TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG *DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION J.S.C*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No.: 47/DIC Group-CBTT *(V/v: Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025)* *(Re: Financial statements for Q3/2025)*	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025* *HCMC, day 28 month 10 year 2025*

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 28/10/2025, 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 3 năm 2025.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On October 28, 2025, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Separate and Consolidated Financial Statements for Q3/2025.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/10/2025 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on October 28, 2025 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, TGĐ (b/c);*
- *ĐTTC&IR;*
- Lưu/*Archived: VP.*

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*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025.
- *Financial statements for Q3/2025.*

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DN: C=VN, S=TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU, CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101107
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.10.28 16:41:40+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=(110+120+130+140+150)	**100**		**14.134.657.455.989**	**13.563.530.667.855**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.325.119.130.575**	**746.853.302.518**
1. Tiền	111	1.V	695.119.130.575	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		630.000.000.000	393.461.024.424
II.Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**646.900.000.000**	**856.900.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	646.900.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.394.593.027.735**	**5.694.657.217.812**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	818.015.947.716	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	8.396.490.933	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	124.800.000.000	168.681.599.516
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.443.512.058.642	4.482.460.803.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**6.555.599.010.769**	**6.072.894.379.906**
1. Hàng tồn kho	141	7.V	6.555.599.010.769	6.072.894.379.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**212.446.286.910**	**192.225.767.619**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	180.690.965.044	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		565.608.729	565.608.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		31.189.713.137	24.698.326.046
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**3.664.623.338.758**	**3.784.855.168.820**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**268.899.999.999**	**335.199.999.999**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	188.900.000.000	255.200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		79.999.999.999	79.999.999.999
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**134.279.386.215**	**141.779.330.751**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	129.831.461.629	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		187.012.444.467	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(57.180.982.838)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.447.924.586	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(491.483.014)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	11.V	**95.822.369.195**	**97.989.206.684**
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(48.633.463.683)	(46.466.626.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**13.V**	**3.165.621.583.349**	**3.209.886.631.386**
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.051.307.053.422	3.051.307.053.422
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		497.331.545.145	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(394.786.609.330)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**17.799.280.794.747**	**17.348.385.836.675**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	**300**		**9.711.330.554.063**	**9.489.741.186.720**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**7.599.315.270.150**	**7.595.187.688.031**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	437.894.264.627	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	3.077.238.674.104	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	138.494.411.337	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		5.794.689.772	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	294.995.635.575	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	2.567.040.638	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	3.134.455.913.127	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	464.361.348.671	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		43.513.292.299	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.112.015.283.913**	**1.894.553.498.689**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	109.381.453.392	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.596.218.672	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	1.983.037.611.849	1.763.888.708.629
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	**400**		**8.087.950.240.684**	**7.858.644.649.955**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**8.087.950.240.684**	**7.858.644.649.955**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.312.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	495.323.009.193	631.784.378.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		252.754.981.946	367.035.648.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		242.568.027.247	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	**440**		**17.799.280.794.747**	**17.348.385.836.675**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.408.950.378.246	1.666.446.032.465	96.307.197.169	908.828.613.183
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	1.184.649.609.698	1.406.254.092.770	81.281.993.340	697.163.791.730
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	863.476.301.624	978.619.645.308	54.822.486.536	513.512.799.057
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		321.173.308.074	427.634.447.462	26.459.506.804	183.650.992.673
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	9.389.508.862	60.048.723.665	25.138.409.937	49.473.184.042
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	71.188.010.533	91.766.708.357	(24.640.202.195)	(30.196.485.063)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.722.441.567	17.534.561.580	5.799.781.786	17.370.162.839
8. Chi phí bán hàng	24		5.115.227.981	27.236.845.117	3.507.182.834	20.402.792.577
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28.168.101.390	92.234.541.112	9.666.204.940	80.652.636.154
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)-(24+25)}	30		226.091.477.032	276.445.076.541	63.064.731.162	162.265.233.047
11. Thu nhập khác	31	VI.7	18.107.301.409	27.685.185.312	791.394.347	13.102.597.596
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.929.713.344	8.414.285.477	2.534.085.608	11.285.207.642
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		10.177.588.065	19.270.899.835	(1.742.691.261)	1.817.389.954
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		236.269.065.097	295.715.976.376	61.322.039.901	164.082.623.001
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		47.138.230.951	53.147.949.129	15.566.944.151	40.159.200.095
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		189.130.834.146	242.568.027.247	45.755.095.750	123.923.422.906

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.834.084.227.639	957.004.030.246
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(883.675.388.103)	(1.789.066.461.504)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(61.200.842.529)	(58.023.258.082)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(185.102.291.290)	(271.049.100.561)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(57.373.536.112)	(68.922.483.892)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		471.645.024.881	274.476.077.956
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(280.718.985.747)	(240.544.005.029)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	**20**		**837.658.208.739**	**(1.196.125.200.866)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(244.454.545)	(6.179.001.156)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		859.348.675	1.595.426.400
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.181.943.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.181.599.516	390.693.152.415
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(828.174.531.767)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		99.121.047.700	1.360.310.972.150
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		29.242.661.969	25.456.667.501
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**346.532.833.315**	**(238.240.466.872)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		600.255.685.165	1.610.365.957.825
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.206.180.899.162)	(909.646.590.474)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.187.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(605.925.213.997)**	**700.718.180.326**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		578.265.828.057	(733.647.487.412)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		746.853.302.518	2.199.766.875.022
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền tồn cuối kỳ	**70**		**1.325.119.130.575**	**1.466.119.387.610**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

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

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

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.464.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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

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

	thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	81,29%
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	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản…	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bêtong 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	28,39%
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 - TX Phú Mỹ	80,00%

II- KỲ 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 luỹ 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 lơn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ đượctheo 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 luỹ 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 qui định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khác 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 phần 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 tướng ứng với khối lượng hoàn thành.

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Tiền mặt	3.174.187.780	1.724.608.651
- Tiền gửi ngân hàng	691.944.942.795	351.667.669.443
VND	691.933.084.104	351.655.563.997
USD	11.858.691	12.105.446
- Tiền đang chuyển	-	

- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	630.000.000.000	393.461.024.424
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*220.000.000.000*	*225.798.212.888*
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	*40.000.000.000*	*14.334.333.551*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	*150.000.000.000*	*153.328.477.985*
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	*20.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	*200.000.000.000*	
Cộng	**1.325.119.130.575**	**746.853.302.518**

2- Các khoản đầu tư tài chính	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	646.900.000.000	856.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*26.900.000.000*	*136.900.000.000*
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*620.000.000.000*	*720.000.000.000*
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	**646.900.000.000**	**856.900.000.000**

3- Phải thu khách hàng	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	818.015.947.716	1.033.275.651.326
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	417.858.649.846	551.201.775.855
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*168.984.238.089*	*268.357.901.964*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*23.165.628.041*	*22.850.980.041*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*2.283.861.838*	*2.445.956.364*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*12.519.701.251*	*17.846.873.420*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*6.232.234.337*	*13.018.470.066*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*176.663.911.069*	*190.650.046.394*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	*3.622.510.285*	*17.052.263.635*
Dự án khu dân cư Hậu Giang	*11.687.872.807*	*6.073.534.449*
Dự án Resort Thủy Tiên	*11.571.190.849*	*11.656.493.242*
Dự án khác	*1.127.501.280*	*1.249.256.280*
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	400.157.297.870	482.073.875.471
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*399.661.923.851*	*401.461.923.851*

Các khách hàng khác	*495.374.019*	*80.611.951.620*
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.890.593.297	414.616.436.966
Công ty CP Du lịch DIC	*37.200.000*	*6.963.043.669*
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*399.661.923.851*	*401.461.923.851*
Công ty CP Bất động sản DIC	*6.191.469.446*	*6.191.469.446*
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Tổng cộng	**818.015.947.716**	**1.033.275.651.326**

4- Trả trước cho người bán	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	8.396.490.933	10.370.632.925
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	*2.306.393.488*	*3.847.638.707*
Các khoản trả trước người bán khác	*6.090.097.445*	*6.522.994.218*
Cộng	**8.396.490.933**	**10.370.632.925**

5- Phải thu về cho vay	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a) Cho vay ngắn hạn	**124.800.000.000**	**168.681.599.516**
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	3.100.000.000	1.116.962.349
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	121.700.000.000	167.564.637.167
b) Cho vay dài hạn	**188.900.000.000**	**255.200.000.000**
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	81.900.000.000	84.000.000.000
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	107.000.000.000	171.200.000.000
Cộng	**313.700.000.000**	**423.881.599.516**

6- Các khoản phải thu khác	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a) Ngắn hạn	**4.443.512.058.642**	**4.482.460.803.601**
Phải thu người lao động	-	
Tạm ứng	22.263.977.508	21.518.649.693

Ký quỹ, ký cược	452.706.955.437	454.539.043.821
Phải thu khác	3.968.541.125.697	4.006.403.110.087
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	28.257.019.290	11.534.952.603
Phải thu khác	3.940.284.106.407	3.994.868.157.484
Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	*840.230.485.415*	*861.382.084.278*
Tạm ứng đền bù dự án Long Tân	*2.622.623.602.400*	*2.656.873.402.400*
Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh	*140.014.270.244*	*140.014.270.244*
Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước	*4.810.000.000*	*4.810.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình	*47.429.649.000*	*47.429.649.000*
Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm	*20.422.716.264*	*20.422.716.264*
Phải thu khác	*262.753.383.084*	*261.936.035.298*
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	348.945.190.644	332.534.182.060
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	*20.000.000*	*20.000.000*
Công ty CP Du lịch DIC	*1.284.841.120*	*29.081.250*
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	*3.816.308.629*	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	*343.824.040.895*	*332.485.100.810*
b) Dài hạn	**79.999.999.999**	**79.999.999.999**
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	*79.999.999.999*	*79.999.999.999*
- Ký quỹ, ký cược	-	
- Phải thu khác	-	
Cộng	**4.523.512.058.641**	**4.562.460.803.600**
	-	-

