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.: 24/DIC Group-CBTT *(V/v: Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026)* *(Re: Financial statements for Q1/2026)*	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026* *HCMC, day 29 month 04 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* DIG
- Địa chỉ/*Address*: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh
15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927
- E-mail: info@dic.vn

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

Ngày 29/04/2026, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 1 năm 2026.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On April 29, 2026, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Separate and Consolidated Financial Statements for Q1/2026.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on April 29, 2026 as in the link* www.dic.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above;*
- *HĐQT, 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)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026.
- *Financial statements for Q1/2026.*

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: 2026.04.29 17:06:42+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 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số: B 01-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

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**		**14.815.174.162.305**	**16.067.771.930.224**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**2.121.333.306.034**	**3.262.850.894.312**
1. Tiền	111	1.V	232.036.733.990	1.048.934.368.507
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.889.296.572.044	2.213.916.525.805
II.Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**289.400.000.000**	**386.900.000.000**
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	2a.V	289.400.000.000	386.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.521.743.022.359**	**5.793.989.293.886**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	1.069.483.233.834	1.554.676.232.651
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	4.728.629.146	6.431.154.111
3. Các khoản phải thu khác	135	5a.V	4.447.662.628.935	4.233.013.376.680
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**6.664.334.233.297**	**6.416.272.690.580**
1. Hàng tồn kho	141	6.V	6.664.334.233.297	6.416.272.690.580
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**218.363.600.615**	**207.759.051.446**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	7.V	175.153.342.188	177.912.638.921
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		12.955.367.837	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		30.254.890.590	29.846.412.525
4. Tài sản ngắn hạn khác	165			

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.135.387.337.710**	**2.075.863.511.678**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	215	5b.V	-	-
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**129.352.093.954**	**131.718.002.818**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8.V	124.951.962.355	127.278.118.000
- Nguyên giá	222		186.930.756.188	186.794.371.188
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(61.978.793.833)	(59.516.253.188)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9.V	4.400.131.599	4.439.884.818
- Nguyên giá	228		4.999.101.269	4.999.101.269
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(598.969.670)	(559.216.451)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	10.V	**94.377.810.869**	**95.100.090.032**
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(50.078.022.009)	(49.355.742.846)
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		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.911.657.432.887**	**1.849.045.418.828**
1. Đầu tư vào công ty con	261	2b.V	1.538.449.932.962	1.579.860.721.322
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	262	2b.V	491.749.785.227	479.588.885.227
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	2b.V	81.769.594.111	81.769.594.111
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264	2b.V	(460.111.879.413)	(467.973.781.832)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	2a.V	259.800.000.000	175.800.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**16.950.561.500.015**	**18.143.635.441.902**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.653.688.314.452**	**7.866.632.995.075**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**6.282.550.531.079**	**7.331.861.890.089**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11.V	503.668.685.563	417.687.201.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.V	3.062.484.551.446	3.060.369.671.134
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.026.563.802	1.026.563.802
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	13.V	39.882.663.514	452.085.048.842
5. Phải trả người lao động	315		5.993.746.061	22.716.178.212
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14.V	282.114.172.365	279.794.161.655
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	15.V	2.530.676.994	3.410.599.636
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	16.V	2.023.747.558.552	2.133.010.653.383
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27.V	364.553.580.020	955.686.291.514
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		(3.451.667.238)	6.075.520.531
II. Nợ dài hạn	**330**		**371.137.783.373**	**534.771.104.986**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	331	15.V	107.694.335.396	107.694.335.396
2. Phải trả dài hạn khác	338	16.V	1.119.952.234	1.119.952.234
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	17.V	262.323.495.743	425.956.817.356
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**10.296.873.185.563**	**10.277.002.446.827**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18.V	7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18.V	1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	18.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	18.V	904.656.694.072	884.785.955.336
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		884.785.955.336	252.754.981.946
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.870.738.736	632.030.973.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**16.950.561.500.015**	**18.143.635.441.902**

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

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

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	88.113.008.270	88.113.008.270	82.016.122.059	82.016.122.059
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	19.700.856.474	19.700.856.474	23.619.647.888	23.619.647.888
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	68.412.151.796	68.412.151.796	58.396.474.171	58.396.474.171
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	40.789.867.397	40.789.867.397	34.562.761.794	34.562.761.794
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		27.622.284.399	27.622.284.399	23.833.712.377	23.833.712.377
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	27.910.244.101	27.910.244.101	42.617.722.327	42.617.722.327
7. Chi phí tài chính	23	VI.6	(2.849.160.922)	(2.849.160.922)	20.114.242.777	20.114.242.777
- Trong đó: chi phí lãi vay	24		4.964.050.282	4.964.050.282	5.572.315.933	5.572.315.933
8. Chi phí bán hàng	25		7.411.360.953	7.411.360.953	3.359.910.387	3.359.910.387
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		31.928.520.797	31.928.520.797	28.837.781.094	28.837.781.094
10. Lợi nhuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)-(24+25)}	30		19.041.807.672	19.041.807.672	14.139.500.446	14.139.500.446
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.181.246.936	1.181.246.936	2.680.976.314	2.680.976.314
12. Chi phí khác	32	VI.8	243.282	243.282	148.351.075	148.351.075
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.181.003.654	1.181.003.654	2.532.625.239	2.532.625.239
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		20.222.811.326	20.222.811.326	16.672.125.685	16.672.125.685
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		352.072.590	352.072.590	4.755.322.886	4.755.322.886
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		19.870.738.736	19.870.738.736	11.916.802.799	11.916.802.799

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 31/03/2026

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		549.113.033.679	289.380.231.503
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(490.918.683.144)	(126.936.188.947)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(29.015.167.979)	(25.053.001.518)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(13.489.143.140)	(69.692.507.904)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(143.494.166.447)	(28.271.204.422)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		294.489.775.524	8.622.867.122
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(650.774.814.052)	(44.951.315.065)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	**20**		**(484.089.165.559)**	**3.098.880.769**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		-	(176.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		-	639.348.675
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		97.500.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(84.000.000.000)	221.064.637.167
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(103.627.370.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		41.418.720.000	79.121.047.700
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		49.223.034.474	23.438.305.433
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**104.141.754.474**	**220.459.968.975**
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		65.733.142.011	182.659.914.464
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(827.303.786.990)	(694.328.499.013)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(761.570.644.979)**	**(511.668.584.549)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(1.141.518.056.064)	(288.109.734.805)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.262.850.894.312	746.853.302.518
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		467.786	
Tiền tồn cuối kỳ	**70**		**2.121.333.306.034**	**458.743.567.713**

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

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

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 (số cũ: 4903000520) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13-3-2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

- 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** – Tập đoàn DIC
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 7.964.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu	51,68%

Xây dựng số 1	công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	99,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty CP 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%

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	25,33%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	33,74%

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 2026 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc vào ngày 31/12/2026.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 (31/03/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
- Tiền mặt	1.211.770.433	3.460.556.875
- Tiền gửi ngân hàng	230.824.963.557	1.045.473.811.632
VND	230.824.963.557	1.045.461.646.788
USD	-	12.164.844
- Tiền đang chuyển	-	
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	1.889.296.572.044	2.213.916.525.805
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*103.516.322.951*	*3.488.886.340*
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	*60.548.987.204*	*60.321.148.227*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN	*1.360.800.000.000*	*1.305.000.000.000*

BRVT		
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Vũng Tàu	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	*20.415.505.797*	*20.206.684.932*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	*90.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	*189.000.000.000*	*700.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Vũng Tàu	*5.000.000.000*	*15.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	*60.015.756.092*	*109.899.806.306*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Bà Rịa	-	-
Cộng	**2.121.333.306.034**	**3.262.850.894.312**

2- Các khoản đầu tư tài chính	**Số cuối kỳ (31/03/2026)**	**Số đầu năm (01/01/2026)**
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Ngắn hạn	**289.400.000.000**	**386.900.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn	200.000.000.000	240.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	-	*40.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	-	-
Cho vay	89.400.000.000	146.900.000.000
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	*3.800.000.000*	*3.800.000.000*
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*85.600.000.000*	*143.100.000.000*
Dài hạn	**259.800.000.000**	**175.800.000.000**
Trái phiếu	9.000.000.000	9.000.000.000
Cho vay	250.800.000.000	166.800.000.000
Công ty CP Gạch men Anh em DIC	*81.200.000.000*	*81.200.000.000*
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*169.600.000.000*	*85.600.000.000*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	**549.200.000.000**	**562.700.000.000**

