

**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*



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.660.835.869.065	15.985.757.394.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.279.178.467.269	785.165.517.804
1. Tiền	111	V.1	1.065.261.941.464	391.704.493.380
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		251.000.000.000	895.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	251.000.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.204.539.224.918	5.943.738.452.685
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.723.381.798.748	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	32.235.318.190	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	163.100.000.000	187.564.637.167
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.295.909.486.020	4.548.370.292.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.087.378.040)	(9.743.570.847)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		6.639.047.587.854	8.154.605.622.433
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.641.481.093.438	8.157.039.128.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		287.070.589.024	206.347.801.087
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	184.142.033.031	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		71.537.544.437	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	31.391.011.556	25.062.673.714
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.357.126.401.018	2.553.566.187.167
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		165.614.440.999	949.950.067.335
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		85.600.000.000	171.200.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	80.014.440.999	778.750.067.335
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		1.336.803.964.074	842.135.290.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.250.593.980.494	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.704.774.086.382	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(454.180.105.888)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		550.014.629	-
- Nguyên giá	225		586.094.074	
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(36.079.445)	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	85.659.968.951	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.835.419.884	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.175.450.933)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	164.818.097.591	158.666.666.367
- Nguyên giá	231		218.728.734.053	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(53.910.636.462)	(49.882.796.406)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		118.198.684.557	96.644.639.512
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	118.198.684.557	96.644.639.512
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		329.303.428.840	328.716.541.891
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	318.024.143.108	296.437.256.159
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	2.344.249.112	2.344.249.112
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(64.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	9.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		242.387.784.957	177.452.981.410
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	119.874.456.099	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		28.249.710.565	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269		94.263.618.293	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		19.017.962.270.083	18.539.323.581.176

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.989.433.792.815	10.498.013.036.060
I. Nợ ngắn hạn	310		7.215.468.676.038	7.961.859.074.539
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	529.069.419.694	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	3.035.421.991.666	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	440.467.132.380	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		47.613.952.281	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	293.846.134.648	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.935.786.869	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.082.763.158.891	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	723.041.054.971	1.572.638.801.780
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	3.707.743.661
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.310.044.638	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	330		1.773.965.116.777	2.536.153.961.521
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	175.872.497.688	181.411.119.784
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	34.636.562.534	51.836.344.172
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	1.514.451.250.670	2.276.905.408.614
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		48.747.217.404	23.230.853.263
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		257.588.481	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.028.528.477.268	8.041.310.545.116
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	10.028.528.477.268	8.041.310.545.116
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		16.546.120.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.946.910.142	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		577.279.815.342	551.444.233.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		167.187.139.976	436.908.307.434
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		647.777.743.179	114.535.926.550
- LNST chưa phân phối kỳ này do tăng tỷ lệ sở hữu công ty con			(237.685.067.813)	
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		39.541.923.363	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.017.962.270.083	18.539.323.581.176

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

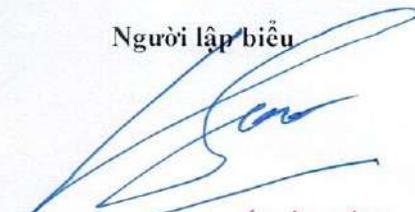
Đơn vị tính: VND

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	01	VI.1	2.979.231.368.920	5.006.715.942.419	462.786.920.841	1.544.790.852.151
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	19.529.292.353	280.528.876.264	17.282.267.330	230.266.507.588
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	2.959.702.076.567	4.726.187.066.155	445.504.653.511	1.314.524.344.563
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	2.305.709.489.136	3.609.503.569.007	270.299.024.029	982.223.760.342
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		653.992.587.431	1.116.683.497.148	175.205.629.482	332.300.584.221
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	16.654.899.907	58.388.384.361	65.419.118.483	117.144.931.338
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	25.675.984.148	100.841.525.853	49.273.624.157	65.081.375.470
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		29.731.788.837	97.242.285.512	(12.746.618.173)	22.350.263.798
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.332.729.771)	4.305.768.174	(2.350.090.145)	3.549.953.804
9. Chi phí bán hàng	25		22.643.253.392	66.382.665.184	3.434.381.925	39.130.021.420
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		57.893.217.189	196.431.777.738	54.984.730.590	179.017.472.309
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		563.102.302.838	815.721.680.908	130.581.921.148	169.766.600.164
12. Thu nhập khác	31	VI.7	9.001.539.624	38.803.019.499	5.844.292.489	20.820.254.030
13. Chi phí khác	32	VI.8	27.246.666.778	36.242.405.758	13.540.081.959	25.693.044.051
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(18.245.127.154)	2.560.613.741	(7.695.789.470)	(4.872.790.021)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		544.857.175.684	818.282.294.649	122.886.131.678	164.893.810.143
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		109.922.763.192	168.794.586.146	35.348.805.881	77.926.611.203
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		10.949.075.033	25.537.157.426	305.191.445	(15.448.671.168)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		423.985.337.459	623.950.551.077	87.232.134.352	102.415.870.108
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		861.100.415	(23.827.192.102)	(1.471.409.771)	(2.569.010.775)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		423.124.237.044	647.777.743.179	88.703.544.123	104.984.880.883
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

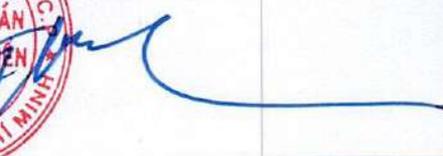
Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026


HỒ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng


Bùi Văn Sự




Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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		2.693.436.932.288	2.193.535.519.340
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.698.150.876.278)	(3.102.524.272.571)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(180.410.998.065)	(167.730.218.539)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(282.103.735.432)	(387.441.793.091)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(75.290.821.433)	(77.200.686.688)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.784.132.364.599	737.890.404.076
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(628.130.924.127)	(1.390.739.323.026)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		1.613.481.941.552	(2.194.210.370.499)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(246.454.545)	(7.854.993.922)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		385.382.408	5.241.230.357
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(211.000.000.000)	(1.263.528.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		928.081.599.516	599.759.960.635
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(150.043.635.000)	(957.025.000.000)
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 lợi nhuận được chia	27		35.745.545.452	92.377.752.786
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		726.722.523.541	(37.593.230.409)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		1.799.564.260.000	194.193.090.000
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		1.207.250.561.915	2.848.885.030.993
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.852.974.431.642)	(2.223.419.701.791)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.183.375)	(2.812.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		153.806.206.898	819.655.606.252
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.494.010.671.991	(1.412.147.994.656)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		785.165.517.804	2.307.305.744.085
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.277.474	7.768.376
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		3.279.178.467.269	895.165.517.805

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- 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 Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- 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, Ban kiểm toán nội bộ, 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:

- 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.

- 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.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- 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.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- Đại lý du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- 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 hợp nhất

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, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%
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 Tầm Nhìn DIC	Giáo dục	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	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 Bê 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 xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - Phú Mỹ	80,00%

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, đôn 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 kế 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 HỢP NHẤT

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Tiền mặt	4.659.252.006	3.412.756.137
- Tiền gửi ngân hàng	1.060.602.689.458	388.291.737.243
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	2.213.916.525.805	393.461.024.424
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu</i>	-	-
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	3.488.886.340	225.798.212.888
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	20.206.684.932	-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	1.305.000.000.000	153.328.477.985
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	60.321.148.227	14.334.333.551
<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	3.279.178.467.269	785.165.517.804
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	251.000.000.000	895.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	211.000.000.000	136.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu</i>	-	5.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	40.000.000.000	720.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn</i>	-	29.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	-	1.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu</i>	-	3.500.000.000

c- Các khoản đầu tư khác	-	-
Cộng	251.000.000.000	895.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.723.381.798.748	1.188.156.659.391
- Phải thu 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>	<i>154.078.902.089</i>	<i>268.357.901.964</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>22.636.978.041</i>	<i>22.850.980.041</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>765.263.220.094</i>	<i>2.445.956.364</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>7.834.387.929</i>	<i>17.846.873.420</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>5.572.068.276</i>	<i>13.018.470.066</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>173.488.003.007</i>	<i>190.650.046.394</i>
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	<i>3.482.055.214</i>	<i>17.052.263.635</i>
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	<i>9.603.427.035</i>	<i>6.073.534.449</i>
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	<i>11.492.290.920</i>	<i>11.656.493.242</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>1.048.105.280</i>	<i>1.249.256.280</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	568.882.360.863	636.954.883.536
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	<i>68.897.875.824</i>	<i>25.663.436.805</i>
<i>Công ty CP Tập đoàn MIK Group</i>	-	<i>11.458.203.240</i>
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	<i>9.991.719.279</i>	<i>11.867.210.899</i>
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	<i>39.942.857.624</i>	<i>73.156.638.946</i>
<i>Công ty CP Thiên Bình Minh</i>	<i>16.145.190.924</i>	<i>15.881.203.518</i>
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>433.904.717.212</i>	<i>498.928.190.128</i>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.853.393.297	407.878.493.297
<i>Công ty CP DTPT Phương Nam</i>	<i>399.661.923.851</i>	<i>401.461.923.851</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	-	<i>214.000.000</i>
<i>Công ty CP DTPTXD Bê tông</i>	-	<i>11.100.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>6.191.469.446</i>	<i>6.191.469.446</i>
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		

- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Cộng	1.723.381.798.748	1.188.156.659.391
	-	-
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	32.235.318.190	29.390.434.469
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	<i>10.062.029.014</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	-	<i>3.847.638.707</i>
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	<i>22.173.289.176</i>	<i>25.542.795.762</i>
Cộng	32.235.318.190	29.390.434.469
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Cho vay ngắn hạn	163.100.000.000	102.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>143.100.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
<i>Lê Phong Hiếu</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
b) Cho vay dài hạn	85.600.000.000	256.764.637.167
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>85.600.000.000</i>	<i>256.764.637.167</i>
Cộng	248.700.000.000	358.764.637.167
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	4.295.899.486.020	4.548.370.292.505
- Tạm ứng	104.870.679.373	82.440.413.747
- Ký quỹ, ký cược	80.291.718.185	456.694.951.479
- Phải thu khác	4.110.737.088.462	4.009.234.927.279
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	15.685.620.938	12.521.774.519
Phải thu khác	4.095.051.467.524	3.996.713.152.760
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>951.275.984.915</i>	<i>861.382.084.278</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.636.394.302.400</i>	<i>2.656.873.402.400</i>

<i>Tạm ứng tiền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hậu Giang</i>	540.169.473	-
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Phải thu khác</i>	292.164.375.228	263.781.030.574
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	359.464.943.417	332.485.100.810
<i>Công ty CP ĐTVT Phương Nam</i>	359.464.943.417	332.485.100.810
b) Dài hạn	80.024.440.999	778.750.067.335
- Ký quỹ, ký cược	10.000.000	698.750.067.336
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	80.014.440.999	79.999.999.999
Phải thu khác	80.014.440.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	14.441.000	-
Cộng	4.375.923.927.019	5.327.120.359.840
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	57.763.869.663	61.078.042.115
- Công cụ, dụng cụ	9.237.703.080	9.853.318.122
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.506.945.217.022	7.980.421.122.069
- Thành phẩm	21.775.392.288	24.634.204.400
- Hàng hoá	901.905.813	1.178.360.789
- Hàng hoá bất động sản	44.857.005.572	79.874.080.522
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.641.481.093.438	8.157.039.128.017
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.639.047.587.854	8.154.605.622.433

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	2.621.512.603	8.434.065.931
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	44.139.371.161	2.143.362.011.412
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	260.369.089.789	242.655.411.101
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	1.503.483.707.735	1.041.524.132.662
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	2.129.730.558.614	2.043.250.406.609
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	1.069.536.506.138	1.039.978.529.413
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	1.049.545.476.568	871.732.745.907
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	37.277.814.041	47.606.726.039
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	261.645.235.377	148.566.620.900
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	233.651.723.504
Chi phí dở dang khác	148.595.944.996	159.658.748.591

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	70.807.589.929	49.253.544.884
Cộng	118.198.684.557	96.644.639.512

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND					
	Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác
Số dư đầu năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Số tăng trong năm	526.591.017.030	13.646.684.613	1.096.880.187	468.418.989	5.826.167.400	547.629.168.219
- Mua trong kỳ	526.591.017.030	10.330.131.744	1.096.880.187	468.418.989	5.826.167.400	544.312.615.350
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	3.316.552.869	-	-	-	3.316.552.869
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	2.181.244.545	218.073.279	-	2.682.296.659
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	2.181.244.545	218.073.279	-	2.682.296.659
Số dư cuối kỳ	1.233.637.631.218	344.538.265.197	76.902.851.014	20.673.411.569	29.021.927.384	1.704.774.086.382
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Số tăng trong năm	24.637.036.730	16.863.493.982	5.975.426.503	2.303.427.798	2.868.524.097	52.647.909.110
Khấu hao trong năm	24.637.036.730	16.863.493.982	5.975.426.503	2.303.427.798	2.868.524.097	52.647.909.110
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	1.951.624.650	218.073.279	-	2.452.676.764
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	1.951.624.650	218.073.279	-	2.452.676.764
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	125.174.712.940	250.801.336.914	51.749.557.396	11.756.796.356	14.697.702.282	454.180.105.888
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Tại ngày cuối năm	1.108.462.918.278	93.736.928.283	25.153.293.618	8.916.615.213	14.324.225.102	1.250.593.980.494

10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm				-
Số tăng trong năm	-	-	586.094.074	586.094.074
- Mua trong kỳ			586.094.074	586.094.074
- Đầu tư XDCB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	-	-	586.094.074	586.094.074
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm				-
Số tăng trong năm	-	-	36.079.445	36.079.445
Khấu hao trong năm			36.079.445	36.079.445
Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối năm	-	-	36.079.445	36.079.445
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	550.014.629	550.014.629

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Số dư đầu năm	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Số tăng trong năm	59.693.669	-	-	59.693.669
- Mua trong kỳ	59.693.669	-	-	59.693.669
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	87.033.842.480	2.801.577.404	-	89.835.419.884

Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	-	3.482.776.843
Số tăng trong năm	463.523.878	229.150.212	-	692.674.090
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>463.523.878</i>	<i>229.150.212</i>	<i>-</i>	<i>692.674.090</i>
<i>Tăng khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.636.475.979	1.538.974.954	-	4.175.450.933
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	-	86.292.949.372
Tại ngày cuối năm	84.397.366.501	1.262.602.450	-	85.659.968.951
-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	84.099.997	350.789.400	-	434.889.397
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	35.789.847.873	-	-	35.789.847.873

12. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Số tăng trong năm	12.144.577.280	-	12.144.577.280
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	12.144.577.280	-	12.144.577.280
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	1.965.306.000	-	1.965.306.000
- Thanh lý, nhượng bán	1.965.306.000	-	1.965.306.000
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	165.208.734.053	53.520.000.000	218.728.734.053
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	46.466.626.194	3.416.170.212	49.882.796.406
Số tăng trong năm	2.889.116.652	1.138.723.404	4.027.840.056
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>2.889.116.652</i>	<i>1.138.723.404</i>	<i>4.027.840.056</i>
<i>Tăng khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-

- *Giảm khác*

Số dư cuối năm	49.355.742.846	4.554.893.616	53.910.636.462
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	108.562.836.579	50.103.829.788	158.666.666.367
Tại ngày cuối năm	115.852.991.207	48.965.106.384	164.818.097.591

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

13- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	184.142.033.031	169.357.579.307
Công cụ dụng cụ	4.856.072.610	5.170.761.281
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	177.809.556.321	163.122.006.050
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.476.404.100	1.064.811.976
b) dài hạn	119.874.456.099	36.470.053.146
Công cụ dụng cụ	49.245.620.649	14.551.099.241
Lợi thế thương mại	-	
Chi phí sửa chữa thường xuyên	269.926.237	921.642.813
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	70.358.909.213	20.997.311.092
Cộng	304.016.489.130	205.827.632.453

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
14- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	67.235.771.318	42,68%
Công ty CP ĐTPTXD Bé Tông	2.708.987	36,00%	46.425.161.587	36,00%
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	25,33%	204.363.210.203	35,89%
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	43,35%
Cộng			318.024.143.108	296.437.256.159

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
15- Đầu tư dài hạn khác				
- Đầu tư cổ phiếu				
Công ty CP DIC Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	0,25%
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	0,10%
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000	574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			9.000.000.000	30.000.000.000
- Trái phiếu			9.000.000.000	30.000.000.000
Cộng			11.344.249.112	32.344.249.112