7- Hàng tồn kho	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	
Chi phí SX, KD dở dang:	6.493.873.123.836	5.989.794.837.077
Trong đó:		
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	*2.981.248.944*	*8.434.065.931*
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	*250.260.116.686*	*250.780.835.922*
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	*259.651.415.064*	*242.655.411.101*
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	*1.493.476.824.173*	*1.041.524.132.662*

Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*2.090.309.477.426*	*2.043.250.406.609*
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	*1.069.422.823.675*	*1.039.978.529.413*
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	*1.000.453.369.111*	*871.732.745.907*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	*46.922.689.085*	*47.606.726.039*
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	*218.709.253.456*	*148.566.620.900*
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	*233.651.723.504*
Chi phí dỡ dang khác	*61.685.906.216*	*61.613.639.089*
Hàng hóa bất động sản	58.278.657.376	79.874.080.522
Hàng hóa	1.023.997.980	802.230.730
Hàng gửi đi bán	-	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**6.555.599.010.769**	**6.072.894.379.906**
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	**6.555.599.010.769**	**6.072.894.379.906**

8- Chi phí trả trước	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a) Ngắn hạn	**180.690.965.044**	**166.961.832.844**
Công cụ dụng cụ	927.275.997	3.839.826.794
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	179.763.689.047	163.122.006.050
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	
Cộng	**180.690.965.044**	**166.961.832.844**

9- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**38.031.889.543**	**17.078.118.089**	**1.005.398.182**	**188.039.504.467**
Tăng trong kỳ	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Mua trong kỳ	-	-	-	378.784.545	-	*378.784.545*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.405.844.545	-	-	1.405.844.545
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	*1.405.844.545*	-	-	*1.405.844.545*
Số dư cuối quý	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**36.626.044.998**	**17.456.902.634**	**1.005.398.182**	**187.012.444.467**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**17.766.441.195**	**6.105.258.925**	**19.463.371.003**	**7.100.603.061**	**390.505.603**	**50.826.179.787**
Tăng trong kỳ	2.762.662.158	549.583.591	2.789.931.989	1.527.285.078	108.069.885	7.737.532.701
- Khấu hao trong kỳ	2.762.662.158	549.583.591	2.789.931.989	1.527.285.078	108.069.885	*7.737.532.701*
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	1.382.729.650	-	-	1.382.729.650
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.382.729.650	-	-	*1.382.729.650*
Số dư cuối quý	**20.529.103.353**	**6.654.842.516**	**20.870.573.342**	**8.627.888.139**	**498.575.488**	**57.180.982.838**
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						-
- Tại ngày đầu quý	**103.057.236.245**	**4.995.162.288**	**18.568.518.540**	**9.977.515.028**	**614.892.579**	**137.213.324.680**
- Tại ngày cuối quý	**100.294.574.087**	**4.445.578.697**	**15.755.471.656**	**8.829.014.495**	**506.822.694**	**129.831.461.629**
Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao, đang sử dụng tính đến ngày lập báo cáo	643.815.745	4.438.023.131	578.181.818	4.080.279.960	182.718.182	**9.923.018.836**
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	8.335.601.367	-	-	-	-	**8.335.601.367**

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	**3.689.239.600**	**1.250.168.000**		**4.939.407.600**
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
Số dư cuối kỳ	**3.689.239.600**	**1.250.168.000**		**4.939.407.600**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	**279.228.092**	**94.173.437**		**373.401.529**
- Khấu hao trong kỳ	12.318.885	105.762.600		118.081.485
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	**291.546.977**	**199.936.037**		**491.483.014**
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	**3.410.011.508**	**1.155.994.563**		**4.566.006.071**
- Tại ngày cuối kỳ	**3.397.692.623**	**1.050.231.963**		**4.447.924.586**

11. 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	**144.455.832.878**		**144.455.832.878**
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XDCB hoàn thành			-
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	**144.455.832.878**	-	**144.455.832.878**

Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**46.466.626.194**	-	**46.466.626.194**
Số tăng trong năm	2.166.837.489		2.166.837.489
Khấu hao trong năm	*2.166.837.489*		*2.166.837.489*
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	**47.911.184.520**	-	**47.911.184.520**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**97.989.206.684**		**97.989.206.684**
Tại ngày cuối năm	**95.822.369.195**		**95.822.369.195**

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

12- Đầu tư tài chính dài hạn:	30/09/2025					01/01/2025		
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
12.1- Đầu tư vào công ty con			**3.051.307.053.422**	**(169.386.609.330)**	**2.881.920.444.092**	**3.051.307.053.422**	**(95.312.704.648)**	**2.955.994.348.774**
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty CP Du Lịch DIC	94.449.822	81,29%	944.498.221.388	(119.605.200.116)	824.893.021.272	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh		99,99%	759.000.000.000		759.000.000.000	759.000.000.000		759.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm Nhìn DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(8.370.620.854)	50.829.379.146	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	2.327.625	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	5.668.477	50,14%	48.932.796.574		48.932.796.574	48.932.796.574		48.932.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00 %	50.000.000.000		50.000.000.000	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	8.820.000	49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
12.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			**497.331.545.145**	**(225.400.000.000)**	**271.931.545.145**	**447.522.688.500**	**(225.400.000.000)**	**222.122.688.500**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	28,39%	221.411.041.145		221.411.041.145	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000
12.3 - Đầu tư dài hạn khác			**11.769.594.112**	-	**11.769.594.112**	**31.769.594.112**	-	**31.769.594.112**
+ Cổ phiếu	**18.860**		**1.769.594.112**	-	**1.769.594.112**	**1.769.594.112**	-	**1.769.594.112**

Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000		1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	17.250	0,25%	159.594.112		159.594.112	159.594.112		159.594.112
+ Công trái, trái phiếu			**10.000.000.000**	-	**10.000.000.000**	**30.000.000.000**	-	**30.000.000.000**
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai			5.000.000.000		5.000.000.000	5.000.000.000		5.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên			5.000.000.000		5.000.000.000	25.000.000.000		25.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			**3.560.408.192.679**	**(394.786.609.330)**	**3.165.621.583.349**	**3.530.599.336.034**	**(320.712.704.648)**	**3.209.886.631.386**

13- Phải trả người bán	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**437.894.264.627**	**448.300.511.037**
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	66.019.483.425	90.912.649.542
Công ty cổ phần A&T	*3.771.976.852*	*7.475.315.427*
New Design Assocciate Ltd	*3.127.217.920*	*4.929.297.600*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	*5.766.570.887*
Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)	*1.299.885.984*	*4.049.912.723*
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt	*5.851.506.571*	*5.918.916.772*
Công ty CP 479 Hòa Bình	-	*4.375.556.893*
Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát	-	*7.109.917.613*
Công ty TNHH Nam Anh Hiền	*726.478.762*	*9.249.666.438*
Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	*6.958.958.526*	*7.844.465.879*
Công ty TNHH Hải Phong	*1.086.447.899*	*1.274.932.037*
Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	*8.105.050.846*	*3.837.370.887*
Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	*8.707.606.483*	*7.310.765.759*
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	-	*3.282.602.416*
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	*26.384.353.582*	*18.487.358.211*
- Phải trả người bán là các bên liên quan	338.712.263.925	329.708.426.405
Công ty CP Du lịch DIC	*1.263.291.398*	*2.843.494.405*
Công ty CP ĐTPTXD số 1	*44.595.488.757*	*34.294.681.628*
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	*25.502.262.435*	*44.010.821.552*
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	*638.048.438*	*182.146.263*
Công ty CP DICERA Holdings	*256.712.295.955*	*243.252.056.228*
Công ty CP Bất động sản DIC	*10.000.876.942*	*5.125.226.329*
- Phải trả các đối tượng khác	33.162.517.277	27.679.435.090
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn		
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan		
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	**437.894.264.627**	**448.300.511.037**
	-	-

14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	**3.077.238.674.104**	**2.456.652.493.818**
- Người mua trả tiền trước các dự án	3.050.515.797.032	2.429.876.427.778
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*1.381.847.107.665*	*1.273.246.165.450*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*63.321.360.716*	*57.792.277.689*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*41.320.934.586*	*49.315.242.992*
Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh	*208.345.898.541*	*129.288.849.766*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*29.301.903.204*	*31.334.403.113*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*314.021.891*	*1.822.163.618*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*7.662.945.712*	*7.407.651.352*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu	*24.256.871.315*	*35.299.528.472*
Dự án căn hộ chung cư A2-1	*1.293.165.118.413*	*843.390.510.337*
Dự án khác	*979.634.989*	*979.634.989*
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	26.722.877.072	26.776.066.040
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	*810.783.319.146*	*818.784.491.947*
Công ty CP ĐTPTXD số 1	*51.704.100.206*	*48.715.151.316*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*756.154.900.938*	*767.145.022.629*
Công ty CP Bất động sản DIC	*2.924.318.002*	*2.924.318.002*
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	
Cộng	**3.077.238.674.104**	**2.456.652.493.818**

15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	17.384.640.254	66.824.776.793	18.703.797.547	65.505.619.500
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	53.147.949.129	50.137.070.271	42.839.911.062
- Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	4.937.252.479	4.898.603.832	251.614.990
- Thuế tài nguyên	10.156.601	150.995.335	145.679.288	15.472.648
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	3.084.254.065	6.665.379.264	27.502.445.101
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	301.990.670	218.314.493	103.989.379

- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- Thuế môn bài, khác	2.937.228.355	9.837.403.570	10.499.273.268	2.275.358.657
Cộng	**91.477.907.259**	**143.006.125.662**	**95.989.621.584**	**138.494.411.337**
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.589.719.510	-	6.574.596.143	31.164.315.653
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	83.209.052	-	25.397.484
Cộng	**24.698.326.046**	**83.209.052**	**6.574.596.143**	**31.189.713.137**

16- Chi phí phải trả	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a) Ngắn hạn	**294.995.635.575**	**321.814.317.488**
Lãi vay phải trả	31.367.600.533	32.589.936.067
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án	263.054.022.645	289.067.869.024
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	508.409.092	90.909.092
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	
Chi phí phải trả khác	-	
Cộng	**294.995.635.575**	**321.814.317.488**
	-	-

17- Doanh thu chưa thực hiện	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	36.363.644	36.363.644
Cộng	**2.567.040.638**	**3.410.599.636**

b) Dài hạn

Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	109.381.453.392	111.068.571.388
Cộng	**109.381.453.392**	**111.068.571.388**

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

Cộng	-	-

18- Các khoản phải trả, phải nộp khác	**Số cuối kỳ (30/09/2025)**	**Số đầu năm (01/01/2025)**
a) Ngắn hạn	**3.134.455.913.127**	**2.931.825.483.579**
- Kinh phí công đoàn	234.793.072	233.776.111
- Bảo hiểm xã hội	527.896.210	944.508
- Bảo hiểm y tế	77.192.650	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	29.470.456	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	294.586.139.444	290.324.944.800
- Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.837.973.857.493	2.640.239.254.358
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.495.320.721	19.990.483.579
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	*11.905.317.246*	*11.905.317.246*
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên	*6.200.136.216*	*7.740.376.074*
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	*330.036.732*	*330.036.732*
Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang	*59.830.527*	*14.753.527*
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	39.471.901.530	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	2.565.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Các khoản phải trả khác	77.991.048.285	85.924.818.030
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	212.413.784.164	213.797.839.976
Công ty CP Du lịch DIC	*101.000.000.000*	*101.000.000.000*
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	-	*3.373.000.000*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*65.219.330.520*	*64.788.789.976*
Công ty CP Bất động sản DIC	*46.194.453.644*	*44.636.050.000*

b) Dài hạn	**19.596.218.672**	**19.596.218.672**
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.596.218.672	19.596.218.672
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	

	Số đầu kỳ 01/01/2025	Trong kỳ		Số cuối kỳ 30/09/2025
19- Vay và nợ thuê tài chính	**Giá trị**	**Tăng**	**Giảm**	**Giá trị**
a) Ngắn hạn	**1.276.577.657.669**	**548.873.563.941**	**1.361.089.872.939**	**464.361.348.671**
Vay ngắn hạn	**358.726.983.381**	**416.831.501.703**	**425.697.136.413**	**349.861.348.671**
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	*258.726.983.381*	*295.646.965.984*	*264.522.868.756*	*289.851.080.609*
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai	*100.000.000.000*	*90.000.000.000*	*130.000.000.000*	*60.000.000.000*
Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn		*31.184.535.719*	*31.174.267.657*	*10.268.062*
Vay dài hạn đến hạn trả	**917.850.674.288**	**132.042.062.238**	**935.392.736.526**	**114.500.000.000**
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	*623.582.070.288*	*32.542.062.238*	*646.124.132.526*	*10.000.000.000*
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	*20.000.000.000*	*12.000.000.000*	*15.000.000.000*	*17.000.000.000*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT	*274.268.604.000*	*87.500.000.000*	*274.268.604.000*	*87.500.000.000*
b) Vay dài hạn	**1.763.888.708.629**	**407.116.056.860**	**187.967.153.640**	**1.983.037.611.849**
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	*66.788.910.549*	*27.057.760.979*	*27.400.000.000*	*66.446.671.528*
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa		*14.700.483.700*		*14.700.483.700*
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	*76.000.000.000*		*12.000.000.000*	*64.000.000.000*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT	*58.567.149.678*	*350.000.003.962*	*146.067.153.640*	*262.500.000.000*
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023	*1.562.532.648.402*	*15.357.808.219*	*2.500.000.000*	*1.575.390.456.621*
Cộng	**3.040.466.366.298**	**955.989.620.801**	**1.549.057.026.579**	**2.447.398.960.520**

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**	**15.357.808.219**	**2.500.000.000**	**1.575.390.456.621**

Trái phiếu thường phát hành năm 2023	**586.148.904.110**	**5.759.178.082**	**-**	**591.908.082.192**
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	5.759.178.082		(8.091.917.808)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	**976.383.744.292**	**9.598.630.137**	**2.500.000.000**	**983.482.374.429**
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000			1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	9.598.630.137	2.500.000.000	(16.517.625.571)
Cộng	**1.562.532.648.402**	**15.357.808.219**	**2.500.000.000**	**1.575.390.456.621**

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

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

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 29/06/2025 – 29/12/2025) 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).

20- Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**376.318.091.441**	**7.603.178.362.932**
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích lập các quỹ				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Tăng, giảm khác					-
Số dư cuối năm trước	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**631.784.378.464**	**7.858.644.649.955**
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				242.568.027.247	242.568.027.247
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tăng, giảm khác		(25.000.000)			(25.000.000)
Số dư cuối năm nay	**6.464.311.910.000**	**1.046.312.538.421**	**82.002.783.070**	**495.323.009.193**	**8.087.950.240.684**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	365.791.960.000	
Chia cổ phiếu thưởng		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	*365.791.960.000*	
Phát hành cổ phiếu Esop		
Phát hành riêng lẻ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.464.311.910.000	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
Cổ phiếu phổ thông	*646.431.191*	*609.851.995*
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	646.431.191	609.851.995
Cổ phiếu phổ thông	*646.431.191*	*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 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	**1.408.950.378.246**	**1.666.446.032.465**	**96.307.197.169**	**908.828.613.183**
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.523.835.087	5.342.482.471	1.096.157.329	9.787.173.396
Doanh thu xây lắp		90.909.091	1.601.983.105	415.021.913.879
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.405.582.984.161	1.658.481.963.909	92.765.497.737	481.488.848.914
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

2- Giảm trừ Doanh thu	**224.300.768.548**	**260.191.939.695**	**15.025.203.829**	**211.664.821.453**
Hàng bán bị trả lại	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.184.649.609.698**	**1.406.254.092.770**	**81.281.993.340**	**697.163.791.730**
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.523.835.087	5.342.482.471	1.096.157.329	9.787.173.396
Doanh thu thuần xây lắp	-	90.909.091	1.601.983.105	415.021.913.879
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.181.282.215.613	1.398.290.024.214	77.740.293.908	269.824.027.461
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu thuần khác	-		-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	**863.476.301.624**	**978.619.645.308**	**54.822.486.536**	**513.512.799.057**
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	571.950.747	1.539.976.270	500.299.665	1.469.421.492
Giá vốn xây lắp		-	1.173.048.503	249.815.403.621
Giá vốn kinh doanh bất động sản	862.182.071.714	974.912.831.549	52.426.859.205	260.061.136.455
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.166.837.489	722.279.163	2.166.837.489
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	**9.389.508.862**	**60.048.723.665**	**25.138.409.937**	**49.473.184.042**

Lãi tiền gửi, cho vay	8.288.833.662	21.928.283.620	22.971.220.337	47.305.994.442
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-
Cổ tức	1.100.675.200	12.817.905.700	2.167.189.600	2.167.189.600
Lãi trái phiếu		-		-
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính		25.302.534.345		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	**71.188.010.533**	**91.766.708.357**	**(24.640.202.195)**	**(30.196.485.063)**
Lãi vay	5.722.441.567	17.534.561.580	5.799.781.786	17.370.162.839
Chiết khấu thanh toán		-		8.467.200
Dự phòng tài chính	65.465.568.966	74.073.904.682	(30.439.983.981)	(47.575.115.102)
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	**18.107.301.409**	**27.685.185.312**	**791.394.347**	**13.102.597.596**
Thanh lý tài sản	200.000.000	200.000.000		4.545.455
Phạt vi phạm hợp đồng	16.824.415.086	19.299.005.900	517.838.100	10.249.416.902
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	896.492.362	2.887.483.741	248.275.733	2.056.146.110
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu nhập khác	186.393.961	5.298.695.671	25.280.514	792.489.129

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	**7.929.713.344**	**8.414.285.477**	**2.534.085.608**	**11.285.207.642**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.724.213.465	3.724.213.465		576.555.332

Phạt vi phạm hợp đồng	4.195.800.000	4.195.800.000		485.000.000
Phạt chậm thanh toán		75.000.000	66.378.579	4.317.268.794
Chi hộ		-		200.000.000
Chi phí khác	9.699.879	419.272.012	2.467.707.029	5.706.383.516

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		**47.648.003.835**	**36.583.703.355**
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	1.735.853.696	6.638.050.914
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Cung cấp dịch vụ		81.306.323
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	2.077.826.981	1.718.200.064
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	43.834.323.158	28.146.146.054
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	83.626.853.647	35.987.689.772
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	53.056.594.628	45.674.257.500
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	440.240.962.711	612.195.991.004
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Chi phí xây dựng		413.419.930.774
Các hoạt động khác			
Công ty CP Du lịch DIC	Bán tài sản		58.666.672
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Bán tài sản		2.657.888.640
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Lãi cho vay	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cho vay		82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	750.000.000
	Lãi cho vay	13.171.028.469	22.695.723.015