2b- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:	31/03/2026					01/01/2026		
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
2b.1- Đầu tư vào công ty con			**1.538.449.932.962**	**(222.550.979.413)**	**1.315.898.953.549**	**1.579.860.721.322**	**(242.573.781.832)**	**1.337.286.939.490**
Công ty CP Du Lịch DIC	94.449.822	99,36%	1.365.590.236.388	(202.158.874.434)	1.163.431.361.954	1.365.590.236.388	(181.442.082.619)	1.184.148.153.769
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm Nhìn DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(8.954.147.071)	50.245.852.929	59.200.000.000	(8.488.343.920)	50.711.656.080
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	(11.437.957.908)	38.562.042.092	50.000.000.000	(11.232.566.933)	38.767.433.067
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC					-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
2b.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			**491.749.785.227**	**(237.560.900.000)**	**254.188.885.227**	**479.588.885.227**	**(225.400.000.000)**	**254.188.885.227**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	23.756.090	33,74%	237.560.900.000	(237.560.900.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	25,33%	203.668.381.227		203.668.381.227	203.668.381.227		203.668.381.227
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
2b.3 - Đầu tư dài hạn khác			**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**	**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**
+ Cổ phiếu	**18.860**		**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**	**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**
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 ty CP Dđầu tư Xây dựng A.T.A			79.999.999.999		79.999.999.999	79.999.999.999		79.999.999.999
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			**2.111.969.312.300**	**(460.111.879.413)**	**1.651.857.432.887**	**2.141.219.200.660**	**(467.973.781.832)**	**1.673.245.418.828**

3- Phải thu khách hàng	**Số cuối kỳ (31/03/2026)**	**Số đầu năm (01/01/2026)**
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.069.483.233.834	1.554.676.232.651
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	669.950.147.176	1.154.499.437.885
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*147.355.001.188*	*154.078.902.089*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*22.614.534.041*	*22.636.978.041*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*297.264.524.306*	*765.263.220.094*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*4.202.279.921*	*7.834.387.929*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*4.929.615.669*	*5.572.068.276*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*172.916.503.936*	*173.488.003.007*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	*3.045.002.214*	*3.482.055.214*
Dự án khu dân cư Hậu Giang	*5.082.289.701*	*9.603.427.035*
Dự án Resort Thủy Tiên	*11.492.290.920*	*11.492.290.920*
Dự án khác	*1.048.105.280*	*1.048.105.280*
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	399.533.086.658	400.176.794.766
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*398.661.923.851*	*399.661.923.851*
Các khách hàng khác	*871.162.807*	*514.870.915*
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.080.918.584	406.080.918.584
Công ty CP Du lịch DIC	*55.800.000*	*55.800.000*
Công ty CP ĐTPTXD số 1	*171.725.287*	*171.725.287*
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*398.661.923.851*	*399.661.923.851*
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	**1.069.483.233.834**	**1.554.676.232.651**

4- Trả trước cho người bán	**Số cuối kỳ (31/03/2026)**	**Số đầu năm (01/01/2026)**
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	4.728.629.146	6.431.154.111

Các khoản trả trước người bán khác	*4.728.629.146*	*6.431.154.111*
Cộng	**4.728.629.146**	**6.431.154.111**

5- Các khoản phải thu khác	**Số cuối kỳ (31/03/2026)**	**Số đầu năm (01/01/2026)**
a) Ngắn hạn	**4.447.662.628.935**	**4.233.013.376.680**
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	
Phải thu người lao động		
Tạm ứng	48.427.054.946	43.890.683.682
Ký quỹ, ký cược	76.809.813.181	77.420.509.309
Các khoản chi hộ	56.483.896.290	57.082.809.045
Phải thu khác	4.265.941.864.518	4.054.619.374.644
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	10.770.043.561	32.406.853.815
Phải thu khác	4.255.171.820.957	4.022.212.520.829
Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	*1.023.038.744.915*	*951.275.984.915*
Tạm ứng đền bù dự án Long Tân	*2.740.750.182.400*	*2.636.394.302.400*
Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Hậu Giang	*540.169.473*	*540.169.473*
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	*276.166.088.661*	*219.325.428.533*
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	324.532.005.521	365.829.540.543
Công ty CP Du lịch DIC	*663.896.290*	*1.262.809.045*
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	-	*5.101.788.081*
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	*323.868.109.231*	*359.464.943.417*
b) Dài hạn	-	-
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
- Ký quỹ, ký cược	-	
- Phải thu khác	-	
Cộng	**4.447.662.628.935**	**4.233.013.376.680**

6- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (31/03/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
Nguyên liệu, vật liệu:	302.464.478	302.464.478
Công cụ dụng cụ	-	
Chi phí SX, KD dở dang:	6.629.462.142.536	6.370.546.818.260
Trong đó:		
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	*3.778.744.113*	*2.621.512.603*
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	*48.649.952.357*	*44.139.371.161*
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	*260.853.774.793*	*260.369.089.789*
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	*1.626.542.334.910*	*1.503.483.707.735*
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*2.166.185.975.210*	*2.129.730.558.614*
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	*1.088.584.643.587*	*1.060.513.059.138*
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	*1.067.896.439.992*	*1.049.545.476.568*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	*44.349.624.567*	*37.277.814.041*
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	*301.279.623.773*	*261.645.235.377*
Chi phí dỡ dang khác	*21.341.029.234*	*21.220.993.234*
Hàng hóa bất động sản	33.730.494.013	44.857.005.572
Hàng hóa	839.132.270	566.402.270
Hàng gửi đi bán	-	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**6.664.334.233.297**	**6.416.272.690.580**
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	**6.664.334.233.297**	**6.416.272.690.580**

7- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (31/03/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	**175.153.342.188**	**177.912.638.921**
Công cụ dụng cụ	553.524.445	728.070.600
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	174.599.817.743	177.184.568.321
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	
Cộng	**175.153.342.188**	**177.912.638.921**

8- 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**	**36.626.044.998**	**17.238.829.355**	**1.005.398.182**	**186.794.371.188**
Tăng trong kỳ	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	*136.385.000*	-	*136.385.000*
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**36.626.044.998**	**17.375.214.355**	**1.005.398.182**	**186.930.756.188**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**21.449.990.739**	**6.834.160.124**	**21.773.214.778**	**8.924.288.764**	**534.598.783**	**59.516.253.188**
Tăng trong kỳ	920.887.386	149.037.415	845.116.338	511.476.211	36.023.295	2.462.540.645
- Khấu hao trong kỳ	*920.887.386*	*149.037.415*	*845.116.338*	*511.476.211*	*36.023.295*	*2.462.540.645*
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	**22.370.878.125**	**6.983.197.539**	**22.618.331.116**	**9.435.764.975**	**570.622.078**	**61.978.793.833**
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						-
- Tại ngày đầu quý	**99.373.686.701**	**4.266.261.089**	**14.852.830.220**	**8.314.540.591**	**470.799.399**	**127.278.118.000**
- Tại ngày cuối quý	**98.452.799.315**	**4.117.223.674**	**14.007.713.882**	**7.939.449.380**	**434.776.104**	**124.951.962.355**

9- 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	**324.026.214**	**235.190.237**		**559.216.451**
- Khấu hao trong kỳ	4.499.019	35.254.200		39.753.219
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	**328.525.233**	**270.444.437**		**598.969.670**
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	**3.424.907.055**	**1.014.977.763**		**4.439.884.818**
- Tại ngày cuối kỳ	**3.420.408.036**	**979.723.563**		**4.400.131.599**

10. 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	**49.355.742.846**		**49.355.742.846**
Số tăng trong năm	722.279.163		722.279.163
Khấu hao trong năm	*722.279.163*		*722.279.163*
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	**50.078.022.009**	-	**50.078.022.009**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**95.100.090.032**		**95.100.090.032**
Tại ngày cuối năm	**94.377.810.869**		**94.377.810.869**

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

11- Phải trả người bán	**Số cuối kỳ (31/03/2026)**	**Số đầu năm (01/01/2026)**
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**503.668.685.563**	**417.687.201.380**
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	38.511.059.648	49.965.351.588
Công ty cổ phần A&T	*31.778.571*	*3.771.976.852*
New Design Assocciate Ltd	-	*3.253.364.480*
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt	*7.536.773.947*	*4.447.110.708*
Công ty TNHH Nam Anh Hiền	*7.271.288.332*	*6.242.465.394*
Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	*5.016.789.171*	*5.437.776.825*
Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	*8.105.050.846*	*8.105.050.846*
Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	*10.549.378.781*	*8.707.606.483*
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	-	*10.000.000.000*
- Phải trả người bán là các bên liên quan	440.168.220.104	328.369.727.134
Công ty CP Du lịch DIC	*801.893.942*	*564.452.223*
Công ty CP ĐTPTXD số 1	*31.762.774.251*	*37.769.177.594*
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	*28.564.262.006*	*30.046.006.435*
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	*51.612.840*	*11.309.720*
Công ty CP DICERA Holdings	*376.723.762.489*	*255.924.067.549*

