	24.588.210.000	18.841.340.000
Development Investment Construction - Concrete JSC	Contribute charter capital	-	-
	Cash dividends	1.354.493.500	2.167.531.767
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	Stock dividend	9.420.840.000	-
2. Outstanding balances with related parties	Relationship	Current year (From 01/01/2025 to 31/12/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 31/12/2024)
Short-term trade receivables		406.080.918.584	414.616.436.966
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	55.800.000	6.963.043.669
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	171.725.287	-
Southern Development and Investment JSC	Associates	399.661.923.851	401.461.923.851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	6.191.469.446	6.191.469.446
Loan receivables		313.700.000.000	423.881.599.516
Short-term loan		146.900.000.000	168.681.599.516
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	3.800.000.000	1.116.962.349
Southern Development and Investment JSC	Associates	143.100.000.000	167.564.637.167
Long term loan		166.800.000.000	255.200.000.000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	81.200.000.000	84.000.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	85.600.000.000	171.200.000.000
Interest receivable		32.165.348.057	12.111.295.891
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	5.101.788.081	2.619.515.069
Southern Development and Investment JSC	Associates	27.063.559.976	9.491.780.822
Deposit		77.420.509.309	79.863.293.821
Southern Development and Investment JSC	Associates	77.420.509.309	79.863.293.821
Other short-term receivables		256.263.683.177	186.549.055.382

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	1.262.809.045	29.081.250
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Subsidiaries	20.000.000	20.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	254.980.874.132	186.499.974.132
Short-term trade payables		328.369.727.134	329.708.426.405
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	564.452.223	2.843.494.405
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	37.769.177.594	34.294.681.628
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	30.046.006.435	44.010.821.552
Southern Development and Investment JSC	Associates	11.309.720	182.146.263
DIC Holdings Construction JSC	Associates	255.924.067.549	243.252.056.228
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	4.054.713.613	5.125.226.329
Short-term advances from customers		502.910.562.433	818.784.491.947
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	48.715.151.316	48.715.151.316
DIC Holdings Construction JSC	Associates	451.232.717.670	767.145.022.629
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	2.924.318.002	2.924.318.002
Vina Dai Phuoc Joint Stock Company	Related party	38.375.445	-
Other short-term payables		224.926.933.855	213.797.839.976
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	101.000.000.000	101.000.000.000
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	-	3.373.000.000
DIC Holdings Construction JSC	Associates	65.243.207.697	64.788.789.976
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	58.683.726.158	44.636.050.000

Remuneration, salaries, bonuses and other benefits of members of The Board of Management, General Director and Other managers during the year as below:

	Current year (From 01/01/2025 to 31/12/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 31/12/2024)
Remuneration of members of the Board of Management	3.575.000.000	4.960.500.000
Nguyen Thien Tuan	-	1.098.000.000

**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2025

Nguyen Hung Cuong	1.950.000.000	1.987.500.000
Nguyen Thi Thanh Huyen	1.300.000.000	1.500.000.000
Nguyen Quang Tin	130.000.000	150.000.000
Dinh Hong Ky	195.000.000	225.000.000
Remuneration of Board of Directors Secretariat	104.000.000	132.000.000
Diep Thi Ngoc Lan	65.000.000	65.000.000
Tran Quang Hung	-	28.000.000
Dao Thanh Xuan	39.000.000	39.000.000
General Director	6.658.529.363	6.419.878.337
Salaries, bonuses and others	6.658.529.363	6.419.878.337

Ho Chi Minh, January 29th, 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