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khách hàng		**405.913.387.309**	**492.563.939.350**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	37.200.000	30.058.787.233
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		2.948.396.702
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	399.661.923.851	453.361.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.194.831.564
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	22.794.012	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**313.700.000.000**	**373.250.000.000**
Cho vay ngắn hạn		**124.800.000.000**	**373.250.000.000**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.100.000.000	52.500.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	121.700.000.000	320.750.000.000
Cho vay dai hạn		**188.900.000.000**	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	81.900.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	107.000.000.000	
Phải thu về tiền lãi cho vay		**26.479.117.920**	**25.315.238.084**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	22.662.809.291	22.695.723.015
Ký quỹ, ký cược		**78.031.205.437**	**80.473.989.949**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	78.031.205.437	80.473.989.949
Phải thu ngắn hạn khác		**244.434.867.287**	**243.920.864.219**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.284.841.120	770.838.052
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	243.130.026.167	243.130.026.167
Phải trả người bán ngắn hạn		**338.712.263.925**	**417.589.766.513**

Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.263.291.398	1.379.906.897
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	44.595.488.757	25.774.266.888
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	25.502.262.435	53.500.101.633
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	638.048.438	39.072.201
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	256.712.295.955	330.696.096.565
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	10.000.876.942	6.200.322.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**810.783.319.146**	**851.473.092.379**
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	51.704.100.206	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	756.154.900.938	799.833.623.061
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		**212.413.784.164**	**208.031.383.317**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.219.330.520	62.395.333.317
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	46.194.453.644	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 30/09/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	**2.475.000.000**	**3.310.500.000**
Nguyễn Thiện Tuấn		1.098.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.350.000.000	1.087.500.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Quang Tín	90.000.000	90.000.000
Đinh Hồng Kỳ	135.000.000	135.000.000
Bùi Văn sự	19.300.000	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	**72.000.000**	**99.000.000**
Diệp Thị Ngọc Lan	45.000.000	45.000.000
Trần Quang Hùng		27.000.000

Đào Thanh Xuân	27.000.000	27.000.000
Tổng Giám đốc	**1.148.606.940**	**1.093.350.499**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.148.606.940	1.093.350.499
Những người quản lý khác	**3.961.917.971**	**3.775.181.574**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.961.917.971	3.775.181.574

Hồ Chí Minh, *ngày 28 tháng 10 năm 2025*

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements
For the period from 01/01/2025 to 30/09/2025

Form: B 01-DN

BALANCE SHEET

As at 30 september 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of period	Beginning of year
1	2	3	4	5
A- CURRENT ASSETS (100)=(110+120+130+140+150)	**100**		**14.134.657.455.989**	**13.563.530.667.855**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**1.325.119.130.575**	**746.853.302.518**
1. Cash	111	1.V	695.119.130.575	353.392.278.094
2. Cash equivalents	112		630.000.000.000	393.461.024.424
II. Short-term investments	**120**		**646.900.000.000**	**856.900.000.000**
1. Held-for-trading securities	121			-
2. Provision for dimunition in value of held-for-trading securities	122			-
3. Held-to-maturity investments	123	2.V	646.900.000.000	856.900.000.000
III. Short-term accounts receivables	**130**		**5.394.593.027.735**	**5.694.657.217.812**
1. Short-term trade receivables	131	3.V	818.015.947.716	1.033.275.651.326
2. Short-term advances to suppliers	132	4.V	8.396.490.933	10.370.632.925
3. Short-term loan receivables	135	5.V	124.800.000.000	168.681.599.516
4. Other short-term receivables	136	6.V	4.443.512.058.642	4.482.460.803.601
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Inventories	**140**		**6.555.599.010.769**	**6.072.894.379.906**
1. Inventories	141	7.V	6.555.599.010.769	6.072.894.379.906
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**212.446.286.910**	**192.225.767.619**
1. Short-term prepaid expenses	151	8.V	180.690.965.044	166.961.832.844
2. VAT deductibles	152		565.608.729	565.608.729
3. Tax and other receivables from the State	153		31.189.713.137	24.698.326.046
4. Other current assets	155			

BALANCE SHEET (continued)

As at 30 September 2025

Unit: VND

B- NON- CURRENT ASSETS (200=210+220+240+250+260)	**200**		**3.664.623.338.758**	**3.784.855.168.820**
I. Long-term receivables	**210**		**268.899.999.999**	**335.199.999.999**
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long term loan receivables	215	5.V	188.900.000.000	255.200.000.000
3. Other long-term receivables	216		79.999.999.999	79.999.999.999
4. Provision for doubtful long-term receivables			-	-
II. Fixed assets	**220**		**134.279.386.215**	**141.779.330.751**
1. Tangible fixed assets	221	9.V	129.831.461.629	137.213.324.680
- Cost	222		187.012.444.467	188.039.504.467
- Accumulated depreciation	223		(57.180.982.838)	(50.826.179.787)
2. Intangible fixed assets	227	10.V	4.447.924.586	4.566.006.071
- Cost	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Accumulated depreciation	229		(491.483.014)	(373.401.529)
III. Investment properties	**230**	11.V	**95.822.369.195**	**97.989.206.684**
- Cost	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Accumulated depreciation	232		(48.633.463.683)	(46.466.626.194)
IV. Long-term asset in progress	**240**		-	-
1. Long-term work in progress	241			
2. Construction in progress	242	12.V	-	-
V. Long-term investments	**250**	**13.V**	**3.165.621.583.349**	**3.209.886.631.386**
1. Investments in subsidiaries	251		3.051.307.053.422	3.051.307.053.422
2. Investments in associates	252		497.331.545.145	447.522.688.500
3. Investments in other entities	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Provision for long-term investments	254		(394.786.609.330)	(320.712.704.648)
5. Held-to-maturity investments	255		10.000.000.000	30.000.000.000
VI. Other long-term assets	**260**		-	-
1. Long-term prepaid expenses	261	8.V	-	-
2. Deferred tax assets	262		-	-
TOTAL ASSETS (270=100+200)	**270**		**17.799.280.794.747**	**17.348.385.836.675**

BALANCE SHEET (continued)

As at 30 september 2025

Unit: VND

RESOURCE				
C- LIABILITIES (300=310+320)	**300**		**9.711.330.554.063**	**9.489.741.186.720**
I. Current liabilities	**310**		**7.599.315.270.150**	**7.595.187.688.031**
1. Short-term trade payables	311	14.V	437.894.264.627	448.300.511.037
2. Short-term advances from customers	312	15.V	3.077.238.674.104	2.456.652.493.818
3. Statutory obligations	313	16.V	138.494.411.337	91.477.907.259
4. Payables to employees	314		5.794.689.772	16.268.893.716
5. Short-term accrued expenses	315	17.V	294.995.635.575	321.814.317.488
6. Short-term unearned revenues	318	18.V	2.567.040.638	3.410.599.636
7. Other short-term payables	319	19.V	3.134.455.913.127	2.931.825.483.579
8. Short-term loan and finance lease	320	20.V	464.361.348.671	1.276.577.657.669
9. Reward and welfare funds	322		43.513.292.299	48.859.823.829
II. Long-term liabilities	**330**		**2.112.015.283.913**	**1.894.553.498.689**
1. Long-term unearned revenues	336	18.V	109.381.453.392	111.068.571.388
2. Other long-term payables	337	16.V	19.596.218.672	19.596.218.672
3. Long-term loan and finance lease	338	20.V	1.983.037.611.849	1.763.888.708.629
4. Deferred tax liabilities	341		-	-
D- OWNERS' EQUITY (400=410+420)	**400**		**8.087.950.240.684**	**7.858.644.649.955**
I. Owners' equity	**410**		**8.087.950.240.684**	**7.858.644.649.955**
1. Owners' contributed capital	411	21.V	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Share premium	412		1.046.312.538.421	1.046.337.538.421
3. Investment and development fund	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Retained earnings	421	21.V	495.323.009.193	631.784.378.464
- Retained earnings accumulated to the	421a		252.754.981.946	367.035.648.102
prior year-end	421b		242.568.027.247	264.748.730.362
TOTAL RESOURCES (430=+300+400)	**440**		**17.799.280.794.747**	**17.348.385.836.675**

Ho Chi Minh, October 28th ,2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Form: B 02-DN

INCOME STATEMENT

Quarter 3 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Year 2025		Year 2024	
			Quarter 2	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 2	From 01/01/2024 to 30/09/2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	1	VI.1	1.408.950.378.246	1.666.446.032.465	96.307.197.169	908.828.613.183
2. Deductible items	3	VI.2	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	1.184.649.609.698	1.406.254.092.770	81.281.993.340	697.163.791.730
4. Cost of goods sold	11	VI.4	863.476.301.624	978.619.645.308	54.822.486.536	513.512.799.057
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		321.173.308.074	427.634.447.462	26.459.506.804	183.650.992.673
6. Financial income	21	VI.5	9.389.508.862	60.048.723.665	25.138.409.937	49.473.184.042
7. Financial expenses	22	VI.6	71.188.010.533	91.766.708.357	(24.640.202.195)	(30.196.485.063)
- In which: Interest expense	23		5.722.441.567	17.534.561.580	5.799.781.786	17.370.162.839
8. Selling expenses	24		5.115.227.981	27.236.845.117	3.507.182.834	20.402.792.577
9. Administrative expenses	25		28.168.101.390	92.234.541.112	9.666.204.940	80.652.636.154
10. Net profit from operating activities {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		226.091.477.032	276.445.076.541	63.064.731.162	162.265.233.047
11. Other income	31	VI.7	18.107.301.409	27.685.185.312	791.394.347	13.102.597.596
12. Other expenses	32	VI.8	7.929.713.344	8.414.285.477	2.534.085.608	11.285.207.642
13. Other profit (40=31-32)	40		10.177.588.065	19.270.899.835	(1.742.691.261)	1.817.389.954
14. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		236.269.065.097	295.715.976.376	61.322.039.901	164.082.623.001
15. Current corporate income tax expenses	51		47.138.230.951	53.147.949.129	15.566.944.151	40.159.200.095
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
17. Profit after tax (60=50-51)	60		189.130.834.146	242.568.027.247	45.755.095.750	123.923.422.906