Công ty CP Bất động sản DIC	*2.263.914.576*	*4.054.713.613*
- Phải trả các đối tượng khác	24.989.405.811	39.352.122.658
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	**503.668.685.563**	**417.687.201.380**

12- Người mua trả tiền trước	**Số cuối kỳ (31/03/2026)**	**Số đầu năm (01/01/2026)**
a) Ngắn hạn	**3.062.484.551.446**	**3.060.369.671.134**
- Người mua trả tiền trước các dự án	3.035.849.583.898	3.033.643.398.517
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*1.415.514.419.690*	*1.410.198.944.215*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*54.100.278.152*	*54.100.278.152*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*41.699.701.750*	*28.048.549.156*
Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh	*180.460.499.173*	*186.630.459.490*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*21.346.973.950*	*19.887.545.410*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*314.021.891*	*314.021.891*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*4.149.126.167*	*8.390.856.553*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu	*5.178.552.361*	*15.876.448.226*
Dự án căn hộ chung cư A2-1	*1.312.106.375.775*	*1.309.216.660.435*
Dự án khác	*979.634.989*	*979.634.989*
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	26.634.967.548	26.726.272.617
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	*499.477.261.500*	*502.872.186.988*
Công ty CP ĐTPTXD số 1	*48.715.151.316*	*48.715.151.316*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*447.837.792.182*	*451.232.717.670*
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	**3.062.484.551.446**	**3.060.369.671.134**

13- 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	265.899.624.007	-	265.899.624.007	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.335.015.076	352.072.590	103.281.890.015	13.405.197.651
- Thuế thu nhập cá nhân	3.136.076.482	3.411.897.244	6.547.973.726	-
- Thuế tài nguyên	15.366.357	44.384.438	48.872.020	10.878.775
- Tiền thuê đất	24.418.191.036	-	-	24.418.191.036
- Thuế bảo vệ môi trường	30.729.125	88.768.874	97.761.480	21.736.519
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	2.998.132.719	2.998.132.719	-
- Thuế môn bài	42.250.046.759	741.179.591	40.964.566.817	2.026.659.533
Cộng	**452.085.048.842**	**7.636.435.456**	**419.838.820.784**	**39.882.663.514**
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	285.260.492	285.260.492
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.737.805.989	-	78.157.686	29.815.963.675
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	45.059.887	45.059.887
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	**29.846.412.525**	-	**408.478.065**	**30.254.890.590**

14- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ (31/03/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	**282.114.172.365**	**279.794.161.655**
Lãi vay phải trả	9.538.990.215	6.979.791.346
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án	272.001.169.753	272.001.169.753
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	508.409.092	747.597.251
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	
Chi phí phải trả khác	-	
Cộng	**282.114.172.365**	**279.794.161.655**
	-	-

15- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ (31/03/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
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
Cộng	**2.530.676.994**	**3.410.599.636**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	107.694.335.396	107.694.335.396
Cộng	**107.694.335.396**	**107.694.335.396**
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-

16- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ (31/03/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
a) Ngắn hạn	**2.023.747.558.552**	**2.133.010.653.383**
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	
- Kinh phí công đoàn	251.018.193	206.317.862
- Bảo hiểm xã hội	555.720.451	
- Bảo hiểm y tế	95.104.440	
- Bảo hiểm thất nghiệp	31.701.480	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	222.776.918.500	307.720.594.658
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.800.037.095.488	1.825.083.740.863
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	20.923.487.194	48.878.506.194
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	*8.688.133.216*	*36.643.152.216*
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	*330.036.732*	*330.036.732*
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	42.635.388.097	40.702.543.903
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	1.520.792.777.500	1.520.792.777.500
+ Công ty cổ phần Mặt Trời Hà Nam	-	-
+ Các khoản phải trả khác	79.296.858.240	78.321.328.809
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	139.879.257.697	212.437.661.341
Công ty CP Du lịch DIC	*30.000.000.000*	*101.000.000.000*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*65.243.207.697*	*65.243.207.697*

Công ty CP Bất động sản DIC	*44.636.050.000*	*46.194.453.644*
b) Dài hạn	**1.119.952.234**	**1.119.952.234**
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	1.119.952.234	1.119.952.234
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	

	Số đầu kỳ 01/01/2026	Trong kỳ		Số cuối kỳ 31/03/2026
17- Vay và nợ thuê tài chính	**Giá trị**	**Tăng**	**Giảm**	**Giá trị**
a) Ngắn hạn	**955.686.291.514**	**36.171.075.496**	**627.303.786.990**	**364.553.580.020**
Vay ngắn hạn	**152.862.291.514**	**36.171.075.496**	**21.203.786.990**	**167.829.580.020**
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	*62.862.291.514*	*36.171.075.496*	*21.203.786.990*	*77.829.580.020*
Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai	*90.000.000.000*			*90.000.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả	**802.824.000.000**	**-**	**606.100.000.000**	**196.724.000.000**
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	*3.824.000.000*		*100.000.000*	*3.724.000.000*
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	*24.000.000.000*		*6.000.000.000*	*18.000.000.000*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT	*175.000.000.000*			*175.000.000.000*
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021	*600.000.000.000*		*600.000.000.000*	-
b) Vay dài hạn	**425.956.817.356**	**36.366.678.387**	**200.000.000.000**	**262.323.495.743**
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu	*66.446.671.528*	*13.473.637.811*		*79.920.309.339*
NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa	*26.814.757.700*	*16.088.428.704*		*42.903.186.404*
NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên	*52.000.000.000*			*52.000.000.000*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT	*87.500.000.000*			*87.500.000.000*
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023	*193.195.388.128*	*6.804.611.872*	*200.000.000.000*	-
Cộng	**1.381.643.108.870**	**72.537.753.883**	**827.303.786.990**	**626.877.075.763**

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	**793.195.388.128**	**6.804.611.872**	**800.000.000.000**	-
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	**593.848.904.110**	**6.151.095.890**	**600.000.000.000**	-
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000		600.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.151.095.890)	6.151.095.890		-
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	**199.346.484.018**	**653.515.982**	**200.000.000.000**	-
Giá gốc trái phiếu	200.000.000.000		200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(653.515.982)	653.515.982		-
Cộng	**793.195.388.128**	**6.804.611.872**	**800.000.000.000**	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 27/01/2026, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 200.000.000.000 đồng mã Trái Phiếu DIGH2326002 và 600.000.000.000 đồng mã Trái Phiếu DIGH2326001.

18- 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**	**631.784.378.464**	**7.858.644.649.955**
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	1.500.000.000.000	299.564.260.000			1.799.564.260.000
Lãi (lỗ) trong năm nay				632.030.973.390	632.030.973.390
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tăng, giảm khác					-
Số dư cuối năm trước	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**884.785.955.336**	**10.277.002.446.827**
Thưởng cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				19.870.738.736	19.870.738.736
Trích lập các quỹ					-
Tăng, giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**904.656.694.072**	**10.296.873.185.563**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Vốn góp đầu năm	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
Chia cổ phiếu thưởng		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu		
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu		
Phát hành cổ phiếu Esop		
Phát hành riêng lẻ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000

c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	796.431.191	609.851.995
Cổ phiếu phổ thông	*796.431.191*	*609.851.995*
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	609.851.995
Cổ phiếu phổ thông	*796.431.191*	*609.851.995*
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1- Doanh thu	**88.113.008.270**	**88.113.008.270**	**82.016.122.059**	**82.016.122.059**
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.258.646.851	1.258.646.851	1.316.834.186	1.316.834.186
Doanh thu xây lắp		-		-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	86.010.802.421	86.010.802.421	79.855.728.875	79.855.728.875