	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
16- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	529.069.419.694	510.566.784.339
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	92.668.276.806	123.024.375.843
<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 HUDI</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 MTV Việt Nam GS Industry</i>	-	10.637.431.632
<i>Công ty CP Đầu tư Phan Vũ</i>	2.011.387.418	10.549.658.135
<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>	-	3282602416
<i>Công ty CP TNHH Thương mại DV An Phát Đạt</i>	11.259.139.211	-
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	9.504.636.534	10.924.636.534
<i>Công ty TNHH TM&TH Phúc Minh Hùng</i>	19.927.762.055	-
<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	280.660.288.713	258.703.127.592
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	11.309.720	1.059.280.340
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	255.924.067.549	243.252.056.228
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	20.670.197.831	9.236.756.695
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	4.054.713.613	5.155.034.329
- Phải trả các đối tượng khác	155.740.854.175	128.839.280.904
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	529.069.419.694	510.566.784.339
	-	-
17- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	3.035.421.991.666	2.426.153.517.149
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.984.928.247.201	2.381.161.276.462
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.410.198.944.215</i>	<i>1.224.531.014.134</i>
<i>Dự án khu đô thị Chi 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>137.915.308.174</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	50.493.744.465	44.992.240.687
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>454.157.035.672</i>	<i>770.069.340.631</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	3.035.421.991.666	2.426.153.517.149

18- 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	18.975.138.215	347.380.079.703	99.263.515.634	267.091.702.284
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	299.351.539	321.113.672	22.266.959
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	7.304.585	7.304.585	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.276.766.941	168.926.401.517	109.443.130.058	102.760.038.400

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Số 15 Đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

- Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	11.283.112.388	7.918.227.934	3.852.543.242
- Thuế tài nguyên	10.156.601	203.395.978	198.186.222	15.366.357
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	3.091.745.156	9.757.124.420	24.418.191.036
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	406.791.956	396.376.033	30.729.125
- Thuế môn bài	-	19.000.000	19.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.717.503.621	4.717.503.621	-
- Các loại thuế, phí khác	3.463.306.481	51.967.201.071	13.154.212.575	42.276.294.977
Cộng	97.360.939.620	588.301.887.514	245.195.694.754	440.467.132.380

b) Phải thu

- Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	-	1.198.189.976	1.320.324.479
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.831.921.898	17.938.613	5.148.086.479	29.962.069.764
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	25.062.673.714	17.938.613	6.346.276.455	31.391.011.556

19- Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

Lãi vay phải trả	7.757.229.056	32.991.361.062
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án	274.782.119.153	296.344.603.692
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	11.241.183.134	17.329.978.397

b) Dài hạn

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

Cộng

**Số cuối kỳ
31/12/2025**

**Số đầu năm
01/01/2025**

293.846.134.648

346.731.546.456

7.757.229.056

32.991.361.062

65.603.305

65.603.305

274.782.119.153

296.344.603.692

11.241.183.134

17.329.978.397

293.846.134.648

346.731.546.456

20- Doanh thu chưa thực hiện

a) Ngắn hạn

Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	52.561.550.877	53.188.448.938

Cộng

55.935.786.869

56.562.684.930

b) Dài hạn

Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	107.694.335.396	111.068.571.388
Doanh thu khác	68.178.162.292	70.342.548.396
Cộng	175.872.497.688	181.411.119.784
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	-	-
21- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	2.082.763.158.891	2.864.859.159.683
Kinh phí công đoàn	860.709.631	783.467.838
Bảo hiểm xã hội	4.477.193.353	2.893.740.589
Bảo hiểm y tế	52.674.525	48.602.997
Bảo hiểm thất nghiệp	20.909.620	21.477.308
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	319.066.241.589	293.797.593.923
Cổ tức phải trả	1.820.436.262	1.508.603.227
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.756.464.993.911	2.565.805.673.801
+ 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>	11.905.317.246	11.905.317.246
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	36.643.152.216	7.740.376.074
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	-	14.753.527
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	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	9.702.581.857	11.491.237.473
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	127.883.296.950	125.850.475.585
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	65.243.207.697	64.788.789.976
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	46.194.453.644	44.636.050.000
<i>Phan Văn Bình</i>	16.445.635.609	16.425.635.609
b) Dài hạn	34.636.562.534	51.836.344.172
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.441.484.800	32.240.125.500
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	1.441.484.800	32.240.125.500
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	1.119.952.234	19.596.218.672

Phải trả dài hạn khác 32.075.125.500

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

22- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2025	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/12/2025
		Tăng	Giảm	
22.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.572.638.801.780	1.353.258.180.272	2.202.855.927.081	723.041.054.971
a) Vay ngắn hạn	633.387.327.488	1.014.046.083.032	1.147.386.390.551	500.047.019.969
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>443.711.578.619</i>	<i>598.238.644.852</i>	<i>743.148.306.652</i>	<i>298.801.916.819</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN 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>NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai</i>	<i>28.600.000.000</i>	<i>75.974.419.897</i>	<i>71.574.419.897</i>	<i>33.000.000.000</i>
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.416.964.876</i>	<i>13.416.964.876</i>	<i>11.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>37.575.748.869</i>	<i>47.897.918.848</i>	<i>53.821.808.805</i>	<i>31.651.858.912</i>
<i>NH TMCP Thịnh vượng và Phát triển-Chi nhánh Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>29.398.598.840</i>	<i>14.685.354.602</i>	<i>14.713.244.238</i>
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>	<i>-</i>	<i>31.184.535.719</i>	<i>31.184.535.719</i>	<i>-</i>
<i>Vay cá nhân</i>	<i>12.500.000.000</i>	<i>37.935.000.000</i>	<i>29.555.000.000</i>	<i>20.880.000.000</i>
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	939.251.474.292	339.212.097.240	1.055.469.536.530	222.994.035.002
<i>NH Đầu tư & PT 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 Việt Nam</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 Tiên Phong</i>	<i>62.000.004</i>	<i>62.000.004</i>	<i>62.000.004</i>	<i>62.000.004</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	<i>294.268.604.000</i>	<i>282.500.000.000</i>	<i>381.768.604.000</i>	<i>195.000.000.000</i>
<i>Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease</i>	<i>-</i>	<i>108.034.998</i>	<i>-</i>	<i>108.034.998</i>
<i>Vay cá nhân</i>	<i>1.338.800.000</i>	<i>-</i>	<i>1.338.800.000</i>	<i>-</i>
22.2 Vay dài hạn	2.276.905.408.614	438.326.462.367	1.200.780.620.311	1.514.451.250.670
<i>NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>87.718.910.549</i>	<i>53.872.518.679</i>	<i>31.330.000.000</i>	<i>110.261.429.228</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	<i>538.567.149.678</i>	<i>350.000.003.962</i>	<i>341.067.153.640</i>	<i>547.500.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>76.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>24.000.000.000</i>	<i>52.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	<i>263.499.985</i>	<i>-</i>	<i>62.000.004</i>	<i>201.499.981</i>
<i>Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease</i>	<i>-</i>	<i>620.000.000</i>	<i>268.666.667</i>	<i>351.333.333</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>793.195.388.128</i>
<i>Cá nhân khác</i>	<i>11.823.200.000</i>	<i>671.200.000</i>	<i>1.552.800.000</i>	<i>10.941.600.000</i>
Cộng	3.849.544.210.394	1.791.584.642.639	3.403.636.547.392	2.237.492.305.641

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	793.195.388.128
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 (21.2-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-HDQT 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.