Ho Chi Minh, October 28th, 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

CASH FLOWS STATEMENT

Quarter 3 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	01		1.834.084.227.639	957.004.030.246
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	02		(883.675.388.103)	(1.789.066.461.504)
3. Cash payments to employees	03		(61.200.842.529)	(58.023.258.082)
4. Cash payments of loan interests	04		(185.102.291.290)	(271.049.100.561)
5. Corporate income tax paid	05		(57.373.536.112)	(68.922.483.892)
6. Other cash receipts from business activities	06		471.645.024.881	274.476.077.956
7. Other cash payments to production and business activities	07		(280.718.985.747)	(240.544.005.029)
Net cash flows from operating activities	**20**		**837.658.208.739**	**(1.196.125.200.866)**
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		(244.454.545)	(6.179.001.156)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		859.348.675	1.595.426.400
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		-	(1.181.943.152.415)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		321.181.599.516	390.693.152.415
5. Payments for investments in other entities	25		(103.627.370.000)	(828.174.531.767)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		99.121.047.700	1.360.310.972.150
7. Interest and dividend received	27		29.242.661.969	25.456.667.501
Net cash flows from investing activities	**30**		**346.532.833.315**	**(238.240.466.872)**
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		-	-
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		600.255.685.165	1.610.365.957.825
4. Repayment of borrowings	34		(1.206.180.899.162)	(909.646.590.474)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		-	(1.187.025)
Net cash flows from financing activities	**40**		**(605.925.213.997)**	**700.718.180.326**
Net cash flows within the period (20+30+40)	50		578.265.828.057	(733.647.487.412)
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		746.853.302.518	2.199.766.875.022
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	
Cash and cash equivalents at the end of period	**70**		**1.325.119.130.575**	**1.466.119.387.610**

Ho Chi Minh, October 28th, 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Form: B 09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 3 Year 2025

1. BACKGROUND

1- Type of ownership:

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

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

- English name: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation**.
- Abbreviated company name: **DIC Group**.
- The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
- Affiliated units, including:
  - Branch of Development Investment Construction Joint Stock Corporation - DIC Him Lam Project Management Board
- Charter capital: 6.464.311.910.000 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, labor trade export.

3- Principal activity:

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

4- Corporate structure:

a- List of subsidiaries

Company name	Principal activities	Ownership
Development Investment Construction Number 1 JSC	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of	51.68%

	urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones; Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.	
DIC Hospitality Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business…	81.29%
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	50.14%
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Production and trading of construction materials; construction of housing, traffic and irrigation works; real estate business; warehouse leasing.	98.67%
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Investing, trading and exploiting projects in industrial parks, export processing zones and high-tech zones.	100%
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Construction, real estate business, land use rights of owners, users or lessees.	99.96%
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Construction, real estate business, land use rights of owners, users or lessees.	99.99%
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49.00%
Vung Tau Sports Tourism Development Investment JSC (Indirect ownership)	Golf course business and related services	66.85%
Sports TOTO Vietnam JSC (Indirect ownership)	Management consulting activities	43.92%
E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	Construction of other civil engineering works	65.08%

b- List of associates companies

Company name	Principal activities	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 Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Production and trading of ready-mixed concrete, Trading and repairing of construction equipment and machinery, construction investment.	36.00%
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	28.39%
Southern Development Investment Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	43.35%

c- List of joint ventures

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

II- ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

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

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

III- ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM:

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

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

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

IV- ACCOUNTING POLICIES:

1. Recognition principles for cash and cash equivalents

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

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

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

2. Recognition of financial investment

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

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

Securities investment at the balance sheet date, if:

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

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

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

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

3. Recognition of receivables

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

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

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

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

4. Principle of evaluating inventories

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

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

The Corporation applies the perpetual method to record inventory.

5. Recording principle of tangible and intangible fixed assets

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

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

- Building and structures	06 – 25 years
- Machinery & equipment	04 – 08 years
- Means of transportation	06 – 10 years
- Management equipment	03 – 06 years
- Others	03 – 05 years
- Land use rights	38 years

6. Principle of Deferred corporate income tax

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

7. Recognition and allocation of prepaid expenses

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

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

8. Principal of payables

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

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

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

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

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

9. Principal of loan and finance lease

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

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

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

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

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

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

10. Recognition and capitalization of borrowing costs

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

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

11. Recognition of accrued expenses.

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

12. Principle of recognizing unrealized revenue

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

13. Owner's equity

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

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

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

14. Recognition of revenue

Revenue from sale of goods

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

- The significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;

- The DIC Group retains neither continuing managerial involvement as a neither owner nor effective control over the goods sold;

- The amount of revenue can be measured reliably;

- The economic benefits associated with the transaction of goods sold have flown or will flow to the DIC Group;

- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction of goods sold can be measured reliably.

Revenue from rendering of services

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

- The amount of revenue can be measured reliably;

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;

- The stage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably;

- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

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

Construction contract revenue

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

Financial income

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

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;

- The amount of the income can be measured reliably.

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

15. Revenue deductions

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

16. Recognition cost of goods sold

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

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

17. Principles and methods of recoding financial expenses

Expenses are recorded in financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;

- Expenses of capital lending and borrowing;

- Losses incurred when selling foreign currency, exchange rate losses;

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

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

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

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

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN BALANCE SHEET

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

Unit: VND

1- Cash and cash equivalents	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
- Cash on hand	3.174.187.780	1.724.608.651
- Cash in bank	691.944.942.795	351.667.669.443
VND	691.933.084.104	351.655.563.997
USD	11.858.691	12.105.446
- Cash in transit	-	
- Cash equivalents (term deposits)	630.000.000.000	393.461.024.424
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	*220.000.000.000*	*225.798.212.888*
Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	*40.000.000.000*	*14.334.333.551*
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	*150.000.000.000*	*153.328.477.985*
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Binh Xuyen Branch	*20.000.000.000*	-
Saigon Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	*200.000.000.000*	-
Total	**1.325.119.130.575**	**746.853.302.518**

2- Financial investments	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
- Held-for-trading securities		
- Investments held to maturity	646.900.000.000	856.900.000.000
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	*26.900.000.000*	*136.900.000.000*
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	*620.000.000.000*	*720.000.000.000*
- Bonds		
- Investment in other entities		
Total	**646.900.000.000**	**856.900.000.000**

3- Trade receivables	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a- Short-term trade receivables	818.015.947.716	1.033.275.651.326
- Receivables from project customer groups	417.858.649.846	551.201.775.855
Nam Vinh Yen New Urban Area Project	*168.984.238.089*	*268.357.901.964*
Chi Linh urban area project	*23.165.628.041*	*22.850.980.041*
Dai Phuoc Eco-tourism Project	*2.283.861.838*	*2.445.956.364*
Hiep Phuoc Residential Project	*12.519.701.251*	*17.846.873.420*
DIC Phoenix Luxury Apartment Project	*6.232.234.337*	*13.018.470.066*
Vung Tau Gateway Luxury Apartment Project	*176.663.911.069*	*190.650.046.394*
DIC Star Aparts Hotel Vung Tau-CSJ Project	*3.622.510.285*	*17.052.263.635*
Hau Giang Residential Project	*11.687.872.807*	*6.073.534.449*
Thuy Tien Resort Project	*11.571.190.849*	*11.656.493.242*
Other Project	*1.127.501.280*	*1.249.256.280*
- Other short-term trade receivables	400.157.297.870	482.073.875.471
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*399.661.923.851*	*401.461.923.851*
Others	*495.374.019*	*80.611.951.620*
In which: Receivable from short-term related parties	405.890.593.297	414.616.436.966
DIC Hospitality Joint Stock Company	*37.200.000*	*6.963.043.669*
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*399.661.923.851*	*401.461.923.851*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*6.191.469.446*	*6.191.469.446*
b- Long-term trade receivables	-	-
In which:		
- Receivable from long-term related parties		
- Others		
Total	**818.015.947.716**	**1.033.275.651.326**

4- Advances to suppliers	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
Related parties	-	-
Other suppliers	8.396.490.933	10.370.632.925

LMP Investment and Trading Joint Stock Company	*2.306.393.488*	*3.847.638.707*
Others	*6.090.097.445*	*6.522.994.218*
Total	**8.396.490.933**	**10.370.632.925**

-

5- Loan receivables	**End of period (30/09/2025)**	**Beginning of year (01/01/2025)**
a) Short-term loan receivables	**124.800.000.000**	**168.681.599.516**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	3.100.000.000	1.116.962.349
Southern Development and Investment Joint Stock Company	121.700.000.000	167.564.637.167
b) Long-term loan receivables	**188.900.000.000**	**255.200.000.000**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	81.900.000.000	84.000.000.000
Southern Development and Investment Joint Stock Company	107.000.000.000	171.200.000.000
Total	**313.700.000.000**	**423.881.599.516**

6- Other receivables	**End of period (30/09/2025)**	**Beginning of year (01/01/2025)**
a) Short-term	**4.443.512.058.642**	**4.482.460.803.601**
Receivables from employees	-	
Advances to staff	22.263.977.508	21.518.649.693
Deposit	452.706.955.437	454.539.043.821
Other receivables	3.968.541.125.697	4.006.403.110.087
Interest receivable from bank deposits	28.257.019.290	11.534.952.603
Others	3.940.284.106.407	3.994.868.157.484
Advance compensation for North Vung Tau project	*840.230.485.415*	*861.382.084.278*
Advance compensation for Long Tan project	*2.622.623.602.400*	*2.656.873.402.400*
Advance compensation for Bau Trung project	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Advance compensation for Chi Linh project	*140.014.270.244*	*140.014.270.244*
Advance compensation for Hiep Phuoc project	*4.810.000.000*	*4.810.000.000*
Advance compensation for Quang Binh project	*47.429.649.000*	*47.429.649.000*
Compensation and site clearance council in Thanh Liem district	*20.422.716.264*	*20.422.716.264*
Other receivables	*262.753.383.084*	*261.936.035.298*