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác		-		-
2- Giảm trừ Doanh thu	**19.700.856.474**	**19.700.856.474**	**23.619.647.888**	**23.619.647.888**
Hàng bán bị trả lại	19.700.856.474	19.700.856.474	23.619.647.888	23.619.647.888
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	**Lũy kế**	**Quý 1**	**Lũy kế**
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**68.412.151.796**	**68.412.151.796**	**58.396.474.171**	**58.396.474.171**
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.258.646.851	1.258.646.851	1.316.834.186	1.316.834.186
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	66.309.945.947	66.309.945.947	56.236.080.987	56.236.080.987
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu thuần khác	-		-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	**Lũy kế**	**Quý 1**	**Lũy kế**
4- Giá vốn	**40.789.867.397**	**40.789.867.397**	**34.562.761.794**	**34.562.761.794**
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	531.867.653	531.867.653	524.372.218	524.372.218
Giá vốn xây lắp		-		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	39.535.720.581	39.535.720.581	33.316.110.413	33.316.110.413
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	**Lũy kế**	**Quý 1**	**Lũy kế**
5- Doanh thu tài chính	**27.910.244.101**	**27.910.244.101**	**42.617.722.327**	**42.617.722.327**
Lãi tiền gửi, cho vay	27.901.844.675	27.901.844.675	6.952.450.982	6.952.450.982
Chênh lệch tỷ giá	467.786	467.786		-
Cổ tức	-	-	10.362.737.000	10.362.737.000
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính	7.931.640	7.931.640	25.302.534.345	25.302.534.345
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	**Lũy kế**	**Quý 1**	**Lũy kế**
6- Chi phí tài chính	**(2.849.160.922)**	**(2.849.160.922)**	**20.114.242.777**	**20.114.242.777**
Lãi vay	4.964.050.282	4.964.050.282	5.572.315.933	5.572.315.933
Chiết khấu thanh toán		-		-
Dự phòng tài chính	(7.861.902.419)	(7.861.902.419)	14.383.684.749	14.383.684.749
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	48.691.215	48.691.215	158.242.095	158.242.095

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	**Lũy kế**	**Quý 1**	**Lũy kế**
7- Thu nhập khác	**1.181.246.936**	**1.181.246.936**	**2.680.976.314**	**2.680.976.314**
Thanh lý tài sản	-	-		-
Phạt vi phạm hợp đồng	746.896.248	746.896.248	2.026.363.415	2.026.363.415
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	300.000.000	300.000.000	624.358.634	624.358.634
Thu nhập khác	134.350.688	134.350.688	30.254.265	30.254.265

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	**Lũy kế**	**Quý 1**	**Lũy kế**
8- Chi phí khác	**243.282**	**243.282**	**148.351.075**	**148.351.075**

Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-		-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	-		-
Phạt chậm thanh toán	-	-		-
Chi hộ		-		-
Chi phí khác	243.282	243.282	148.351.075	148.351.075

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này (01/01/2026 đến 31/03/2026)	Kỳ trước (01/01/2025 đến 31/03/2025)
1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:			
Chi phí dịch vụ		**5.129.881.795**	**4.622.710.427**
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	219.286.608	788.797.451
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	947.204.729	123.645.235
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	3.963.390.458	3.710.267.741
Chi phí xây dựng		**193.183.557.349**	**263.981.475.253**
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	41.098.166.585	19.131.044.347
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	25.671.660.264	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	126.413.730.500	244.850.430.906
Các hoạt động khác			
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Lãi cho vay		1.259.264.648
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Góp thêm vốn điều lệ	12.160.900.000	
	Cho vay	84.000.000.000	
	Thu gốc vay	57.500.000.000	110.064.637.167
	Lãi cho vay	4.238.321.918	4.788.217.510

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải thu khách hàng		**405.080.918.584**	**405.080.918.584**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	55.800.000	55.800.000

Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	171.725.287	171.725.287
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	398.661.923.851	399.661.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.191.469.446
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**255.200.000.000**	**313.700.000.000**
Cho vay ngắn hạn		**85.600.000.000**	**146.900.000.000**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		3.800.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	85.600.000.000	143.100.000.000
Cho vay dai hạn		**169.600.000.000**	**166.800.000.000**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		81.200.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	169.600.000.000	85.600.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		**4.238.321.918**	**32.165.348.057**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con		5.101.788.081
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	4.238.321.918	27.063.559.976
Ký quỹ, ký cược		**76.809.813.181**	**77.420.509.309**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	76.809.813.181	77.420.509.309
Phải thu ngắn hạn khác		**243.483.870.422**	**256.243.683.177**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	663.896.290	1.262.809.045
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	242.819.974.132	254.980.874.132
Phải trả người bán ngắn hạn		**440.168.220.104**	**328.369.727.134**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	801.893.942	564.452.223
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	31.762.774.251	37.769.177.594
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	28.564.262.006	30.046.006.435
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	51.612.840	11.309.720
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	376.723.762.489	255.924.067.549
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.263.914.576	4.054.713.613
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**499.477.261.500**	**500.610.026.086**
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	447.837.792.182	448.970.556.768
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002

Phải trả ngắn hạn khác		**139.879.257.697**	**224.926.933.855**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	30.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.243.207.697	65.243.207.697
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	44.636.050.000	58.683.726.158

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

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/03/2026)	Năm nay (từ 01/01 đến 31/03/2025)
Thù lao Hội đồng quản trị	**825.000.000**	**825.000.000**
Nguyễn Hùng Cường	450.000.000	450.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	300.000.000	300.000.000
Nguyễn Quang Tín	30.000.000	30.000.000
Đinh Hồng Kỳ	45.000.000	45.000.000
Bùi Văn sự	-	-
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	-	**24.000.000**
Diệp Thị Ngọc Lan	-	15.000.000
Đào Thanh Xuân	-	9.000.000
Tổng Giám đốc	**387.729.764**	**376.978.688**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	387.729.764	376.978.688
Những người quản lý khác	**1.344.347.856**	**1.294.744.250**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.344.347.856	1.294.744.250

Hồ Chí Minh, *ngày 29 tháng 04 năm 2026*

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

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements
For the period from 01/01/2026 to 31/03/2026

Form: B 01-DN

STATEMENT OF FINANCIAL POSTION

As at 31 March 2026

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of period	Beginning of year
1	2	3	4	5
A- CURRENT ASSETS	**100**		**14.815.174.162.305**	**16.067.771.930.224**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**2.121.333.306.034**	**3.262.850.894.312**
1. Cash	111	1.V	232.036.733.990	1.048.934.368.507
2. Cash equivalents	112		1.889.296.572.044	2.213.916.525.805
II. Short-term investments	**120**		**289.400.000.000**	**386.900.000.000**
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	289.400.000.000	386.900.000.000
III. Short-term accounts receivables	**130**		**5.521.743.022.359**	**5.793.989.293.886**
1. Short-term trade receivables	131	3.V	1.069.483.233.834	1.554.676.232.651
2. Short-term advances to suppliers	132	4.V	4.728.629.146	6.431.154.111
3. Other short-term receivables	136	6.V	4.447.662.628.935	4.233.013.376.680
4. Provision for doubtful short-term receivables	137		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Inventories	**140**		**6.664.334.233.297**	**6.416.272.690.580**
1. Inventories	141	7.V	6.664.334.233.297	6.416.272.690.580
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**218.363.600.615**	**207.759.051.446**
1. Short-term prepaid expenses	151	8.V	175.153.342.188	177.912.638.921
2. VAT deductibles	152		12.955.367.837	-
3. Tax and other receivables from the State	153		30.254.890.590	29.846.412.525
4. Other current assets	155			

STATEMENT OF FINANCIAL POSTION (continued)

As at 31 March 2026

Unit: VND

B- NON- CURRENT ASSETS	**200**		**2.135.387.337.710**	**2.075.863.511.678**
I. Long-term receivables	**210**		-	-
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long term loan receivables	215	5.V	-	-
3. Other long-term receivables	216		-	-
4. Provision for doubtful long-term receivables			-	-
II. Fixed assets	**220**		**129.352.093.954**	**131.718.002.818**
1. Tangible fixed assets	221	9.V	124.951.962.355	127.278.118.000
- Cost	222		186.930.756.188	186.794.371.188
- Accumulated depreciation	223		(61.978.793.833)	(59.516.253.188)
2. Intangible fixed assets	227	10.V	4.400.131.599	4.439.884.818
- Cost	228		4.999.101.269	4.999.101.269
- Accumulated depreciation	229		(598.969.670)	(559.216.451)
III. Investment properties	**230**	11.V	**94.377.810.869**	**95.100.090.032**
- Cost	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Accumulated depreciation	232		(50.078.022.009)	(49.355.742.846)
IV. Long-term asset in progress	**240**		-	-
1. Long-term work in progress	241			
2. Construction in progress	242	12.V	-	-
V. Long-term investments	**250**	**13.V**	**1.911.657.432.887**	**1.849.045.418.828**
1. Investments in subsidiaries	251		1.538.449.932.962	1.579.860.721.322
2. Investments in associates	252		491.749.785.227	479.588.885.227
3. Investments in other entities	253		81.769.594.111	81.769.594.111
4. Provision for long-term investments	254		(460.111.879.413)	(467.973.781.832)
5. Held-to-maturity investments	255		259.800.000.000	175.800.000.000
VI. Other long-term assets	**260**		-	-
1. Long-term prepaid expenses	261	8.V	-	-
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**16.950.561.500.015**	**18.143.635.441.902**

STATEMENT OF FINANCIAL POSTION (continued)