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Số 15 Đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025

23. Vốn chủ sở hữu:

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu:

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>					
	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	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	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Lãi (lỗ) trong năm nay					114.535.926.550	114.535.926.550
Trích lập các quỹ					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tặng, giám khác					41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000		1.651.010.000		(367.442.970.000)	-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	1.500.000.000.000	299.564.260.000				1.799.564.260.000
Lãi (lỗ) trong năm nay					647.777.743.179	647.777.743.179
LNST chưa phân phối kỳ này do tặng tỷ lệ sở hữu công ty con					(237.685.067.813)	(237.685.067.813)
Trích lập các quỹ				196.073.920	(14.621.585.502)	(14.425.511.582)
Tặng, giám khác					(2.192.538.506)	(2.192.538.506)
Số dư cuối năm nay	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	16.546.120.000	84.946.910.142	577.279.815.342	9.988.986.553.905

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
I- Doanh thu	2.979.231.368.920	5.006.715.942.419	462.786.920.841	1.544.790.852.151
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	42.756.628.147	169.830.380.744	14.602.685.780	105.486.559.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.441.538.669	186.733.619.485	45.102.715.179	148.160.615.656
Doanh thu xây lắp	37.782.316.042	130.593.127.543	93.307.995.746	647.340.057.085
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.850.407.327.064	4.516.184.578.655	308.929.965.138	640.429.383.426

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	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	19.529.292.353	280.528.876.264	17.282.267.330	230.266.507.588
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	2.322.674.368	3.130.318.584	215.633.744	1.535.052.549
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	2.959.702.076.567	4.726.187.066.155	445.504.653.511	1.314.524.344.563
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	40.433.953.779	166.700.062.160	14.602.685.780	103.951.507.443
Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.441.538.669	186.733.619.485	45.102.715.179	148.160.615.656
Doanh thu xây lắp	37.782.316.042	130.593.127.543	93.092.362.002	647.340.057.085
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.833.200.709.079	4.238.786.020.975	291.863.331.552	411.697.928.387
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	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	2.305.709.489.136	3.609.503.569.007	270.299.024.029	982.223.760.342
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	54.188.666.519	208.289.599.933	20.362.447.666	141.658.584.889
Giá vốn cung cấp dịch vụ	44.592.294.546	161.371.184.693	41.999.585.878	130.091.912.662
Giá vốn xây lắp	27.038.993.358	80.908.274.630	95.430.513.599	478.283.130.949
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.179.167.255.550	3.154.080.087.099	111.784.197.723	229.301.015.190
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	4.854.422.652	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	16.654.899.907	58.388.384.361	65.419.118.483	117.144.931.338
Lãi tiền gửi, cho vay	8.245.927.864	29.066.369.910	12.140.056.830	62.730.116.582
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	977.958.464
Chênh lệch tỷ giá	(358.477)	28.337.682	7.530.823	163.200.823
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	8.306.093.155	29.171.064.984	53.250.000.000	53.250.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	38.317.775	39.990.875		2.124.639

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	25.675.984.148	100.841.525.853	49.273.624.157	65.081.375.470
Lãi vay	24.722.729.384	97.242.285.512	10.898.360.067	45.995.242.038
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	8.467.200
Chênh lệch tỷ giá	(2.635.951)	-	-	19.795.050
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095	71.775.869	71.775.869
Chi phí tài chính khác	955.890.715	3.440.998.246	283.049.861	965.656.953

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	9.001.539.624	38.803.019.499	5.844.292.489	20.820.254.030
Thanh lý tài sản	33.517.039	239.471.097	159.084.384	1.150.810.106
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
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	2.709.656.242	5.597.139.983	4.038.578.179	6.094.724.289
Thu nhập khác	4.469.520.515	11.878.556.691	733.578.290	2.412.251.097

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	27.246.666.778	36.242.405.758	13.540.081.959	25.693.044.051
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	2.120.767.099	5.844.980.564	-	-
Phạt do chậm thanh toán	3.500.000	14.442.507	-	483.692.134

Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	322.296.131	4.857.393.034	65.652.085	5.251.464.908
Chi phí khác	24.800.103.548	25.525.589.653	13.474.429.874	19.957.887.009

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 ĐTPPT 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 AND SUBSIDIARIES**

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Cod e	Note	31/12/2025	01/01/2025
A . CURRENT ASSETS	100		16.660.835.869.06	15.985.757.394.00
			5	9
I. Cash and cash equivalents	110		3.279.178.467.269	785.165.517.804
1. Cash	111	V.1	1.065.261.941.464	391.704.493.380
2. Cash equivalents	112		2.213.916.525.805	393.461.024.424
II. Short-term investments	120		251.000.000.000	895.900.000.000
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provision for dimunition in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments		V.2	251.000.000.000	895.900.000.000
III. Short-term accounts receivables	130		6.204.539.224.918	5.943.738.452.685
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1.723.381.798.748	1.188.156.659.391
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	32.235.318.190	29.390.434.469
3. Short-term loan receivables	135	V.5	163.100.000.000	187.564.637.167
4. Other short-term receivables	136	V.6	4.295.909.486.020	4.548.370.292.505
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(10.087.378.040)	(9.743.570.847)
6. Shortage of assets waiting for resolution	139		-	-
IV. Inventories	140		6.639.047.587.854	8.154.605.622.433
1. Inventories	141	V.7	6.641.481.093.438	8.157.039.128.017
2. Provision for obsolete inventories	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Other current assets	150		287.070.589.024	206.347.801.087
1. Short-term prepaid expenses	151	V.12	184.142.033.031	169.357.579.307
2. VAT deductibles	152		71.537.544.437	11.927.548.066
3. Tax and other receivables from the State	153	V.17	31.391.011.556	25.062.673.714
4. Other current assets	155		-	-
B. NON- CURRENT ASSETS	200		2.357.126.401.018	2.553.566.187.167
I. Long-term receivables	210		165.614.440.999	949.950.067.335
1. Long-term loan receivables	215		85.600.000.000	171.200.000.000
2. Other long-term receivables	216	V.5	80.014.440.999	778.750.067.335
3. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

II. Fixed assets	220		1.336.803.964.074	842.135.290.652
1. Tangible fixed assets	221	V.9	1.250.593.980.494	755.842.341.280
- Cost	222		1.704.774.086.382	1.159.827.214.822
- Accumulated depreciation	223		(454.180.105.888)	(403.984.873.542)
2. Finance leases	224		550.014.629	-
- Cost	225		586.094.074	-
- Accumulated depreciation	226		(36.079.445)	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	85.659.968.951	86.292.949.372
- Cost	228		89.835.419.884	89.775.726.215
- Accumulated depreciation	229		(4.175.450.933)	(3.482.776.843)
III. Investment properties	230	V.11	164.818.097.591	158.666.666.367
- Cost	231		218.728.734.053	208.549.462.773
- Accumulated depreciation	232		(53.910.636.462)	(49.882.796.406)
IV. Long-term asset in progress	240		118.198.684.557	96.644.639.512
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.8	118.198.684.557	96.644.639.512
V. Long-term investments	250		329.303.428.840	328.716.541.891
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates	252	V.13	318.024.143.108	296.437.256.159
3. Investments in other entities	253	V.14	2.344.249.112	2.344.249.112
4. Provision for long-term investments	254		(64.963.380)	(64.963.380)
5. Held-to-maturity investments	255	V.14	9.000.000.000	30.000.000.000
VI. Other long-term assets	260		242.387.784.957	177.452.981.410
1. Long-term prepaid expenses	261	V.12	119.874.456.099	36.470.053.146
2. Deferred tax assets	262		28.249.710.565	28.270.503.849
3. Goodwill	269		94.263.618.293	112.712.424.415
TOTAL ASSETS	270		19.017.962.270.083	18.539.323.581.176

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
C. LIABILITIES	300		8.989.433.792.815	10.498.013.036.060
I. Current liabilities	310		7.215.468.676.038	7.961.859.074.539
1. Short-term trade payables	311	V15	529.069.419.694	510.566.784.339
2. Short-term advances from customers	312	V16	3.035.421.991.666	2.426.153.517.149
3. Statutory obligations	313	V.17	440.467.132.380	97.348.986.765
4. Payables to employees	314		47.613.952.281	34.102.128.672
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	293.846.134.648	346.731.546.456
6. Short-term unearned revenues	318	V.19	55.935.786.869	56.562.684.930
7. Other short-term payables	319	V.20	2.082.763.158.891	2.864.859.159.683
8. Short-term loan and finance lease	320	V.21	723.041.054.971	1.572.638.801.780
9. Short-term provisions	321		-	3.707.743.661
10. Reward and welfare funds	322		7.310.044.638	49.187.721.104
II. Long-term liabilities	330		1.773.965.116.777	2.536.153.961.521
1. Long-term trade payables	331	V15	-	-
2. Long-term unearned revenues	336	V.19	175.872.497.688	181.411.119.784
3. Other long-term payables	337	V.20	34.636.562.534	51.836.344.172
4. Long-term loan and finance lease	338	V.21	1.514.451.250.670	2.276.905.408.614
5. Deferred tax liabilities	341		48.747.217.404	23.230.853.263
6. Long-term provisions	342		257.588.481	2.770.235.688
D. OWNERS' EQUITY	400		10.028.528.477.268	8.041.310.545.116
I. Owners' equity	410	V.22	10.028.528.477.268	8.041.310.545.116
1. Owners' contributed capital	411		7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Share premium	412		1.345.901.798.421	1.046.337.538.421
3. Other owners' capital	414		16.546.120.000	14.895.110.000
4. Investment and development fund	417		84.946.910.142	84.750.836.222
5. Retained earnings	421		577.279.815.342	551.444.233.984
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		167.187.139.976	436.908.307.434
- Retained earnings of current period	421b		647.777.743.179	114.535.926.550
- Retained earnings of current period due to increased ownership stake in subsidiary companies	421c		(237.685.067.813)	
6. Non-controlling interests	429		39.541.923.363	245.362.876.489
TOTAL RESOURCE	440		19.017.962.270.083	18.539.323.581.176

Prepared by

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Chief Accountant

Bùi Văn Sự



Hồ Chí Minh, January 29th, 2026
General Director

Nguyễn Quang Tín

CONSOLIDATED 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	01	VI.1	2.979.231.368.920	5.006.715.942.419	462.786.920.841	1.544.790.852.151
2. Deductible items	02	VI.2	19.529.292.353	280.528.876.264	17.282.267.330	230.266.507.588
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	2.959.702.076.567	4.726.187.066.155	445.504.653.511	1.314.524.344.563
4. Cost of goods sold	11	VI.4	2.305.709.489.136	3.609.503.569.007	270.299.024.029	982.223.760.342
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		653.992.587.431	1.116.683.497.148	175.205.629.482	332.300.584.221
6. Financial income	21	VI.5	16.654.899.907	58.388.384.361	65.419.118.483	117.144.931.338
7. Financial expenses	22	VI.6	25.675.984.148	100.841.525.853	49.273.624.157	65.081.375.470
- In which: Interest expense	23		29.731.788.837	97.242.285.512	(12.746.618.173)	22.350.263.798
8. Share in profits of associates	24		(1.332.729.771)	4.305.768.174	(2.350.090.145)	3.549.953.804
9. Selling expenses	25		22.643.253.392	66.382.665.184	3.434.381.925	39.130.021.420
10. Administrative expenses	26		57.893.217.189	196.431.777.738	54.984.730.590	179.017.472.309
11. Net profit from operating activities {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		563.102.302.838	815.721.680.908	130.581.921.148	169.766.600.164
12. Other income	31	VI.7	9.001.539.624	38.803.019.499	5.844.292.489	20.820.254.030
13. Other expenses	32	VI.8	27.246.666.778	36.242.405.758	13.540.081.959	25.693.044.051
14. Other profit (40=31-32)	40		(18.245.127.154)	2.560.613.741	(7.695.789.470)	(4.872.790.021)
15. Total profit before tax (60=30+40+50)	50		544.857.175.684	818.282.294.649	122.886.131.678	164.893.810.143
16. Current corporate income tax expenses	51		109.922.763.192	168.794.586.146	35.348.805.881	77.926.611.203
17. Deferred corporate income tax expenses	52		10.949.075.033	25.537.157.426	305.191.445	(15.448.671.168)
18. Profit after tax (60=50-51)	60		423.985.337.459	623.950.551.077	87.232.134.352	102.415.870.108
18.1 Net profit after tax of non-controlling interest	70		861.100.415	(23.827.192.102)	(1.471.409.771)	(2.569.010.775)
18.2 Net profit after tax attributable to parent	71		423.124.237.044	647.777.743.179	88.703.544.123	104.984.880.883
19. Earnings per Share						

Prepared by

Chief Accountant

Ho Chi Minh, January 29th, 2026

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

CONSOLIDATED 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	1		2.693.436.932.288	2.193.535.519.340
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	2		(1.698.150.876.278)	(3.102.524.272.571)
3. Cash payments to employees	3		(180.410.998.065)	(167.730.218.539)
4. Cash payments of loan interests	4		(282.103.735.432)	(387.441.793.091)
5. Corporate income tax paid	5		(75.290.821.433)	(77.200.686.688)
6. Other cash receipts from business activities	6		1.784.132.364.599	737.890.404.076
7. Other cash payments to production and business activities	7		(628.130.924.127)	(1.390.739.323.026)
Net cash flows from operating activities	8		1.613.481.941.552	(2.194.210.370.499)
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		(246.454.545)	(7.854.993.922)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		385.382.408	5.241.230.357
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(211.000.000.000)	(1.263.528.152.415)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		928.081.599.516	599.759.960.635
5. Payments for investments in other entities	25		(150.043.635.000)	(957.025.000.000)
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		35.745.545.452	92.377.752.786
Net cash flows from investing activities	30		726.722.523.541	(37.593.230.409)
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		1.799.564.260.000	194.193.090.000
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		1.207.250.561.915	2.848.885.030.993
4. Repayment of borrowings	34		(2.852.974.431.642)	(2.223.419.701.791)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		(34.183.375)	(2.812.950)
Net cash flows from financing activities	40		153.806.206.898	819.655.606.252
Net cash flows within the period	50		2.494.010.671.991	(1.412.147.994.656)
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		785.165.517.804	2.307.305.744.085
Impact of exchange rate fluctuation	61		2.277.474	7.768.376
Cash and cash equivalents at the end of period	70		3.279.178.467.269	895.165.517.805

Prepared by

Chief Accountant

Ho Chi Minh, January 29th, 2026

General Director

HỒ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 4 Year 2025

I. BACKGROUND

a- 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, 2022 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
Mr Pham Van Thai	Deputy General Director	Appointed on January 19, 2022

2- Business sector:

Investment, construction, tourism services, oil and gas services, trading and labor 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.

4- Corporate structure:

a- List of consolidated 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 Construction Stock Company	Investment Number 2 Joint	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 Investment Joint Stock Company	Development	Education	98.67%
DIC Urban and Industrial Development Company Limited	zone	Investing, trading and exploiting projects in industrial parks, export processing zones and high-tech zones.	100%
Brothers DIC Ceramic Company	Joint Stock	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49.00%
Vung Tau Sports Development	Tourism Investment JSC	Golf course business and related services	66.85%
Sports TOTO Vietnam (Indirect ownership)	JSC	Management consulting activities	43.92%
E&S Development Company (Indirect ownership)	Joint Stock	Construction of other civil engineering works	65.08%

b- List of associates companies

Company name	Principal activities	Ownership
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 Construction - Concrete Stock Company	Investment Production and trading of ready-mixed concrete, Trading and repairing of construction equipment and machinery, construction investment.	36.00%
DIC Holdings Joint Stock Company	Construction 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.	25.33%
Southern Investment Company	Development Joint Stock 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: accounting period for year 2025 commences from January 1st 2025 and ends on December 31st 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 Group applies the Accounting System promulgated together with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by Ministry of Finance guiding the Vietnamese enterprise accounting system.

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 the Voucher – Based Journal Entry accounting system.

IV. ACCOUNTING POLICIES:

1 Cash and cash equivalents

Transactions in foreign currencies are converted into Vietnam dong at the actual exchange rate at the time of the transaction. At the end of the year, items with foreign currency origin are converted at the buying rate of the bank in which the Corporation has an account published on the closing date of the accounting year.

Foreign exchange differences arising in the period actual and exchange rate differences due to revaluation of balance of monetary items at the end of the period are recorded into income or financial expenses in the period.

Cash and cash equivalents comprise -cash on hand, cash in banks and short-term investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value sine date of purchase of such invesments at the time of reporting.

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
- 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.

8. Principal of payables

Payables are tracked in detail for the amount of debt payable and the amount of debt paid by each creditor.

Payables are classified into short-term debt and long-term debt based on the payment period of each payable debt.

Payables in gold, silver, precious metals, and gemstones are accounted for in detail for each creditor, according to quantity and value indicators at prescribed prices.

At the end of the accounting year, the balance of payables in foreign currencies is evaluated at the prescribed exchange rate.

For creditors who have regular transactions and purchases or have large balances of payables, the accounting departments check and compare the debt situation that has arisen with each customer and periodically confirm the debt in writing with the creditors.

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.

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 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;

- 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 CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1- Cash and cash equivalents	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
- Cash on hand	4.659.252.006	3.412.756.137
- Cash in bank	1.060.602.689.458	388.291.737.243
- Cash in transit		
- Cash equivalents (term deposits)	2.213.916.525.805	393.461.024.424
<i>Asia Commercial Joint Stock Bank</i>	-	-
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	3.488.886.340	225.798.212.888
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch</i>	20.206.684.932	-
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	1.305.000.000.000	153.328.477.985
<i>Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	60.321.148.227	14.334.333.551
<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	3.279.178.467.269	785.165.517.804
2- Short-term financial investments	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
a- Bonds		
b- Investments held to maturity (term deposits)	251.000.000.000	895.900.000.000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	211.000.000.000	136.900.000.000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Vung Tau Branch</i>	-	5.000.000.000
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	40.000.000.000	720.000.000.000
<i>Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch</i>	-	29.500.000.000
<i>Military Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	-	1.000.000.000

Maritime Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch - 3.500.000.000

c- Investment in other entities

Total

251.000.000.000

895.900.000.000

3- Trade receivables

**End of period
31/12/2025**

**Beginning of period
01/01/2025**

a- Short-term trade receivables	1.723.381.798.748	1.188.156.659.391
- 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	568.882.360.863	636.954.883.536
<i>Cai Mep Logistics Joint Stock Company</i>	68.897.875.824	25.663.436.805
<i>MIK Group Corporation</i>	-	11.458.203.240
<i>Phuc Dat Hotel Tourism Co., Ltd.</i>	9.991.719.279	11.867.210.899
<i>Greemark Construction Joint Stock Company</i>	39.942.857.624	73.156.638.946
<i>Thien Binh Minh Joint Stock Company</i>	16.145.190.924	15.881.203.518
<i>Other customers</i>	433.904.717.212	498.928.190.128
<i>In which: Receivable from short-term related parties</i>	405.853.393.297	407.878.493.297
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	399.661.923.851	401.461.923.851
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	-	214.000.000
<i>Development Investment Construction - Concrete JSC</i>	-	11.100.000
<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		
- Others		
Total	1.723.381.798.748	1.188.156.659.391
4- Advances to suppliers	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
- Related parties	-	-
- Other suppliers	32.235.318.190	29.390.434.469
<i>Thien Quang Trading Development Joint Stock Company</i>	10.062.029.014	-
<i>LMP Investment and Trading Joint Stock Company</i>	-	3.847.638.707
<i>Others</i>	22.173.289.176	25.542.795.762
Total	32.235.318.190	29.390.434.469
5- Loan receivables	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term loan receivables	163.100.000.000	102.000.000.000
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	143.100.000.000	82.000.000.000
<i>Le Phong Hieu</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
b) Long-term loan receivables	85.600.000.000	256.764.637.167
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	85.600.000.000	256.764.637.167
Total	248.700.000.000	358.764.637.167
6- Other receivables	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term	4.295.899.486.020	4.548.370.292.505
- Advances to staff	104.870.679.373	82.440.413.747
- Deposit	80.291.718.185	456.694.951.479
- Other receivables	4.110.737.088.462	4.009.234.927.279
Interest receivable from bank deposits	15.685.620.938	12.521.774.519
Others	4.095.051.467.524	3.996.713.152.760

<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
<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>	292.164.375.228	263.781.030.574
In which: Receivable from related parties	359.464.943.417	332.485.100.810
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	359.464.943.417	332.485.100.810
b) Long-term	80.024.440.999	778.750.067.335
- Deposit	10.000.000	698.750.067.336
- Payment on behalf of	-	-
- Other receivable	80.014.440.999	79.999.999.999
Other receivable	80.014.440.999	79.999.999.999
<i>A.T.A Construction Investment Joint Stock Company</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Other receivable</i>	14.441.000	-
Total	4.375.923.927.019	5.327.120.359.840
	-	-
7- Inventories	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
- Goods in transit	-	-
- Raw materials	57.763.869.663	61.078.042.115
- Tools and equipment	9.237.703.080	9.853.318.122
- Properties in progress	6.506.945.217.022	7.980.421.122.069
- Finished product	21.775.392.288	24.634.204.400
- Merchandise	901.905.813	1.178.360.789
- Finished real estate	44.857.005.572	79.874.080.522
Total of inventories cost	6.641.481.093.438	8.157.039.128.017
- Provision for obsolete inventories	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)

- Net realizable value of inventories	6.639.047.587.854	8.154.605.622.433
	-	-
Properties in progress includes investment and development expenses of the following projects:		
<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	2.143.362.011.412
<i>51B Residential Project, Vung Tau</i>	260.369.089.789	242.655.411.101
<i>Apartment A2-1 Project - Vung Tau Center Point</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>	1.069.536.506.138	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
<i>Others</i>	148.595.944.996	159.658.748.591
8- Construction in progress	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
Ceramic factory	47.391.094.628	47.391.094.628
Others	70.807.589.929	49.253.544.884
Total	118.198.684.557	96.644.639.512

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**
 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City 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	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Increase	526.591.017.030	13.646.684.613	1.096.880.187	468.418.989	5.826.167.400	547.629.168.219
- <i>Purchases</i>	526.591.017.030	10.330.131.744	1.096.880.187	468.418.989	5.826.167.400	544.312.615.350
- <i>Construction Investment completed</i>	-	3.316.552.869	-	-	-	3.316.552.869
- <i>Other increase</i>	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	282.978.835	2.181.244.545	218.073.279	-	2.682.296.659
- <i>Liquidating, disposing</i>	-	282.978.835	2.181.244.545	218.073.279	-	2.682.296.659
Closing balance	1.233.637.631.218	344.538.265.197	76.902.851.014	20.673.411.569	29.021.927.384	1.704.774.086.382
Accumulated depreciation						
Opening balance	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Increase	24.637.036.730	16.863.493.982	5.975.426.503	2.303.427.798	2.868.524.097	52.647.909.110
- <i>Depreciation</i>	24.637.036.730	16.863.493.982	5.975.426.503	2.303.427.798	2.868.524.097	52.647.909.110
- <i>Other increase</i>	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	282.978.835	1.951.624.650	218.073.279	-	2.452.676.764
- <i>Liquidating, disposing</i>	-	282.978.835	1.951.624.650	218.073.279	-	2.452.676.764
- <i>Other decrease</i>	-	-	-	-	-	-
Closing balance	125.174.712.940	250.801.336.914	51.749.557.396	11.756.796.356	14.697.702.282	454.180.105.888
Net book value						
Opening	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Closing	1.108.462.918.278	93.736.928.283	25.153.293.618	8.916.615.213	14.324.225.102	1.250.593.980.494

Unit: VND

Item	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Total
Original cost				
Opening balance	-	-	-	-
Increase	-	-	586.094.074	586.094.074
- Purchases	-	-	586.094.074	586.094.074
- Construction Investment completed	-	-	-	-
- Other increase	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-
Closing balance	-	-	586.094.074	586.094.074
Accumulated depreciation				
Opening balance	-	-	-	-
Increase	-	-	36.079.445	36.079.445
- Depreciation	-	-	36.079.445	36.079.445
- Other increase	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-
Closing balance	-	-	36.079.445	36.079.445
Net book value				
Opening	-	-	-	-
Closing	-	-	550.014.629	550.014.629

Unit: VND

11. Increase and decrease in intangible fixed assets	Land use rights	Computer software	Other	Total
Original cost				
Opening balance	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Increase	-	-	-	-
- Purchases	-	-	-	-
- Internally generated	-	-	-	-
- Increase due to business consolidation	-	-	-	-

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES
 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City For the period ended 31/12/2025

Decrease	-	-	-	-
- Liquidating, disposing				-
- Other decrease				-
Closing balance	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Accumulated depreciation				
Opening balance	2.172.952.101	1.309.824.742	-	3.482.776.843
Increase	463.523.878	229.150.212	-	692.674.090
- Depreciation	463.523.878	229.150.212	-	692.674.090
- Liquidating, disposing				
Decrease				
- Liquidating, disposing				
- Other decrease				
Closing balance	2.636.475.979	1.538.974.954	-	4.175.450.933
Net book value				
Opening	84.801.196.710	1.491.752.662	-	86.292.949.372
Closing	84.337.672.832	1.262.602.450	-	85.600.275.282

12. . Increase and decrease in investment properties

Unit: VND

	Land use rights	Other	Total
Original cost			
Opening balance	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Increase	12.144.577.280	-	-
- Purchases			-
- Newly constructed	12.144.577.280		-
- Other increases			-
Decrease	1.965.306.000	-	-
- Liquidating, disposing	1.965.306.000		-
- Other decrease			-
Closing balance	165.208.734.053	53.520.000.000	218.728.734.053
Accumulated depreciation			
Opening balance	46.466.626.194	3.416.170.212	49.882.796.406

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES

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

For the period ended 31/12/2025

Increase	2.889.116.652	1.138.723.404	4.027.840.056
- Depreciation	2.889.116.652	1.138.723.404	4.027.840.056
- Other increases			-
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-
Closing balance	49.355.742.846	4.554.893.616	53.910.636.462
Net book value			
Opening	108.562.836.579	50.103.829.788	158.666.666.367
Closing	115.852.991.207	48.965.106.384	164.818.097.591

13- Prepaid expenses	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term	184.142.033.031	169.357.579.307
Tools and supplies	4.856.072.610	5.170.761.281
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	177.809.556.321	163.122.006.050
Other	1.476.404.100	1.064.811.976
b) Long-term	119.874.456.099	36.470.053.146
Tools and supplies	49.245.620.649	14.551.099.241
Commercial advantage	-	-
Maintenance expenses	269.926.237	921.642.813
Other	70.358.909.213	20.997.311.092
Total	304.016.489.130	205.827.632.453

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**
 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City For the period ended 31/12/2025

	31/12/2025			01/01/2025		
	Number of shares	Ratio (%)	Cost	Number of shares	Ratio (%)	Cost
14- Investments in associates						
Investments in associates						
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	5.652.504	42,68%	67.235.771.318	4.710.420	42,68%	63.844.532.031
Development Investment Construction - Concrete JSC	2.708.987	36,00%	46.425.161.587	2.708.987	36,00%	46.834.604.975
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	27.047.032	25,33%	204.363.210.203	20.725.474	35,89%	185.758.119.153
Southern Development and Investment Joint Stock Company	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Total			318.024.143.108			296.437.256.159
15- Investments in other entities						
- Share						
Development Investment Construction Hoi An JSC	17.250	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Vina Dai Phuoc Corporation	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
- Other Investments			574.655.000			574.655.000
- Investments held to maturity						
- Bonds			9.000.000.000			30.000.000.000
			9.000.000.000			30.000.000.000
Total			11.344.249.112			32.344.249.112

	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
16- Trade payables		
a) Short-term trade payables	529.069.419.694	510.566.784.339
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	92.668.276.806	123.024.375.843
<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 Joint Stock Company</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 Joint Stock Company</i>	5.437.776.825	7.844.465.879
<i>Hai Phong Company Limited</i>	-	1.274.932.037
<i>GS Industry Vietnam Company Limited</i>	-	10.637.431.632
<i>Phan vu Investment Corporation</i>	2.011.387.418	10.549.658.135
<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>Duc Long Think Trading & Service Company Limited</i>	11.259.139.211	-
<i>Duc Long Think Trading and Service Company Limited</i>	9.504.636.534	10.924.636.534
<i>Phuc Minh Hung Trading & Manufacturing Co., Ltd.</i>	19.927.762.055	
<i>Hai Pha Vietnam Company Limited</i>	10.000.000.000	18.487.358.211
- Trade payables to related parties	280.660.288.713	258.703.127.592
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	11.309.720	1.059.280.340
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	255.924.067.549	243.252.056.228
<i>Development Investment Construction - Concrete JSC</i>	20.670.197.831	9.236.756.695
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	4.054.713.613	5.155.034.329
- Other trade payables	155.740.854.175	128.839.280.904
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	529.069.419.694	510.566.784.339
	-	-
17- Advances from customers	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term	3.035.421.991.666	2.426.153.517.149
- Project Buyers Pay in Advance	2.984.928.247.201	2.381.161.276.462
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	1.410.198.944.215	1.224.531.014.134
<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>	137.915.308.174	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	50.493.744.465	44.992.240.687
<i>In which: Related parties</i>	454.157.035.672	770.069.340.631
<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	-	-
- <i>Related parties</i>		
- <i>Others</i>		
Total	3.035.421.991.666	2.426.153.517.149

18- Tax and statutory obligations

a) Payables

	Beginning of year	Payable	Paid	End of period
- Value added tax	18.975.138.215	347.380.079.703	99.263.515.634	267.091.702.284
- Special consumption tax	44.029.092	299.351.539	321.113.672	22.266.959
- Import and export tax	-	7.304.585	7.304.585	-
- Corporate income tax	43.276.766.941	168.926.401.517	109.443.130.058	102.760.038.400

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31/12/2025

- Personal income tax	487.658.788	11.283.112.388	7.918.227.934	3.852.543.242
- Resource tax	10.156.601	203.395.978	198.186.222	15.366.357
- Land rental fee	31.083.570.300	3.091.745.156	9.757.124.420	24.418.191.036
- Environmental protection tax	20.313.202	406.791.956	396.376.033	30.729.125
- License tax	-	19.000.000	19.000.000	-
- Non-agricultural land use fee	-	4.717.503.621	4.717.503.621	-
- Other taxes and fees	3.463.306.481	51.967.201.071	13.154.212.575	42.276.294.977
Total	97.360.939.620	588.301.887.514	245.195.694.754	440.467.132.380

b) Receivables

- Value added tax	122.134.503	-	1.198.189.976	1.320.324.479
- Corporate income tax	24.831.921.898	17.938.613	5.148.086.479	29.962.069.764
- Personal income tax	10.777	-	-	10.777
- Non-agricultural land use fee	108.606.536	-	-	108.606.536
Total	25.062.673.714	17.938.613	6.346.276.455	31.391.011.556

19- Accrued expenses

a) Short-term

	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
Interests expenses	7.757.229.056	32.991.361.062
Selling expenses	65.603.305	65.603.305
Cost of projects	274.782.119.153	296.344.603.692
Other expenses	11.241.183.134	17.329.978.397

b) Long-term

Interests expenses	-	-
Other expenses	-	-

Total

293.846.134.648

346.731.546.456

20- Unearned revenues

a) Short-term

	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	3.374.235.992	3.374.235.992
Others	52.561.550.877	53.188.448.938

Total

55.935.786.869

56.562.684.930

b) Long-term

Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	107.694.335.396	111.068.571.388
Others	68.178.162.292	70.342.548.396
Total	175.872.497.688	181.411.119.784

c) The possibility of not being able to perform the contract with the customer

Total

21- Other payables

	End of period 31/12/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term	2.082.763.158.891	2.864.859.159.683
Trade union payable	860.709.631	783.467.838
Social insurance payable	4.477.193.353	2.893.740.589
Health insurance payable	52.674.525	48.602.997
Unemployment insurance payable	20.909.620	21.477.308
Deposits	319.066.241.589	293.797.593.923
Dividend payables	1.820.436.262	1.508.603.227
Other payables	1.756.464.993.911	2.565.805.673.801
+ 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	9.702.581.857	11.491.237.473
In which: Payables to related parties	127.883.296.950	125.850.475.585
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	<i>65.243.207.697</i>	<i>64.788.789.976</i>
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	<i>46.194.453.644</i>	<i>44.636.050.000</i>

<i>Phan Van Binh</i>	16.445.635.609	16.425.635.609
b) Long-term	34.636.562.534	51.836.344.172
Long-term deposit	1.441.484.800	32.240.125.500
<i>Other long-term deposit</i>	<i>1.441.484.800</i>	<i>32.240.125.500</i>
Capital contribution from Business Cooperation contracts	1.119.952.234	19.596.218.672
Other long-term payables	32.075.125.500	-
c) Overdue debt not paid		

22- Short-term loan and finance lease:

	Beginning of period 01/01/2025 cost	During the period		End of period 30/09/2025 cost
		Increase	Decrease	
22.1- Loan and finance lease	1.572.638.801.780	1.353.258.180.272	2.202.855.927.081	723.041.054.971
a) Short-term loan	633.387.327.488	1.014.046.083.032	1.147.386.390.551	500.047.019.969
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>443.711.578.619</i>	<i>598.238.644.852</i>	<i>743.148.306.652</i>	<i>298.801.916.819</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>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Chu Lai Branch</i>	<i>28.600.000.000</i>	<i>75.974.419.897</i>	<i>71.574.419.897</i>	<i>33.000.000.000</i>
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Nui Thanh Branch</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.416.964.876</i>	<i>13.416.964.876</i>	<i>11.000.000.000</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	<i>37.575.748.869</i>	<i>47.897.918.848</i>	<i>53.821.808.805</i>	<i>31.651.858.912</i>
<i>Prosperity anh Growth Commercial Joint Stock Bank-Vung Tau Branch</i>	-	<i>29.398.598.840</i>	<i>14.685.354.602</i>	<i>14.713.244.238</i>
<i>SSI Securities Corporation</i>	-	<i>31.184.535.719</i>	<i>31.184.535.719</i>	-
<i>Personal Loan</i>	<i>12.500.000.000</i>	<i>37.935.000.000</i>	<i>29.555.000.000</i>	<i>20.880.000.000</i>
b) Current portion of long-term loans	939.251.474.292	339.212.097.240	1.055.469.536.530	222.994.035.002
<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</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>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank</i>	<i>62.000.004</i>	<i>62.000.004</i>	<i>62.000.004</i>	<i>62.000.004</i>
<i>Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria Vung Tau Branch</i>	<i>294.268.604.000</i>	<i>282.500.000.000</i>	<i>381.768.604.000</i>	<i>195.000.000.000</i>
<i>Chailease InternatiOnal Leasing Co, Ltd</i>	-	<i>108.034.998</i>	-	<i>108.034.998</i>
<i>Personal Loan</i>	<i>1.338.800.000</i>	-	<i>1.338.800.000</i>	-

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 31/12/2025

22.2 Long-term loan	2.276.905.408.614	438.326.462.367	1.200.780.620.311	1.514.451.250.670
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	87.718.910.549	53.872.518.679	31.330.000.000	110.261.429.228
<i>Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria Vung Tau Branch</i>	538.567.149.678	350.000.003.962	341.067.153.640	547.500.000.000
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	76.000.000.000	-	24.000.000.000	52.000.000.000
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank</i>	263.499.985	-	62.000.004	201.499.981
<i>Chailease Internati0nal Leasing Co, Ltd</i>	-	620.000.000	268.666.667	351.333.333
<i>Bonds of Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank 2023</i>	1.562.532.648.402	33.162.739.726	802.500.000.000	793.195.388.128
<i>Personal Loan</i>	11.823.200.000	671.200.000	1.552.800.000	10.941.600.000
Total	3.849.544.210.394	1.791.584.642.639	3.403.636.547.392	2.237.492.305.641

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

Issued bonds: Bond DIGH2326 (21.2- 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)

On October 21, 2025, DIC Group issued Resolution No. 117/NQ-DIC Group-HDQT 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.

23. Owners' equity:

a) Increase and decrease in owners' equity:

Unit: VND

	Contributed capital	Share premium	Other owners' capital	Investment and development funds	Profit after tax retained	Total
Beginning balance of previous year	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Dividend by shares						
Stock Bonus						
Subsidiaries increase capital by dividend						
Profit of the previous year					114.535.926.550	114.535.926.550
Distribution of funds					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Other					41.017.975.505	41.017.975.505
Ending balance of previous year	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Dividend by shares	365.791.960.000		1.651.010.000		(367.442.970.000)	-
Issuing shares to existing shareholders	1.500.000.000.000	299.564.260.000				1.799.564.260.000
Profit of the current year					647.777.743.179	647.777.743.179
Retained earnings of current period due to increased ownership stake in subsidiary companies					(237.685.067.813)	
Distribution of funds				196.073.920	(14.621.585.502)	(14.425.511.582)
Others					(2.192.538.506)	(2.192.538.506)
Ending balance of current year	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	16.546.120.000	84.946.910.142	577.279.815.342	9.988.986.553.905

b. Capital transactions with owners	From 01/01/2025 to 31/12/2025	From 01/01/2024 to 31/12/2024
	VND	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 CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
1- Revenue	2.979.231.368.920	5.006.715.942.419	462.786.920.841	1.544.790.852.151
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from sale of finished goods	42.756.628.147	169.830.380.744	14.602.685.780	105.486.559.992
Revenue from rendering of services	47.441.538.669	186.733.619.485	45.102.715.179	148.160.615.656
Revenue from sale of construction contract	37.782.316.042	130.593.127.543	93.307.995.746	647.340.057.085
Revenue from sale of real estate	2.850.407.327.064	4.516.184.578.655	308.929.965.138	640.429.383.426
Revenue from investment real estate for rent	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
2- Revenue deductible items	19.529.292.353	280.528.876.264	17.282.267.330	230.266.507.588
Sales return	17.206.617.985	277.398.557.680	17.066.633.586	228.731.455.039
Sales Discount	2.322.674.368	3.130.318.584	215.633.744	1.535.052.549
Special consumption tax	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
3- Net revenue from sale of goods and rendering of services	2.959.702.076.567	4.726.187.066.155	445.504.653.511	1.314.524.344.563
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from sale of finished goods	40.433.953.779	166.700.062.160	14.387.052.036	103.951.507.443
Revenue from rendering of services	47.441.538.669	186.733.619.485	45.102.715.179	148.160.615.656
Revenue from sale of construction contract	37.782.316.042	130.593.127.543	93.307.995.746	647.340.057.085
Revenue from sale of real estate	2.833.200.709.079	4.238.786.020.975	291.863.331.552	411.697.928.387
Revenue from investment real estate for rent	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
4- Cost of goods sold	2.305.709.489.136	3.609.503.569.007	270.299.024.029	982.223.760.342
Cost of goods sold	-	-	-	-
Cost of finished goods	54.188.666.519	208.289.599.933	20.362.447.666	141.658.584.889
Cost of services provided	44.592.294.546	161.371.184.693	41.999.585.878	130.091.912.662
Cost of construction and installation	27.038.993.358	80.908.274.630	95.430.513.599	478.283.130.949
Cost of real estate business	2.179.167.255.550	3.154.080.087.099	111.784.197.723	229.301.015.190
Cost of investment real estate business	722.279.163	4.854.422.652	722.279.163	2.889.116.652
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
5- Financial income	16.654.899.907	58.388.384.361	65.419.118.483	117.144.931.338
Interest income	8.245.927.864	29.066.369.910	12.140.056.830	62.730.116.582
Interest on bonds and bills	-	-	-	977.958.464
Gain from foreign exchange difference	(358.477)	28.337.682	7.530.823	163.200.823
Payment discounts	-	-	-	-
Reversal of financial provisions	8.306.093.155	29.171.064.984	53.250.000.000	53.250.000.000
Others	38.317.775	39.990.875	-	2.124.639

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
6- Financial expenses	25.675.984.148	100.841.525.853	49.273.624.157	65.081.375.470
Interest expenses	24.722.729.384	97.242.285.512	10.898.360.067	45.995.242.038
Payment Discounts	-	-	-	8.467.200
Gain from foreign exchange difference	(2.635.951)	-	-	19.795.050
Disposal of Financial Investments	-	158.242.095	71.775.869	71.775.869
Others	955.890.715	3.440.998.246	283.049.861	965.656.953

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
7- Other income	9.001.539.624	38.803.019.499	5.844.292.489	20.820.254.030
Gain on liquidation of fixed assets	33.517.039	239.471.097	159.084.384	1.150.810.106
Fines received on contract violation	-	-	-	-
Fines received on contract violation	1.788.845.828	21.087.851.728	913.051.636	11.162.468.538
Late payment	2.709.656.242	5.597.139.983	4.038.578.179	6.094.724.289
Other income	4.469.520.515	11.878.556.691	733.578.290	2.412.251.097

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2025 to 31/12/2025	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024
8- Other expenses	27.246.666.778	36.242.405.758	13.540.081.959	25.693.044.051
Residual value of liquidated assets	2.120.767.099	5.844.980.564	-	-
Late payment penalties	3.500.000	14.442.507	-	483.692.134
Penalties expenses	322.296.131	4.857.393.034	65.652.085	5.251.464.908
Other expenses	24.800.103.548	25.525.589.653	13.474.429.874	19.957.887.009

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
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
	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

For the period ended 31/12/2025

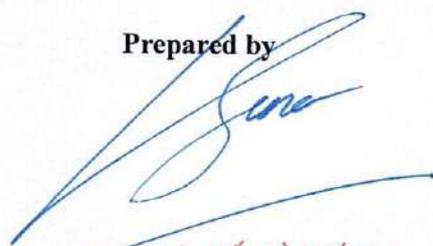
Long term loan		166.800.000.000	255.200.000.000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	81.200.000.000	84.000.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	85.600.000.000	171.200.000.000
Interest receivable		32.165.348.057	12.111.295.891
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	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
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
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

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