In which: Receivable from related parties	348.945.190.644	332.534.182.060
Dai Phuoc Thien An Company Limited	*20.000.000*	*20.000.000*
DIC Hospitality Joint Stock Company	*1.284.841.120*	*29.081.250*
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	*3.816.308.629*	-
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*343.824.040.895*	*332.485.100.810*
b) Long-term	**79.999.999.999**	**79.999.999.999**
- Receivables from joint venture capital contributions		
A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	*79.999.999.999*	*79.999.999.999*
- Deposit	-	-
- Others	-	-
Total	**4.523.512.058.641**	**4.562.460.803.600**

7- Inventories	**End of period (30/09/2025)**	**Beginning of year (01/01/2025)**
Raw materials	2.423.231.577	2.423.231.577
Tools and equipment	-	-
Properties in progress	6.493.873.123.836	5.989.794.837.077
In which:		
Chi Linh Center Infrastructure Project, Vung Tau	*2.981.248.944*	*8.434.065.931*
Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project	*250.260.116.686*	*250.780.835.922*
Northern Vung Tau New Urban Area Project	*259.651.415.064*	*242.655.411.101*
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	*1.493.476.824.173*	*1.041.524.132.662*
Nam Vinh Yen New Urban Area Project	*2.090.309.477.426*	*2.043.250.406.609*
Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang	*1.069.422.823.675*	*1.039.978.529.413*
Long Tan Resort Project, Nhon Trach	*1.000.453.369.111*	*871.732.745.907*
Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach	*46.922.689.085*	*47.606.726.039*
Cap Saint Jacques Complex Area Project	*218.709.253.456*	*148.566.620.900*
Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam	-	*233.651.723.504*
Others	*61.685.906.216*	*61.613.639.089*
Finished real estate	58.278.657.376	79.874.080.522
Merchandise	1.023.997.980	802.230.730

Consignment goods	-	-
Total of inventories cost	**6.555.599.010.769**	**6.072.894.379.906**
- Provision for obsolete inventories		
- Net realizable value of inventories	**6.555.599.010.769**	**6.072.894.379.906**

8- Prepaid expenses	**End of period (30/09/2025)**	**Beginning of year (01/01/2025)**
a) Short-term	**180.690.965.044**	**166.961.832.844**
Tools and supplies	927.275.997	3.839.826.794
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	179.763.689.047	163.122.006.050
b) Long-term	-	-
Tools and supplies	-	-
Others	-	-
Total	**180.690.965.044**	**166.961.832.844**

9- Increase, decrease in tangible fixed assets:

Unit: VND

Item	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management. Equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**38.031.889.543**	**17.078.118.089**	**1.005.398.182**	**188.039.504.467**
Increase	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Purchases	-	-	-	*378.784.545*	-	*378.784.545*
- Construction Investment completed	-	-	-	-	-	-
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	1.405.844.545	-	-	1.405.844.545
- Liquidating, disposing	-	-	*1.405.844.545*	-	-	*1.405.844.545*
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**36.626.044.998**	**17.456.902.634**	**1.005.398.182**	**187.012.444.467**
Accumulated depreciation						
Opening balance	**17.766.441.195**	**6.105.258.925**	**19.463.371.003**	**7.100.603.061**	**390.505.603**	**50.826.179.787**
Increase	2.762.662.158	549.583.591	2.789.931.989	1.527.285.078	108.069.885	7.737.532.701
- Depreciation	***2.762.662.158***	***549.583.591***	*2.789.931.989*	*1.527.285.078*	***108.069.885***	*7.737.532.701*
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	1.382.729.650	-	-	1.382.729.650
- Liquidating, disposing	-	-	*1.382.729.650*	-	-	*1.382.729.650*
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	**20.529.103.353**	**6.654.842.516**	**20.870.573.342**	**8.627.888.139**	**498.575.488**	**57.180.982.838**
Net book value						-
Opening	**103.057.236.245**	**4.995.162.288**	**18.568.518.540**	**9.977.515.028**	**614.892.579**	**137.213.324.680**
Closing	**100.294.574.087**	**4.445.578.697**	**15.755.471.656**	**8.829.014.495**	**506.822.694**	**129.831.461.629**

10- Increase and decrease in intangible fixed assets:

Unit: VND

	Land use rights	Computer software	Total
Original cost			
Opening balance	**3.689.239.600**	**1.250.168.000**	**4.939.407.600**
- Purchases			
- Internally generated			
- Increase due to business consolidation			
- Other increases			
- Liquidating, disposing			
Closing balance	**3.689.239.600**	**1.250.168.000**	**4.939.407.600**
Accumulated depreciation			
Opening balance	**279.228.092**	**94.173.437**	**373.401.529**
- Depreciation	12.318.885	105.762.600	118.081.485
- Liquidating, disposing			
- Other decrease			
Closing balance	**291.546.977**	**199.936.037**	**491.483.014**
Net book value			
Opening	**3.410.011.508**	**1.155.994.563**	**4.566.006.071**
Closing	**3.397.692.623**	**1.050.231.963**	**4.447.924.586**

11. Increase and decrease in invesment properties

Unit: VND

	Land use rights	Other	Total
Original cost			
Opening balance	**144.455.832.878**	-	**144.455.832.878**
Increase	-	-	-
- Purchases			-
- Newly constructed			-
- Other increases			-
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-

Closing balance	**144.455.832.878**	-	**144.455.832.878**
Accumulated depreciation			
Opening balance	**46.466.626.194**	-	**46.466.626.194**
Increase	2.166.837.489	-	2.166.837.489
Depreciation	*2.166.837.489*		*2.166.837.489*
Other increases			-
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-
Closing balance	**48.633.463.683**	-	**48.633.463.683**
Net book value			
Opening	**97.989.206.684**		**97.989.206.684**
Closing	**95.822.369.195**		**95.822.369.195**

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

12- Long-term financial investments	30/09/2025					01/01/2025		
	Number of shares	Ratio	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
12.1- Investments in subsidiaries			**3.051.307.053.422**	**(169.386.609.330)**	**2.881.920.444.092**	**3.051.307.053.422**	**(95.312.704.648)**	**2.955.994.348.774**
Dai Phuoc Thien An Company Limited	-	99,96%	1.133.538.347.100	-	1.133.538.347.100	1.133.538.347.100	-	1.133.538.347.100
DIC Hospitality Joint Stock Company	94.449.822	81,29%	944.498.221.388	(119.605.200.116)	824.893.021.272	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	-	99,99%	759.000.000.000	-	759.000.000.000	759.000.000.000	-	759.000.000.000
DIC Vision Development Investment Joint Stock	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(8.370.620.854)	50.829.379.146	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Development Investment Construction Number 1 JSC	2.327.625	51,68%	14.726.900.000	-	14.726.900.000	14.726.900.000	-	14.726.900.000
Development Investment Construction Number 2 JSC	5.668.477	50,14%	48.932.796.574	-	48.932.796.574	48.932.796.574	-	48.932.796.574
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	-	100,00%	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	8.820.000	49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
12.2- Investments in associates			**497.331.545.145**	**(225.400.000.000)**	**271.931.545.145**	**447.522.688.500**	**(225.400.000.000)**	**222.122.688.500**
Southern Development and Investment Joint Stock Company	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	27.047.032	28,39%	221.411.041.145	-	221.411.041.145	171.602.184.500	-	171.602.184.500
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	5.652.504	42,68%	19.938.000.000	-	19.938.000.000	19.938.000.000	-	19.938.000.000
Development Investment Construction - Concrete JSC	2.708.987	36,00%	30.582.504.000	-	30.582.504.000	30.582.504.000	-	30.582.504.000
12.3 - Investments in other entities			**11.769.594.112**	-	**11.769.594.112**	**31.769.594.112**	-	**31.769.594.112**
+ Share			**1.769.594.112**	-	**1.769.594.112**	**1.769.594.112**	-	**1.769.594.112**
Vina Dai Phuoc Corporation	1.610	0,10%	1.610.000.000		1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000

Development Investment Construction Hoi An JSC	17.250	0,25%	159.594.112			159.594.112	159.594.112		159.594.112
+ **Bonds**			**10.000.000.000**	**-**		**10.000.000.000**	**30.000.000.000**	**-**	**30.000.000.000**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Dong Nai Branch			5.000.000.000	-		5.000.000.000	5.000.000.000		5.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, Binh Xuyen Branch			5.000.000.000	-		5.000.000.000	25.000.000.000		25.000.000.000
Total			**3.560.408.192.679**	**(394.786.609.330)**		**3.165.621.583.349**	**3.530.599.336.034**	**(320.712.704.648)**	**3.209.886.631.386**