As at 31 March 2026

Unit: VND

RESOURCE				
C- LIABILITIES	**300**		**6.653.688.314.452**	**7.866.632.995.075**
I. Current liabilities	**310**		**6.282.550.531.079**	**7.331.861.890.089**
1. Short-term trade payables	311	14.V	503.668.685.563	417.687.201.380
2. Short-term advances from customers	312	15.V	3.062.484.551.446	3.060.369.671.134
3. Dividend payables			1.026.563.802	1.026.563.802
4. Statutory obligations	313	16.V	39.882.663.514	452.085.048.842
5. Payables to employees	314		5.993.746.061	22.716.178.212
6. Short-term accrued expenses	315	17.V	282.114.172.365	279.794.161.655
7. Short-term unearned revenues	318	18.V	2.530.676.994	3.410.599.636
8. Other short-term payables	319	19.V	2.023.747.558.552	2.133.010.653.383
9. Short-term loan and finance lease	320	20.V	364.553.580.020	955.686.291.514
10. Reward and welfare funds	322		(3.451.667.238)	6.075.520.531
II. Long-term liabilities	**330**		**371.137.783.373**	**534.771.104.986**
1. Long-term unearned revenues	336	18.V	107.694.335.396	107.694.335.396
2. Other long-term payables	337	16.V	1.119.952.234	1.119.952.234
3. Long-term loan and finance lease	338	20.V	262.323.495.743	425.956.817.356
4. Deferred tax liabilities	341		-	-
D- OWNERS' EQUITY	**400**		**10.296.873.185.563**	**10.277.002.446.827**
1. Owners' contributed capital	411	21.V	7.964.311.910.000	7.964.311.910.000
2. Share premium	412		1.345.901.798.421	1.345.901.798.421
3. Investment and development fund	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Retained earnings	421	21.V	904.656.694.072	884.785.955.336
- Retained earnings accumulated to the	421a		884.785.955.336	252.754.981.946
prior year-end	421b		19.870.738.736	632.030.973.390
TOTAL RESOURCES	**440**		**16.950.561.500.015**	**18.143.635.441.902**

Ho Chi Minh, April 29th ,2026

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

Form: B 02-DN

INCOME STATEMENT

Quarter 1 Year 2026

Unit: VND

Item	Code	Note	Year 2026		Year 2025	
			Quarter 1	From 01/01/2026 to 31/03/2026	Quarter 1	From 01/01/2025 to 31/03/2025
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	1	VI.1	88.113.008.270	88.113.008.270	82.016.122.059	82.016.122.059
2. Deductible items	3	VI.2	19.700.856.474	19.700.856.474	23.619.647.888	23.619.647.888
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	68.412.151.796	68.412.151.796	58.396.474.171	58.396.474.171
4. Cost of goods sold	11	VI.4	40.789.867.397	40.789.867.397	34.562.761.794	34.562.761.794
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		27.622.284.399	27.622.284.399	23.833.712.377	23.833.712.377
6. Financial income	21	VI.5	27.910.244.101	27.910.244.101	42.617.722.327	42.617.722.327
7. Financial expenses	22	VI.6	(2.849.160.922)	(2.849.160.922)	20.114.242.777	20.114.242.777
- In which: Interest expense	23		4.964.050.282	4.964.050.282	5.572.315.933	5.572.315.933
8. Selling expenses	24		7.411.360.953	7.411.360.953	3.359.910.387	3.359.910.387
9. Administrative expenses	25		31.928.520.797	31.928.520.797	28.837.781.094	28.837.781.094
10. Net profit from operating activities {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		19.041.807.672	19.041.807.672	14.139.500.446	14.139.500.446
11. Other income	31	VI.7	1.181.246.936	1.181.246.936	2.680.976.314	2.680.976.314
12. Other expenses	32	VI.8	243.282	243.282	148.351.075	148.351.075
13. Other profit (40=31-32)	40		1.181.003.654	1.181.003.654	2.532.625.239	2.532.625.239
14. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		20.222.811.326	20.222.811.326	16.672.125.685	16.672.125.685
15. Current corporate income tax expenses	51		352.072.590	352.072.590	4.755.322.886	4.755.322.886
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
17. Profit after tax (60=50-51)	60		19.870.738.736	19.870.738.736	11.916.802.799	11.916.802.799

Ho Chi Minh, April 29th,2026

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

CASH FLOWS STATEMENT

Quarter 1 Year 2026

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		549.113.033.679	289.380.231.503
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	02		(490.918.683.144)	(126.936.188.947)
3. Cash payments to employees	03		(29.015.167.979)	(25.053.001.518)
4. Cash payments of loan interests	04		(13.489.143.140)	(69.692.507.904)
5. Corporate income tax paid	05		(143.494.166.447)	(28.271.204.422)
6. Other cash receipts from business activities	06		294.489.775.524	8.622.867.122
7. Other cash payments to production and business activities	07		(650.774.814.052)	(44.951.315.065)
Net cash flows from operating activities	**20**		**(484.089.165.559)**	**3.098.880.769**
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		-	(176.000.000)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		-	639.348.675
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		97.500.000.000	-
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		(84.000.000.000)	221.064.637.167
5. Payments for investments in other entities	25		-	(103.627.370.000)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		41.418.720.000	79.121.047.700
7. Interest and dividend received	27		49.223.034.474	23.438.305.433
Net cash flows from investing activities	**30**		**104.141.754.474**	**220.459.968.975**
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		-	-
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		65.733.142.011	182.659.914.464
4. Repayment of borrowings	34		(827.303.786.990)	(694.328.499.013)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		-	-
Net cash flows from financing activities	**40**		**(761.570.644.979)**	**(511.668.584.549)**
Net cash flows within the period (20+30+40)	50		(1.141.518.056.064)	(288.109.734.805)
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		3.262.850.894.312	746.853.302.518
Impact of exchange rate fluctuation	61		467.786	
Cash and cash equivalents at the end of period	**70**		**2.121.333.306.034**	**458.743.567.713**

Ho Chi Minh, April 29th, 2026

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

Form: B 09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 1 Year 2026

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".

Development Investment Construction Joint Stock Company was established and operating under the first registered Enterprise Registration Certificate No. 3500101107 (old number: 4903000520) on March 13, 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province and the most recent amended Enterprise Registration Certificate (28th amendment) issued on December 24, 2025, by the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

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

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

The Board of Management

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

The Board of Directors

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

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

2- Business sector:

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

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.	25.33%

Southern Development Investment Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	33.74%

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, 2026 and ends on December 31, 2026.

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. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 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 (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
- Cash on hand	1.211.770.433	3.460.556.875
- Cash in bank	230.824.963.557	1.045.473.811.632
VND	230.824.963.557	1.045.461.646.788
USD	-	12.164.844
- Cash in transit	-	
- Cash equivalents (term deposits)	1.889.296.572.044	2.213.916.525.805
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	*103.516.322.951*	*3.488.886.340*
Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	*60.548.987.204*	*60.321.148.227*
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	*1.360.800.000.000*	*1.305.000.000.000*
Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	-	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Binh Xuyen Branch	*20.415.505.797*	*20.206.684.932*
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank VT Branch	*90.000.000.000*	-
Saigon Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	*189.000.000.000*	*700.000.000.000*
National Citizen Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	*5.000.000.000*	*15.000.000.000*
Military Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	*60.015.756.092*	*109.899.806.306*
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ba Ria Branch	-	-
Total	**2.121.333.306.034**	**3.262.850.894.312**

2- Financial investments	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
a) Investments held to maturity		

Short-term	**289.400.000.000**	**386.900.000.000**
Term deposits	200.000.000.000	240.000.000.000
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	-	*40.000.000.000*
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank VT Branch	-	-
Saigon Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	-	-
Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	-	-
Loan receivables	89.400.000.000	146.900.000.000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	*3.800.000.000*	*3.800.000.000*
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*85.600.000.000*	*143.100.000.000*
Long-term	**259.800.000.000**	**175.800.000.000**
Bonds	9.000.000.000	9.000.000.000
Loan receivables	250.800.000.000	166.800.000.000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	*81.200.000.000*	*81.200.000.000*
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*169.600.000.000*	*85.600.000.000*
Investment in other entities		
Total	**549.200.000.000**	**562.700.000.000**

2b- Long-term financial investments	31/03/2026					01/01/2025		
	Number of shares	Ratio	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
2b.1- Investments in subsidiaries			**1.538.449.932.962**	**(222.550.979.413)**	**1.315.898.953.549**	**1.579.860.721.322**	**(242.573.781.832)**	**1.337.286.939.490**
DIC Hospitality Joint Stock Company	94.449.822	99,36%	1.365.590.236.388	(202.158.874.434)	1.163.431.361.954	1.365.590.236.388	(181.442.082.619)	1.184.148.153.769
DIC Vision Development Investment Joint Stock	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(8.954.147.071)	50.245.852.929	59.200.000.000	(8.488.343.920)	50.711.656.080
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	(11.437.957.908)	38.562.042.092	50.000.000.000	(11.232.566.933)	38.767.433.067
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	-	0,00%	-	-	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
2b.2- Investments in associates			**491.749.785.227**	**(237.560.900.000)**	**254.188.885.227**	**479.588.885.227**	**(225.400.000.000)**	**254.188.885.227**
Southern Development and Investment Joint Stock Company	23.756.090	33,74%	237.560.900.000	(237.560.900.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	27.047.032	25,33%	203.668.381.227	-	203.668.381.227	203.668.381.227	-	203.668.381.227
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
2b.3 - Investments in other entities			**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**	**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**
+ Share			**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**	**81.769.594.111**	**-**	**81.769.594.111**
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
A.T.A Construction Investment Joint Stock Company			79.999.999.999		79.999.999.999	79.999.999.999		79.999.999.999
Total			**2.111.969.312.300**	**(460.111.879.413)**	**1.651.857.432.887**	**2.141.219.200.660**	**(467.973.781.832)**	**1.673.245.418.828**

3- Trade receivables	End of period (31/03/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
a- Short-term trade receivables	1.069.483.233.834	1.554.676.232.651
- Receivables from project customer groups	669.950.147.176	1.154.499.437.885
Nam Vinh Yen New Urban Area Project	*147.355.001.188*	*154.078.902.089*
Chi Linh urban area project	*22.614.534.041*	*22.636.978.041*
Dai Phuoc Eco-tourism Project	*297.264.524.306*	*765.263.220.094*
Hiep Phuoc Residential Project	*4.202.279.921*	*7.834.387.929*
DIC Phoenix Luxury Apartment Project	*4.929.615.669*	*5.572.068.276*
Vung Tau Gateway Luxury Apartment Project	*172.916.503.936*	*173.488.003.007*
DIC Star Aparts Hotel Vung Tau-CSJ Project	*3.045.002.214*	*3.482.055.214*
Hau Giang Residential Project	*5.082.289.701*	*9.603.427.035*
Thuy Tien Resort Project	*11.492.290.920*	*11.492.290.920*
Other Project	*1.048.105.280*	*1.048.105.280*
- Other short-term trade receivables	399.533.086.658	400.176.794.766
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*398.661.923.851*	*399.661.923.851*
Others	*871.162.807*	*514.870.915*
In which: Receivable from short-term related parties	405.080.918.584	406.080.918.584
DIC Hospitality Joint Stock Company	*55.800.000*	*55.800.000*
Development Investment Construction Number 1 JSC	*171.725.287*	*171.725.287*
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*398.661.923.851*	*399.661.923.851*
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	**1.069.483.233.834**	**1.554.676.232.651**

4- Advances to suppliers	End of period (31/03/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
Related parties	-	-
Other suppliers	4.728.629.146	6.431.154.111
Others	*4.728.629.146*	*6.431.154.111*
Total	**4.728.629.146**	**6.431.154.111**

5- Other receivables	End of period (31/03/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
a) Short-term	**4.447.662.628.935**	**4.233.013.376.680**
Dividends and distributed profits must be collected	-	-
Receivables from employees	-	-
Advances to staff	48.427.054.946	43.890.683.682
Deposit	76.809.813.181	77.420.509.309
Receivables Payments made on behalf of	56.483.896.290	57.082.809.045
Other receivables	4.265.941.864.518	4.054.619.374.644
Interest receivable from bank deposits	10.770.043.561	32.406.853.815
Others	4.255.171.820.957	4.022.212.520.829
Advance compensation for North Vung Tau project	*1.023.038.744.915*	*951.275.984.915*
Advance compensation for Long Tan project	*2.740.750.182.400*	*2.636.394.302.400*
Advance compensation for Bau Trung project	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Advance compensation for Hau Giang project	*540.169.473*	*540.169.473*
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	*276.166.088.661*	*219.325.428.533*
In which: Receivable from related parties	324.532.005.521	365.829.540.543
DIC Hospitality Joint Stock Company	*663.896.290*	*1.262.809.045*
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	-	*5.101.788.081*
Southern Development and Investment Joint Stock Company	*323.868.109.231*	*359.464.943.417*

b) Long-term	-	-
- Receivables from joint venture capital contributions		
- Deposit	-	-
- Others	-	-
Total	**4.447.662.628.935**	**4.233.013.376.680**

6- Inventories	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
Raw materials	302.464.478	302.464.478
Tools and equipment	-	-
Properties in progress	6.629.462.142.536	6.370.546.818.260
In which:		
Chi Linh Center Infrastructure Project, Vung Tau	*3.778.744.113*	*2.621.512.603*
Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project	*48.649.952.357*	*44.139.371.161*
Northern Vung Tau New Urban Area Project	*260.853.774.793*	*260.369.089.789*
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	*1.626.542.334.910*	*1.503.483.707.735*
Nam Vinh Yen New Urban Area Project	*2.166.185.975.210*	*2.129.730.558.614*
Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang	*1.088.584.643.587*	*1.060.513.059.138*
Long Tan Resort Project, Nhon Trach	*1.067.896.439.992*	*1.049.545.476.568*
Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach	*44.349.624.567*	*37.277.814.041*
Cap Saint Jacques Complex Area Project	*301.279.623.773*	*261.645.235.377*
Others	*21.341.029.234*	*21.220.993.234*
Finished real estate	33.730.494.013	44.857.005.572
Merchandise	839.132.270	566.402.270
Consignment goods	-	-
Total of inventories cost	**6.664.334.233.297**	**6.416.272.690.580**
- Provision for obsolete inventories		
- Net realizable value of inventories	**6.664.334.233.297**	**6.416.272.690.580**

7- Prepaid expenses	End of period (31/03/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
a) Short-term	**175.153.342.188**	**177.912.638.921**
Tools and supplies	553.524.445	728.070.600
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	174.599.817.743	177.184.568.321
b) Long-term	-	-
Tools and supplies	-	-
Others	-	-
Total	**175.153.342.188**	**177.912.638.921**

8. Increase, decrease in tangible fixed assets

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**	**36.626.044.998**	**17.238.829.355**	**1.005.398.182**	**186.794.371.188**
Increase	-	-	-	136.385.000	-	136.385.000
- Purchases	-	-	-	*136.385.000*	-	*136.385.000*
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**36.626.044.998**	**17.375.214.355**	**1.005.398.182**	**186.930.756.188**
Accumulated depreciation						
Opening balance	**21.449.990.739**	**6.834.160.124**	**21.773.214.778**	**8.924.288.764**	**534.598.783**	**59.516.253.188**
Increase	920.887.386	149.037.415	845.116.338	511.476.211	36.023.295	2.462.540.645
- Depreciation	***920.887.386***	***149.037.415***	*845.116.338*	*511.476.211*	***36.023.295***	*2.462.540.645*
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Closing balance	**22.370.878.125**	**6.983.197.539**	**22.618.331.116**	**9.435.764.975**	**570.622.078**	**61.978.793.833**
Net book value						-
Opening	**99.373.686.701**	**4.266.261.089**	**14.852.830.220**	**8.314.540.591**	**470.799.399**	**127.278.118.000**
Closing	**98.452.799.315**	**4.117.223.674**	**14.007.713.882**	**7.939.449.380**	**434.776.104**	**124.951.962.355**

9- 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	**324.026.214**	**235.190.237**	**559.216.451**
- Depreciation	4.499.019	35.254.200	39.753.219
- Liquidating, disposing			
- Other decrease			
Closing balance	**328.525.233**	**270.444.437**	**598.909.670**
Net book value			
Opening	**3.365.213.386**	**1.014.977.763**	**4.380.191.149**
Closing	**3.420.408.036**	**979.723.563**	**4.400.131.599**

10. 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	**49.355.742.846**	**-**	**49.355.742.846**
Increase	722.279.163	-	722.279.163
Depreciation	*722.279.163*		*722.279.163*
Other increases			-
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-
Closing balance	**50.078.022.009**	**-**	**50.078.022.009**
Net book value			
Opening	**95.100.090.032**		**95.100.090.032**
Closing	**94.377.810.869**		**94.377.810.869**

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

11- Trade payables	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
a) Short-term trade payables	**503.668.685.563**	**417.687.201.380**
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	38.511.059.648	49.965.351.588
A&T Joint Stock Company	*31.778.571*	*3.771.976.852*
New Design Assocciate Ltd	-	*3.253.364.480*
Thanh Dat Construction Investment Company limited	*7.536.773.947*	*4.447.110.708*
Nam Anh Hien Company Limited	*7.271.288.332*	*6.242.465.394*
VNBuild Construction Investment and Trade JSC	*5.016.789.171*	*5.437.776.825*

TK Construction Investment and Installation Company Limited	*8.105.050.846*	*8.105.050.846*
Vietnam Science and Technology Joint Stock Company	*10.549.378.781*	*8.707.606.483*
Hai Pha Vietnam Company Limited	-	*10.000.000.000*
- Trade payables to related parties	440.168.220.104	328.369.727.134
DIC Hospitality Joint Stock Company	*801.893.942*	*564.452.223*
Development Investment Construction Number 1 JSC	*31.762.774.251*	*37.769.177.594*
Development Investment Construction Number 2 JSC	*28.564.262.006*	*30.046.006.435*
Southern Development and Investment JSC	*51.612.840*	*11.309.720*
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	*376.723.762.489*	*255.924.067.549*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*2.263.914.576*	*4.054.713.613*
- Other trade payables	24.989.405.811	39.352.122.658
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	**503.668.685.563**	**417.687.201.380**

12- Advances from customers	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
a) Short-term	**3.062.484.551.446**	**3.060.369.671.134**
- Project Buyers Pay in Advance	3.035.849.583.898	3.033.643.398.517
Nam Vinh Yen New Urban Area Project	*1.415.514.419.690*	*1.410.198.944.215*
Chi Linh Urban Area Project	*54.100.278.152*	*54.100.278.152*
Dai Phuoc Urban Area Project	*41.699.701.750*	*28.048.549.156*
Vi Thanh Commercial Residential Area Project	*180.460.499.173*	*186.630.459.490*
Hiep Phuoc Urban Area Project	*21.346.973.950*	*19.887.545.410*
DIC Phoenix Luxury Apartment Project	*314.021.891*	*314.021.891*

Vung Tau Gateway Apartment Project	*4.149.126.167*	*8.390.856.553*
Cap Saint Jacques Complex Project	*5.178.552.361*	*15.876.448.226*
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area	*1.312.106.375.775*	*1.309.216.660.435*
Other projects	*979.634.989*	*979.634.989*
- Others	26.634.967.548	26.726.272.617
In which: Related parties	*499.477.261.500*	*502.872.186.988*
Development Investment Construction Number 1 JSC	*48.715.151.316*	*48.715.151.316*
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	*447.837.792.182*	*451.232.717.670*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*2.924.318.002*	*2.924.318.002*
b) Long-term	-	-
- Related parties	-	-
- Others	-	-
Total	**3.062.484.551.446**	**3.060.369.671.134**

13- Tax and statutory obligations	**Beginning of year**	**Payable**	**Paid**	**End of period**
a) Payables				
- Value added tax	265.899.624.007	-	265.899.624.007	-
- Corporate income tax	116.335.015.076	352.072.590	103.281.890.015	13.405.197.651
- Personal income tax	3.136.076.482	3.411.897.244	6.547.973.726	-
- Resource tax	15.366.357	44.384.438	48.872.020	10.878.775
- Land rental fee	24.418.191.036	-	-	24.418.191.036
- Environmental protection tax	30.729.125	88.768.874	97.761.480	21.736.519
- Non-agricultural land use fee	-	2.998.132.719	2.998.132.719	-
- License tax	42.250.046.759	741.179.591	40.964.566.817	2.026.659.533
Total	**452.085.048.842**	**7.636.435.456**	**419.838.820.784**	**39.882.663.514**
b) Receivables				
- Value added tax	-	-	285.260.492	285.260.492
- Corporate income tax	29.737.805.989	-	78.157.686	29.815.963.675

- Personal income tax	-	-	45.059.887	45.059.887
- Resource tax	-	-	-	-
- Non-agricultural land use fee	108.606.536	-	-	108.606.536
Total	**29.846.412.525**	**-**	**408.478.065**	**30.254.890.590**

14- Accrued expenses	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
a) Short-term	**282.114.172.365**	**279.794.161.655**
Interests expenses	9.538.990.215	6.979.791.346
Selling expenses	65.603.305	65.603.305
Cost of projects	272.001.169.753	272.001.169.753
Other expenses	508.409.092	747.597.251
b) Long-term	-	-
Interests expenses	-	-
Other expenses	-	-
Total	**282.114.172.365**	**279.794.161.655**
	-	-

15- Unearned revenues	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
a) Short-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	2.530.676.994	3.374.235.992
Others	-	36.363.644
Total	**2.530.676.994**	**3.410.599.636**
b) Long-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	107.694.335.396	107.694.335.396
Total	**107.694.335.396**	**107.694.335.396**

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

Total

16- Other payables	**End of period (31/03/2026)**	**Beginning of year (01/01/2026)**
a) Short-term	**2.023.747.558.552**	**2.133.010.653.383**
	-	-

- Trade union payable	251.018.193	206.317.862
- Social insurance payable	555.720.451	-
- Health insurance	95.104.440	-
- Unemployment insurance	31.701.480	-
- Deposits	222.776.918.500	307.720.594.658
- Other payables	1.800.037.095.488	1.825.083.740.863
+ Compensation payables	20.923.487.194	48.878.506.194
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	*8.688.133.216*	*36.643.152.216*
Compensation and site clearance council of Phuong Nam project	*330.036.732*	*330.036.732*
+ Registration fee, apartment maintenance fee	42.635.388.097	40.702.543.903
+ Branch of A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Deposit for sales of project	1.520.792.777.500	1.520.792.777.500
+ Other payables	79.296.858.240	78.321.328.809
In which: Payables to related parties	139.879.257.697	212.437.661.341
DIC Hospitality Joint Stock Company	*30.000.000.000*	*101.000.000.000*
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	*65.243.207.697*	*65.243.207.697*
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	*44.636.050.000*	*46.194.453.644*
b) Long-term	**1.119.952.234**	**1.119.952.234**
- Deposit	-	-
- Capital contribution from Business Cooperation contracts	1.119.952.234	1.119.952.234
- Other payables	-	-

	Beginning of period 01/01/2025	During the period		End of period 31/12/2025
17- Loan and finance lease	**Cost**	**Increase**	**Decrease**	**Cost**
a) Short-term	**955.686.291.514**	**36.171.075.496**	**627.303.786.990**	**364.553.580.020**
Short-term loan	**152.862.291.514**	**36.171.075.496**	**21.203.786.990**	**167.829.580.020**
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch	*62.862.291.514*	*36.171.075.496*	*21.203.786.990*	*77.829.580.020*
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch	*90.000.000.000*	-	-	*90.000.000.000*

Current portion of long-term loans	**802.824.000.000**	**-**	**606.100.000.000**	**196.724.000.000**
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch	*3.824.000.000*	-	*100.000.000*	*3.724.000.000*
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	*24.000.000.000*	-	*6.000.000.000*	*18.000.000.000*
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch	*175.000.000.000*	-	-	*175.000.000.000*
Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2021	*600.000.000.000*	-	*600.000.000.000*	-
b) Long-term loan	**425.956.817.356**	**36.366.678.387**	**200.000.000.000**	**262.323.495.743**
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch	*66.446.671.528*	*13.473.637.811*	-	*79.920.309.339*
Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Nam Ky Khoi Nghia Branch	*26.814.757.700*	*16.088.428.704*	-	*42.903.186.404*
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	*52.000.000.000*	-	-	*52.000.000.000*
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch	*87.500.000.000*	-	-	*87.500.000.000*
Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2023, 2024	*193.195.388.128*	*6.804.611.872*	*200.000.000.000*	-
Total	**1.381.643.108.870**	**72.537.753.883**	**827.303.786.990**	**626.877.075.763**

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	**793.195.388.128**	**6.804.611.872**	**800.000.000.000**	-
Bonds issued in 2023	**593.848.904.110**	**6.151.095.890**	**600.000.000.000**	-
Bond principal	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-
Bond issuance costs	(6.151.095.890)	6.151.095.890	-	-
Bonds issued in 2024	**199.346.484.018**	**653.515.982**	**200.000.000.000**	-
Bond principal	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Bond issuance costs	(653.515.982)	653.515.982	-	-
Total	**793.195.388.128**	**6.804.611.872**	**800.000.000.000**	-

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 fith interest period (from december 29, 2025 to june 29, 2026) is 11.70% per annum.

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

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

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

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

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

On January 27, 2026, DIC Group repurchased VND 200,000,000,000 of bonds with code DIGH2326002 and 600,000,000,000 of bonds with code DIGH2326001.

18- 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**	**631.784.378.464**	**7.858.644.649.955**
Stock Bonus	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Dividend by shares	1.500.000.000.000	299.564.260.000			1.799.564.260.000
Profit (loss) of the previous year				632.030.973.390	632.030.973.390
Distribution of funds				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Others					-
Ending balance of previous year	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**884.785.955.336**	**10.277.002.446.827**
Private placement of shares					-
Profit (loss) of the current year				19.870.738.736	19.870.738.736
Distribution of funds				-	-
Others		-			-
Ending balance of current year	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**904.656.694.072**	**10.296.873.185.563**

b. Capital transactions with owners	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
At the beginning of year	7.598.519.950.000	6.098.519.950.000
Increase in the year	-	
Stock Bonus		
Dividend by shares	-	
Issuing shares to existing shareholders	-	
Esop stock issuance		
Private placement of shares		
Decrease in the year		
At the end of year	7.598.519.950.000	6.098.519.950.000

c. Shares	End of period	Beginning of period
Registered number of shares issued	759.851.995	609.851.995
Number of shares sold to the public	759.851.995	609.851.995
Ordinary shares	*759.851.995*	*609.851.995*
Number of shares acquired		
Ordinary shares		
Number of shares in issue	759.851.995	609.851.995
Ordinary shares	*759.851.995*	*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 1	Cumulative	Quarter 1	Cumulative
1- Revenue	**88.113.008.270**	**88.113.008.270**	**82.016.122.059**	**82.016.122.059**
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	1.258.646.851	1.258.646.851	1.316.834.186	1.316.834.186
Revenue from sale of construction contract	-	-	-	-

Revenue from sale of real estate	86.010.802.421	86.010.802.421	79.855.728.875	79.855.728.875
Revenue from investment real estate	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Other revenue	-	-	-	-
2- Revenue deductible items	**19.700.856.474**	**19.700.856.474**	**23.619.647.888**	**23.619.647.888**
Sales return	19.700.856.474	19.700.856.474	23.619.647.888	23.619.647.888
Sales Discount	-	-	-	-
Special consumption tax	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	**Cumulative**	**Quarter 1**	**Cumulative**
3- Net revenue from sale of goods and rendering of services	**68.412.151.796**	**68.412.151.796**	**58.396.474.171**	**58.396.474.171**
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from rendering of services	1.258.646.851	1.258.646.851	1.316.834.186	1.316.834.186
Construction revenue	-	-	-	-
Real estate revenue	66.309.945.947	66.309.945.947	56.236.080.987	56.236.080.987
Investment real estate revenue	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Other revenue	-		-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	**Cumulative**	**Quarter 1**	**Cumulative**
4- Costs of goods sold	**40.789.867.397**	**40.789.867.397**	**34.562.761.794**	**34.562.761.794**
Cost of goods sold	-	-	-	-
Cost of services provided	531.867.653	531.867.653	524.372.218	524.372.218
Cost of construction and installation	-	-	-	-
Cost of real estate business	39.535.720.581	39.535.720.581	33.316.110.413	33.316.110.413
Cost of investment real estate business	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	**Cumulative**	**Quarter 1**	**Cumulative**
5- Financial income	**27.910.244.101**	**27.910.244.101**	**42.617.722.327**	**42.617.722.327**
Interest income	27.901.844.675	27.901.844.675	6.952.450.982	6.952.450.982
Gain from foreign exchange difference	467.786	467.786	-	-
Dividends	-	-	10.362.737.000	10.362.737.000
Income from Financial Investments	7.931.640	7.931.640	25.302.534.345	25.302.534.345
Others	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	**Cumulative**	**Quarter 1**	**Cumulative**
6- Financial expenses	**(2.849.160.922)**	**(2.849.160.922)**	**20.114.242.777**	**20.114.242.777**
Interest expenses	4.964.050.282	4.964.050.282	5.572.315.933	5.572.315.933
Payment Discounts	-	-	-	-
Financial Provisions	(7.861.902.419)	(7.861.902.419)	14.383.684.749	14.383.684.749
Foreign exchange losses	-	-	-	-
Disposal of Financial Investments	48.691.215	48.691.215	158.242.095	158.242.095

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	**Cumulative**	**Quarter 1**	**Cumulative**
7- Other income	**1.181.246.936**	**1.181.246.936**	**2.680.976.314**	**2.680.976.314**
Gain on liquidation of fixed assets	-	-	-	-
Fines received on contract violation	746.896.248	746.896.248	2.026.363.415	2.026.363.415
Late payment	300.000.000	300.000.000	624.358.634	624.358.634
Other income	134.350.688	134.350.688	30.254.265	30.254.265

	Current year		Previous year	
	Quarter 1	**Cumulative**	**Quarter 1**	**Cumulative**
8- Other expenses	**243.282**	**243.282**	**148.351.075**	**148.351.075**
Residual value of liquidated assets	-	-	-	-
Penalties expenses	-	-	-	-

Late payment penalties	-	-	-	-
Payment on behalf of	-	-	-	-
Other expenses	243.282	243.282	148.351.075	148.351.075

VII- OTHER INFORMATION

Related parties	Transaction content	Current year (From 01/01/2026 to 31/03/2026)	Previous year (From 01/01/2025 to 31/03/2025)
1- Information about related parties:			
Revenue		**5.129.881.795**	**4.622.710.427**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Rendering of services	219.286.608	788.797.451
Southern Development and Investment JSC	Rendering of services	947.204.729	123.645.235
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	3.963.390.458	3.710.267.741
Construction costs		**193.183.557.349**	**263.981.475.253**
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction costs	41.098.166.585	19.131.044.347
Development Investment Construction Number 2 JSC	Construction costs	25.671.660.264	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction costs	126.413.730.500	244.850.430.906
Others			
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	Interest income	-	1.259.264.648
Southern Development and Investment JSC	Contribute charter capital	12.160.900.000	-
	Loan	84.000.000.000	-
	Collection of loan principal	57.500.000.000	110.064.637.167
	Interest income	4.238.321.918	4.788.217.510

2. Outstanding balances with related parties	Relationship	Current year (From 01/01/2026 to 31/03/2026)	Previous year (From 01/01/2025 to 31/03/2026)
Short-term trade receivables		**405.080.918.584**	**406.080.918.584**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	55.800.000	55.800.000

Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	171.725.287	171.725.287
Southern Development and Investment JSC	Associates	398.661.923.851	399.661.923.851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	6.191.469.446	6.191.469.446
Loan receivables		**255.200.000.000**	**313.700.000.000**
Short-term loan		**85.600.000.000**	**146.900.000.000**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	-	3.800.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	85.600.000.000	143.100.000.000
Long term loan		**169.600.000.000**	**166.800.000.000**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	-	81.200.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	169.600.000.000	85.600.000.000
Interest receivable		**4.238.321.918**	**32.165.348.057**
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	-	5.101.788.081
Southern Development and Investment JSC	Associates	4.238.321.918	27.063.559.976
Deposit		**76.809.813.181**	**77.420.509.309**
Southern Development and Investment JSC	Associates	76.809.813.181	77.420.509.309
Other short-term receivables		**243.483.870.422**	**256.243.683.177**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	663.896.290	1.262.809.045
Southern Development and Investment JSC	Associates	242.819.974.132	254.980.874.132
Short-term trade payables		**440.168.220.104**	**328.369.727.134**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	801.893.942	564.452.223
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	31.762.774.251	37.769.177.594
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	28.564.262.006	30.046.006.435
Southern Development and Investment JSC	Associates	51.612.840	11.309.720
DIC Holdings Construction JSC	Associates	376.723.762.489	255.924.067.549
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	2.263.914.576	4.054.713.613
Short-term advances from customers		**499.477.261.500**	**500.610.026.086**
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	48.715.151.316	48.715.151.316

DIC Holdings Construction JSC	Associates	447.837.792.182	448.970.556.768
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	2.924.318.002	2.924.318.002
Other short-term payables		**139.879.257.697**	**224.926.933.855**
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	30.000.000.000	101.000.000.000
DIC Holdings Construction JSC	Associates	65.243.207.697	65.243.207.697
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	44.636.050.000	58.683.726.158

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 01/01/2026 to 31/03/2026)	Previous year (From 01/01/2025 to 31/03/2025)
Remuneration of members of the Board of Management	**825.000.000**	**825.000.000**
Nguyen Hung Cuong	450.000.000	450.000.000
Nguyen Thi Thanh Huyen	300.000.000	300.000.000
Nguyen Quang Tin	30.000.000	30.000.000
Dinh Hong Ky	45.000.000	45.000.000
Bui Van Su		
Remuneration of Board of Directors Secretariat	**-**	**24.000.000**
Diep Thi Ngoc Lan	-	15.000.000
Dao Thanh Xuan	-	9.000.000
General Director	**1.344.347.856**	**1.294.744.250**
Salaries, bonuses and others	1.344.347.856	1.294.744.250

Ho Chi Minh, *April 29th,2026*

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