13- Trade payables	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a) Short-term trade payables	**437.894.264.627**	**448.300.511.037**
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	66.019.483.425	90.912.649.542
A&T Joint Stock Company	*3.771.976.852*	*7.475.315.427*
New Design Assocciate Ltd	*3.127.217.920*	*4.929.297.600*
HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company	-	*5.766.570.887*
Thanh An Corporation	*1.299.885.984*	*4.049.912.723*
Thanh Dat Construction Investment Company limited	*5.851.506.571*	*5.918.916.772*
479 Hoa Binh Joint Stock Company	-	*4.375.556.893*
An Tai Phat Trade and Construction JSC	-	*7.109.917.613*
Nam Anh Hien Company Limited	*726.478.762*	*9.249.666.438*
VNBuild Construction Investment and Trade JSC	*6.958.958.526*	*7.844.465.879*
Hai Phong Company Limited	*1.086.447.899*	*1.274.932.037*
TK Construction Investment and Installation Company Limited	*8.105.050.846*	*3.837.370.887*
Vietnam Science and Technology Joint Stock Company	*8.707.606.483*	*7.310.765.759*
319 Construction Trade Services Company Limited	-	*3.282.602.416*
Hai Pha Vietnam Company Limited	*26.384.353.582*	*18.487.358.211*
- Trade payables to related parties	338.712.263.925	329.708.426.405
DIC Hospitality Joint Stock Company	*1.263.291.398*	*2.843.494.405*
Development Investment Construction Number 1 JSC	*44.595.488.757*	*34.294.681.628*
Development Investment Construction Number 2 JSC	*25.502.262.435*	*44.010.821.552*
Southern Development and Investment JSC	*638.048.438*	*182.146.263*
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	*256.712.295.955*	*243.252.056.228*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*10.000.876.942*	*5.125.226.329*
- Other trade payables	33.162.517.277	27.679.435.090
b) Long-term trade payables	-	-
- Subjects accounting for more than 10% of total payable		
- Long-term trade payables to related parties		
- Others		
c) Unpaid Overdue debt		
Total	**437.894.264.627**	**448.300.511.037**

14- Advances from customers	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a) Short-term	**3.077.238.674.104**	**2.456.652.493.818**
- Project Buyers Pay in Advance	3.050.515.797.032	2.429.876.427.778
Nam Vinh Yen New Urban Area Project	*1.381.847.107.665*	*1.273.246.165.450*
Chi Linh Urban Area Project	*63.321.360.716*	*57.792.277.689*
Dai Phuoc Urban Area Project	*41.320.934.586*	*49.315.242.992*
Vi Thanh Commercial Residential Area Project	*208.345.898.541*	*129.288.849.766*
Hiep Phuoc Urban Area Project	*29.301.903.204*	*31.334.403.113*
DIC Phoenix Luxury Apartment Project	*314.021.891*	*1.822.163.618*
Vung Tau Gateway Apartment Project	*7.662.945.712*	*7.407.651.352*
Cap Saint Jacques Complex Project	*24.256.871.315*	*35.299.528.472*
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area	*1.293.165.118.413*	*843.390.510.337*
Other projects	*979.634.989*	*979.634.989*
- Others	26.722.877.072	26.776.066.040
In which: Related parties	*810.783.319.146*	*818.784.491.947*
Development Investment Construction Number 1 JSC	*51.704.100.206*	*48.715.151.316*
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	*756.154.900.938*	*767.145.022.629*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*2.924.318.002*	*2.924.318.002*
b) Long-term	-	-
- Related parties	-	-
- Others	-	-
Total	**3.077.238.674.104**	**2.456.652.493.818**

15- Tax and statutory obligations	Beginning of year	Payable	Paid	End of period
a) Payables				
- Value added tax	17.384.640.254	66.824.776.793	18.703.797.547	65.505.619.500
- Corporate income tax	39.829.032.204	53.147.949.129	50.137.070.271	42.839.911.062
- Personal income tax	212.966.343	4.937.252.479	4.898.603.832	251.614.990
- Resource tax	10.156.601	150.995.335	145.679.288	15.472.648
- Land rental fee	31.083.570.300	3.084.254.065	6.665.379.264	27.502.445.101
- Environmental protection tax	20.313.202	301.990.670	218.314.493	103.989.379
- Non-agricultural land use fee	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-

- License tax	2.937.228.355	9.837.403.570	10.499.273.268	2.275.358.657
Total	**91.477.907.259**	**143.006.125.662**	**95.989.621.584**	**138.494.411.337**
b) Receivables				
- Value added tax	-	-	-	-
- Corporate income tax	24.589.719.510	-	6.574.596.143	31.164.315.653
- Personal income tax	-	-	-	-
- Resource tax	-	-	-	-
- Non-agricultural land use fee	108.606.536	83.209.052	-	25.397.484
Total	**24.698.326.046**	**83.209.052**	**6.574.596.143**	**31.189.713.137**

16- Accrued expenses	**End of period (30/09/2025)**	**Beginning of year (01/01/2025)**
a) Short-term	**294.995.635.575**	**321.814.317.488**
Interests expenses	31.367.600.533	32.589.936.067
Selling expenses	65.603.305	65.603.305
Cost of projects	263.054.022.645	289.067.869.024
Other expenses	508.409.092	90.909.092
b) Long-term	-	-
Interests expenses	-	-
Other expenses	-	-
Total	**294.995.635.575**	**321.814.317.488**

17- Unearned revenues	**End of period (30/09/2025)**	**Beginning of year (01/01/2025)**
a) Short-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	2.530.676.994	3.374.235.992
Others	36.363.644	36.363.644
Total	**2.567.040.638**	**3.410.599.636**
b) Long-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	109.381.453.392	111.068.571.388
Total	**109.381.453.392**	**111.068.571.388**

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

Total

18- Other payables	End of period (30/09/2025)	Beginning of year (01/01/2025)
a) Short-term	**3.134.455.913.127**	**2.931.825.483.579**
- Trade union payable	234.793.072	233.776.111
- Social insurance payable	527.896.210	944.508
- Health insurance	77.192.650	-
- Unemployment insurance	29.470.456	-
- Deposits	294.586.139.444	290.324.944.800
- Dividend payables	1.026.563.802	1.026.563.802
- Other payables	2.837.973.857.493	2.640.239.254.358
+ Compensation payables	18.495.320.721	19.990.483.579
Compensation and site clearance council of Chi Linh town	*11.905.317.246*	*11.905.317.246*
Compensation and site clearance council of Nam Vinh Yen project	*6.200.136.216*	*7.740.376.074*
Compensation and site clearance council of Phuong Nam project	*330.036.732*	*330.036.732*
Compensation and site clearance council of residential area project in Ward 4, Hau Giang	*59.830.527*	*14.753.527*
+ Registration fee, apartment maintenance fee	39.471.901.530	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	2.565.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Other payables	77.991.048.285	85.924.818.030
In which: Payables to related parties	212.413.784.164	213.797.839.976
DIC Hospitality Joint Stock Company	*101.000.000.000*	*101.000.000.000*
Development Investment Construction Number 2 JSC	-	*3.373.000.000*
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	*65.219.330.520*	*64.788.789.976*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*46.194.453.644*	*44.636.050.000*
b) Long-term	**19.596.218.672**	**19.596.218.672**
- Deposit	-	-
- Capital contribution from Business Cooperation contracts	19.596.218.672	19.596.218.672
- Other payables	-	-

	Beginning of period 01/01/2025	During the period		End of period 30/09/2025
19- Loan and finance lease	**Cost**	**Increase**	**Decrease**	**Cost**
a) Short-term	**1.276.577.657.669**	**548.873.563.941**	**1.361.089.872.939**	**464.361.348.671**
Short-term loan	**358.726.983.381**	**416.831.501.703**	**425.697.136.413**	**349.861.348.671**
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch	*258.726.983.381*	*295.646.965.984*	*264.522.868.756*	*289.851.080.609*
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch	*100.000.000.000*	*90.000.000.000*	*130.000.000.000*	*60.000.000.000*
SSI Securities Corporation	-	*31.184.535.719*	*31.174.267.657*	*10.268.062*
Current portion of long-term loans	**917.850.674.288**	**132.042.062.238**	**935.392.736.526**	**114.500.000.000**
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch	*623.582.070.288*	*32.542.062.238*	*646.124.132.526*	*10.000.000.000*
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	*20.000.000.000*	*12.000.000.000*	*15.000.000.000*	*17.000.000.000*
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch	*274.268.604.000*	*87.500.000.000*	*274.268.604.000*	*87.500.000.000*
b) Long-term loan	**1.763.888.708.629**	**407.116.056.860**	**187.967.153.640**	**1.983.037.611.849**
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch	*66.788.910.549*	*27.057.760.979*	*27.400.000.000*	*66.446.671.528*
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Nam Ky Khoi Nghia Branch	-	*14.700.483.700*	-	*14.700.483.700*
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	*76.000.000.000*	-	*12.000.000.000*	*64.000.000.000*
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch	*58.567.149.678*	*350.000.003.962*	*146.067.153.640*	*262.500.000.000*
Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2023, 2024	*1.562.532.648.402*	*15.357.808.219*	*2.500.000.000*	*1.575.390.456.621*
Total	**3.040.466.366.298**	**955.989.620.801**	**1.549.057.026.579**	**2.447.398.960.520**

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**	**15.357.808.219**	**2.500.000.000**	**1.575.390.456.621**
Bonds issued in 2023	**586.148.904.110**	**5.759.178.082**	-	**591.908.082.192**
Bond principal	600.000.000.000	-	-	600.000.000.000
Bond issuance costs	(13.851.095.890)	5.759.178.082	-	(8.091.917.808)

Bonds issued in 2024	**976.383.744.292**	**9.598.630.137**	**2.500.000.000**	**983.482.374.429**
Bond principal	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Bond issuance costs	(23.616.255.708)	9.598.630.137	2.500.000.000	(16.517.625.571)
Total	**1.562.532.648.402**	**15.357.808.219**	**2.500.000.000**	**1.575.390.456.621**

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

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

- Bond DIGH2326001: Total value of VND 600,000,000,000, term of 36 months, maturing on December 29, 2026. The interest rate for the fourth interest period (from june 29, 2024 to december 29, 2025) 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, 2025) 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)

20- Owners' equity:

a. Increase and decrease in owners' equity:

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Profit after tax retained	Total
Beginning balance of previous year	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**376.318.091.441**	**7.603.178.362.932**
Stock Bonus					-
Dividend by shares					-
Profit (loss) of the previous year				264.748.730.362	264.748.730.362
Distribution of funds				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Others					-
Ending balance of previous year	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**631.784.378.464**	**7.858.644.649.955**
Stock Bonus					-
Dividend by shares	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Private placement of shares					-
Profit (loss) of the current year				242.568.027.247	242.568.027.247
Distribution of funds				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Others		(25.000.000)			(25.000.000)
Ending balance of current year	**6.464.311.910.000**	**1.046.312.538.421**	**82.002.783.070**	**495.323.009.193**	**8.087.950.240.684**

b. Capital transactions with owners	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/09/2024 VND
At the beginning of year	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Increase in the year	365.791.960.000	
Stock Bonus		
Dividend by shares	*365.791.960.000*	
Esop stock issuance		
Private placement of shares		
Decrease in the year		
At the end of year	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000

c. Shares	End of period	Beginning of period
Registered number of shares issued	646.431.191	609.851.995
Number of shares sold to the public	646.431.191	609.851.995
Ordinary shares	*646.431.191*	*609.851.995*
Number of shares acquired		
Ordinary shares		
Number of shares in issue	646.431.191	609.851.995
Ordinary shares	*646.431.191*	*609.851.995*
Par value of shares in issue	10.000	10.000

VI- ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
1- Revenue	**1.408.950.378.246**	**1.666.446.032.465**	**96.307.197.169**	**908.828.613.183**
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	2.523.835.087	5.342.482.471	1.096.157.329	9.787.173.396
Revenue from sale of construction contract	-	90.909.091	1.601.983.105	415.021.913.879
Revenue from sale of real estate	1.405.582.984.161	1.658.481.963.909	92.765.497.737	481.488.848.914
Revenue from investment real estate	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

2- Revenue deductible items	**224.300.768.548**	**260.191.939.695**	**15.025.203.829**	**211.664.821.453**
Sales return	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Sales Discount	-	-	-	-
Special consumption tax	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
3- Net revenue from sale of goods and rendering of services	**1.184.649.609.698**	**1.406.254.092.770**	**81.281.993.340**	**697.163.791.730**
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	2.523.835.087	5.342.482.471	1.096.157.329	9.787.173.396
Construction revenue	-	90.909.091	1.601.983.105	415.021.913.879
Real estate revenue	1.181.282.215.613	1.398.290.024.214	77.740.293.908	269.824.027.461
Investment real estate revenue	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
4- Costs of goods sold	**863.476.301.624**	**978.619.645.308**	**54.822.486.536**	**513.512.799.057**
Cost of goods sold	-	-	-	-
Cost of services provided	571.950.747	1.539.976.270	500.299.665	1.469.421.492
Cost of construction and installation	-	-	1.173.048.503	249.815.403.621
Cost of real estate business	862.182.071.714	974.912.831.549	52.426.859.205	260.061.136.455
Cost of investment real estate business	722.279.163	2.166.837.489	722.279.163	2.166.837.489
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
5- Financial income	**9.389.508.862**	**60.048.723.665**	**25.138.409.937**	**49.473.184.042**
Interest income	8.288.833.662	21.928.283.620	22.971.220.337	47.305.994.442
Gain from foreign exchange difference	-	-	-	-
Financial provision reversal	-	-	-	-
Dividends	1.100.675.200	12.817.905.700	2.167.189.600	2.167.189.600
Bond Interest	-	-	-	-

Income from Financial Investments	-	25.302.534.345	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
6- Financial expenses	**71.188.010.533**	**91.766.708.357**	**(24.640.202.195)**	**(30.196.485.063)**
Interest expenses	5.722.441.567	17.534.561.580	5.799.781.786	17.370.162.839
Payment Discounts	-	-	-	8.467.200
Financial Provisions	65.465.568.966	74.073.904.682	(30.439.983.981)	(47.575.115.102)
Foreign exchange losses	-	-	-	-
Disposal of Financial Investments	-	158.242.095	-	-
Costs of bond issuance	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
7- Other income	**18.107.301.409**	**27.685.185.312**	**791.394.347**	**13.102.597.596**
Gain on liquidation of fixed assets	200.000.000	200.000.000	-	4.545.455
Fines received on contract violation	16.824.415.086	19.299.005.900	517.838.100	10.249.416.902
Late payment	896.492.362	2.887.483.741	248.275.733	2.056.146.110
Inventory Valuation Difference	-	-	-	-
Payment on behalf of	-	-	-	-
Other income	186.393.961	5.298.695.671	25.280.514	792.489.129

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	Cumulative	Quarter 3	Cumulative
8- Other expenses	**7.929.713.344**	**8.414.285.477**	**2.534.085.608**	**11.285.207.642**
Residual value of liquidated assets	3.724.213.465	3.724.213.465	-	576.555.332
Penalties expenses	4.195.800.000	4.195.800.000	-	485.000.000
Late payment penalties	-	75.000.000	66.378.579	4.317.268.794
Payment on behalf of	-	-	-	200.000.000
Other expenses	9.699.879	419.272.012	2.467.707.029	5.706.383.516

VII- OTHER INFORMATION

Related parties	Transaction content	Current year (From 01/01/2025 to 30/09/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 30/09/2024)
1- Information about related parties:			
Revenue		**47.648.003.835**	**36.583.703.355**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Rendering of services	1.735.853.696	6.638.050.914
Development Investment Construction Number 1 JSC	Rendering of services	-	81.306.323
Southern Development and Investment JSC	Rendering of services	2.077.826.981	1.718.200.064
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	43.834.323.158	28.146.146.054
Construction costs			
DIC Hospitality Joint Stock Company	Real Estate	-	149.989.430.626
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction costs	83.626.853.647	35.987.689.772
Development Investment Construction Number 2 JSC	Construction costs	53.056.594.628	45.674.257.500
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction costs	440.240.962.711	612.195.991.004
Southern Development and Investment JSC	Construction costs	-	413.419.930.774
Others			
DIC Hospitality Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	Sell assets	-	58.666.672
Development Investment Construction Number 1 JSC	Contribute charter capital	-	-
	Sell assets	-	2.657.888.640
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	Interest income	3.816.308.629	2.619.515.069
Southern Development and Investment JSC	Contribute charter capital	-	-
	Loan	-	82.000.000.000
	Collection of loan principal	110.064.637.167	750.000.000
	Interest income	13.171.028.469	22.695.723.015

2. Outstanding balances with related parties	Relationship	Current year (From 01/01/2025 to 30/09/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 30/09/2024)
Short-term trade receivables		**405.913.387.309**	**492.563.939.350**

DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	37.200.000	30.058.787.233
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	-	2.948.396.702
Southern Development and Investment JSC	Associates	399.661.923.851	453.361.923.851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	6.191.469.446	6.194.831.564
Vina Dai Phuoc Joint Stock Company	Related Party	22.794.012	-
Loan receivables		**313.700.000.000**	**373.250.000.000**
Short-term loan		**124.800.000.000**	**373.250.000.000**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	3.100.000.000	52.500.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	121.700.000.000	320.750.000.000
Long term loan		**188.900.000.000**	-
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	81.900.000.000	-
Southern Development and Investment JSC	Associates	107.000.000.000	-
Interest receivable		**26.479.117.920**	**25.315.238.084**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	3.816.308.629	2.619.515.069
Southern Development and Investment JSC	Associates	22.662.809.291	22.695.723.015
Deposit		**78.031.205.437**	**80.473.989.949**
Southern Development and Investment JSC	Associates	78.031.205.437	80.473.989.949
Other short-term receivables		**244.434.867.287**	**243.920.864.219**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	1.284.841.120	770.838.052
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Subsidiaries	20.000.000	20.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	243.130.026.167	243.130.026.167
Short-term trade payables		**338.712.263.925**	**417.589.766.513**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	1.263.291.398	1.379.906.897
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	44.595.488.757	25.774.266.888
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	25.502.262.435	53.500.101.633
Southern Development and Investment JSC	Associates	638.048.438	39.072.201
DIC Holdings Construction JSC	Associates	256.712.295.955	330.696.096.565
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	10.000.876.942	6.200.322.329
Short-term advances from customers		**810.783.319.146**	**851.473.092.379**

Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	51.704.100.206	48.715.151.316
DIC Holdings Construction JSC	Associates	756.154.900.938	799.833.623.061
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	2.924.318.002	2.924.318.002
		212.413.784.164	**208.031.383.317**
Other short-term payables			
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	101.000.000.000	101.000.000.000
DIC Holdings Construction JSC	Associates	65.219.330.520	62.395.333.317
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	46.194.453.644	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 30/09/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 30/09/2024)
Remuneration of members of the Board of Management	**2.475.000.000**	**3.310.500.000**
Nguyen Thien Tuan	-	1.098.000.000
Nguyen Hung Cuong	1.350.000.000	1.087.500.000
Nguyen Thi Thanh Huyen	900.000.000	900.000.000
Nguyen Quang Tin	90.000.000	90.000.000
Dinh Hong Ky	135.000.000	135.000.000
Remuneration of Board of Directors Secretariat	**72.000.000**	**99.000.000**
Diep Thi Ngoc Lan	45.000.000	45.000.000
Tran Quang Hung	-	27.000.000
Dao Thanh Xuan	27.000.000	27.000.000
General Director	**3.961.917.971**	**3.775.181.574**
Salaries, bonuses and others	3.961.917.971	3.775.181.574

Ho Chi Minh, *October 28th, 2025*

Prepared by	Chief Accountant	General Director
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín