

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION J.S.C**

Số/No.: 47/DIC Group-CBTT
(V/v: Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025)
(Re: Financial statements for Q3/2025)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025
HCMC, day 28 month 10 year 2025

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

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

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

- Mã chứng khoán/ Stock code: DIG

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

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

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

Fax: 0254 3 586 927

- E-mail: info@dic.vn



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

Ngày 28/10/2025, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 3 năm 2025.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

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

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/10/2025 tại đường dẫn www.dic.vn /This information was published on the company's website on October 28, 2025 as in the link www.dic.vn



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Tập đoàn DIC

15 Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

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

Nơi nhận/Recipients:

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025.
- *Financial statements for Q3/2025.*

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

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



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



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.594.152.064.666	15.985.757.394.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.349.422.592.990	785.165.517.804
1. Tiền	111	V.1	718.351.592.990	391.704.493.380
2. Các khoản tương đương tiền	112		631.071.000.000	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		659.400.000.000	895.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	659.400.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.639.771.266.258	5.943.738.452.685
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	971.410.696.510	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	32.071.434.947	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	141.700.000.000	187.564.637.167
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.504.325.205.648	4.548.370.292.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.736.070.847)	(9.743.570.847)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		8.655.114.046.748	8.154.605.622.433
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.657.547.552.332	8.157.039.128.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		290.444.158.670	206.347.801.087
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	186.553.364.072	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		71.823.644.959	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	32.067.149.639	25.062.673.714
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.419.282.316.227	2.553.566.187.167
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		187.014.440.999	949.950.067.335
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		107.000.000.000	171.200.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	80.014.440.999	778.750.067.335
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		1.354.045.664.890	842.135.290.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.267.697.541.463	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.704.935.215.217	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(437.237.673.754)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		564.666.980	-
- Nguyên giá	225		586.094.074	
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(21.427.094)	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	85.783.456.447	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.992.269.768)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	165.825.057.605	158.666.666.367
- Nguyên giá	231		218.728.734.053	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(52.903.676.448)	(49.882.796.406)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		114.997.721.347	96.644.639.512
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	114.997.721.347	96.644.639.512
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		348.009.103.466	328.716.541.891
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	335.729.817.734	296.437.256.159
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	2.344.249.112	2.344.249.112
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(64.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	10.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		249.390.327.920	177.452.981.410
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	122.017.305.703	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		28.497.202.393	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269		98.875.819.824	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		19.013.434.380.893	18.539.323.581.176

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.785.890.740.966	10.498.013.036.060
I. Nợ ngắn hạn	310		8.021.862.213.005	7.961.859.074.539
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	521.816.156.607	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	3.044.054.556.039	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	147.919.321.275	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		23.190.508.364	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	313.318.641.030	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.118.585.812	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	3.081.818.685.604	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	787.515.615.671	1.572.638.801.780
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.224.646.197	3.707.743.661
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.885.496.406	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	330		2.764.028.527.961	2.536.153.961.521
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn			-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	178.641.808.736	181.411.119.784
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	52.510.984.172	51.836.344.172
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.492.059.865.166	2.276.905.408.614
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		38.045.634.199	23.230.853.263
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.770.235.688	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.227.543.639.927	8.041.310.545.116
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	8.227.543.639.927	8.041.310.545.116
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.312.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		16.546.120.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.946.910.142	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		391.825.396.111	551.444.233.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		167.171.889.976	436.908.307.434
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		224.653.506.135	114.535.926.550
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		223.600.765.253	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.013.434.380.893	18.539.323.581.176

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.564.212.961.590	2.027.484.573.499	62.486.011.944	1.082.003.931.310
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	224.866.228.800	260.999.583.911	15.205.034.282	212.984.240.258
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	1.339.346.732.790	1.766.484.989.588	47.280.977.662	869.019.691.052
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.012.768.507.845	1.303.794.079.871	42.945.880.118	711.924.736.313
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		326.578.224.945	462.690.909.717	4.335.097.544	157.094.954.739
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.892.679.240	41.733.484.454	24.186.755.740	51.725.812.855
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	50.009.176.711	75.165.541.705	11.464.453.226	15.807.751.313
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		44.109.359.142	67.510.496.675	11.274.032.142	35.096.881.971
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		23.110.953.337	5.638.497.945	12.117.221.362	5.900.043.949
9. Chi phí bán hàng	25		10.904.526.550	43.739.411.792	8.797.887.388	35.695.639.495
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		43.968.669.412	138.538.560.549	25.497.456.535	124.032.741.719
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		247.699.484.849	252.619.378.070	(5.120.722.503)	39.184.679.016
12. Thu nhập khác	31	VI.7	18.219.074.642	29.801.479.875	1.697.325.839	14.975.961.541
13. Chi phí khác	32	VI.8	8.191.702.123	8.995.738.980	2.522.274.925	12.152.962.092
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		10.027.372.519	20.805.740.895	(824.949.086)	2.822.999.449
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		257.726.857.368	273.425.118.965	(5.945.671.589)	42.007.678.465
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		51.290.175.459	58.871.822.954	16.738.459.787	42.577.805.322
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		13.217.554.481	14.588.082.393	(33.910.825.304)	(15.753.862.613)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		193.219.127.428	199.965.213.618	11.226.693.928	15.183.735.756
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(18.235.158.584)	(24.688.292.517)	4.151.050.079	(1.097.601.004)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		211.454.286.012	224.653.506.135	7.075.643.850	16.281.336.760
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự 4

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.365.247.849.077	1.579.955.934.074
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.396.529.390.756)	(2.257.274.186.361)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(139.661.391.425)	(143.259.186.536)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(202.571.662.708)	(289.589.461.321)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(60.940.713.614)	(72.135.355.692)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		580.909.959.297	401.388.366.880
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(334.872.943.801)	(384.389.353.290)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		811.581.706.070	(1.165.303.242.246)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(245.954.545)	(7.746.940.466)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.016.831.083	1.623.204.178
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(1.264.043.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.181.599.516	429.293.152.415
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(779.875.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		99.121.047.700	1.360.310.972.150
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.069.335.937	26.958.005.222
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		338.515.489.691	(233.479.758.916)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		2.700.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		960.423.055.853	2.021.336.523.695
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.546.258.818.878)	(1.451.265.427.239)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.057.550)	(2.812.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(585.840.120.575)	570.068.283.506
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		564.257.075.186	(828.714.717.656)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		785.165.517.804	2.307.305.744.085
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.349.422.592.990	1.478.591.026.429

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bà Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	81,29%

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	28,39%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%

c- Danh sách các liên doanh

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - Phú Mỹ	80,00%

II. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 tương ứng với khối lượng hoàn thành.

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Tiền mặt	5.668.092.859	3.412.756.137
- Tiền gửi ngân hàng	712.683.500.131	388.291.737.243
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	631.071.000.000	393.461.024.424
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>220.000.000.000</i>	<i>225.798.212.888</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>20.000.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>150.000.000.000</i>	<i>153.328.477.985</i>
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>14.334.333.551</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	<i>1.071.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu</i>	<i>200.000.000.000</i>	-
Cộng	1.349.422.592.990	785.165.517.804
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	659.400.000.000	895.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>36.900.000.000</i>	<i>136.900.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu</i>	-	<i>5.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>620.000.000.000</i>	<i>720.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn</i>	<i>500.000.000</i>	<i>29.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	<i>2.000.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	-	<i>1.000.000.000</i>

Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	-	3.500.000.000
c- Các khoản đầu tư khác	-	-
Cộng	659.400.000.000	895.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	971.410.696.510	1.188.156.659.391
- Phải thu khách hàng từ các dự án	417.858.649.846	551.201.775.855
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	168.984.238.089	268.357.901.964
Dự án khu đô thị Chí Linh	23.165.628.041	22.850.980.041
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	2.283.861.838	2.445.956.364
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	12.519.701.251	17.846.873.420
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	6.232.234.337	13.018.470.066
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	176.663.911.069	190.650.046.394
Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ	3.622.510.285	17.052.263.635
Dự án khu dân cư Hậu Giang	11.687.872.807	6.073.534.449
Dự án Resort Thủy Tiên	11.571.190.849	11.656.493.242
Dự án khác	1.127.501.280	1.249.256.280
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	553.552.046.664	636.954.883.536
Công ty CP Logistics Cái Mép	59.606.182.160	25.663.436.805
Công ty CP Tập đoàn MIK Group	-	11.458.203.240
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt	6.485.032.948	11.867.210.899
Công ty CP Greemark Construction	39.942.857.624	73.156.638.946
Công ty CP Thiên Bình Minh	12.050.683.316	15.881.203.518
Phải thu khách hàng khác	435.467.290.616	498.928.190.128
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.906.177.297	407.878.493.297
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	399.683.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	30.784.000	214.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	-	11.100.000
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

	Cộng	971.410.696.510	1.188.156.659.391
		-	-
4- Trả trước cho người bán		Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Trả trước cho các bên liên quan		-	-
- Các nhà cung cấp khác		32.071.434.947	29.390.434.469
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>		10.062.029.014	
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>		2.306.393.488	3.847.638.707
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>		19.703.012.445	25.542.795.762
Cộng		32.071.434.947	29.390.434.469
		-	-
5- Phải thu về cho vay		Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Cho vay ngắn hạn		141.700.000.000	102.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>		121.700.000.000	82.000.000.000
<i>Lê Phong Hiếu</i>		20.000.000.000	20.000.000.000
b) Cho vay dài hạn		107.000.000.000	256.764.637.167
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>		107.000.000.000	256.764.637.167
Cộng		248.700.000.000	358.764.637.167
		-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác		Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn		4.504.285.205.648	4.548.370.292.505
- Tạm ứng		83.383.395.768	82.440.413.747
- Ký quỹ, ký cược		455.130.428.348	456.694.951.479
- Phải thu khác		3.965.771.381.532	4.009.234.927.279
<i>Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng</i>		28.263.665.954	12.521.774.519
<i>Phải thu khác</i>		3.937.507.715.578	3.996.713.152.760
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>		840.230.485.415	861.382.084.278

<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	2.622.623.602.400	2.656.873.402.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Phải thu khác</i>	259.976.992.255	263.781.030.574
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	343.824.040.895	332.485.100.810
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	343.824.040.895	332.485.100.810
b) Dài hạn	80.054.440.999	778.750.067.335
- Ký quỹ, ký cược	40.000.000	698.750.067.336
- Phải thu khác	80.014.440.999	79.999.999.999
<i>Phải thu khác</i>	80.014.440.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	14.441.000	-
Cộng	4.584.339.646.647	5.327.120.359.840
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	58.011.168.801	61.078.042.115
- Công cụ, dụng cụ	9.465.979.922	9.853.318.122
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.509.521.312.593	7.980.421.122.069
- Thành phẩm	20.786.240.544	24.634.204.400
- Hàng hoá	1.484.193.096	1.178.360.789
- Hàng hoá bất động sản	58.278.657.376	79.874.080.522
Cộng giá gốc hàng tồn kho	8.657.547.552.332	8.157.039.128.017
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	8.655.114.046.748	8.154.605.622.433
	-	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	2.981.248.944	8.434.065.931
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	2.142.845.171.693	2.143.362.011.412
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	259.651.415.064	242.655.411.101
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	1.493.476.824.173	1.041.524.132.662
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	2.090.309.477.426	2.043.250.406.609
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	1.078.446.270.675	1.039.978.529.413
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	1.000.453.369.111	871.732.745.907
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	46.922.689.085	47.606.726.039
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	218.709.253.456	148.566.620.900
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	233.651.723.504
Chi phí dở dang khác	175.725.592.966	159.658.748.591
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	67.606.626.719	49.253.544.884
Cộng	114.997.721.347	96.644.639.512

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: VND	
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng	
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822	
Số tăng trong năm	526.591.017.030	13.646.684.613	1.096.880.187	411.474.545	5.826.167.400	547.572.223.775	
- Mua trong kỳ	526.591.017.030	10.330.131.744	1.096.880.187	411.474.545	5.826.167.400	544.255.670.906	
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	3.316.552.869	-	-	-	3.316.552.869	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	-	282.978.835	2.181.244.545	-	-	2.464.223.380	
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	2.181.244.545	-	-	2.464.223.380	
Số dư cuối kỳ	1.233.637.631.218	344.538.265.197	76.902.851.014	20.834.540.404	29.021.927.384	1.704.935.215.217	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542	
Số tăng trong năm	14.761.453.202	12.469.829.160	4.509.298.792	1.729.898.198	2.016.924.345	35.487.403.697	
Khấu hao trong năm	14.761.453.202	12.469.829.160	4.509.298.792	1.729.898.198	2.016.924.345	35.487.403.697	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	-	282.978.835	1.951.624.650	-	-	2.234.603.485	
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	1.951.624.650	-	-	2.234.603.485	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm	115.299.129.412	246.407.672.092	50.283.429.685	11.401.340.035	13.846.102.530	437.237.673.754	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280	
Tại ngày cuối năm	1.118.338.501.806	98.130.593.105	26.619.421.329	9.433.200.369	15.175.824.854	1.267.697.541.463	

10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính					Đơn vị tính: VND
	Nhà cửa,vật kiến trúc	Máy móc,thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng Cộng	
Nguyên giá					
Số dư đầu năm				-	
Số tăng trong năm	-	-	586.094.074	586.094.074	
- Mua trong kỳ			586.094.074	586.094.074	
- Đầu tư XD CB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	-	-	586.094.074	586.094.074	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm					-
Số tăng trong năm	-	-	21.427.094	21.427.094	
Khấu hao trong năm			21.427.094	21.427.094	
Tăng khác					-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	-	-	21.427.094	21.427.094	
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	
Tại ngày cuối năm	-	-	564.666.980	564.666.980	

					Đơn vị tính: VND
11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng	
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215	
Số tăng trong năm	-	-	-	-	
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	
- Tăng khác	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	

- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	-	3.482.776.843
Số tăng trong năm	326.363.202	183.129.723	-	509.492.925
Khấu hao trong năm	326.363.202	183.129.723	-	509.492.925
Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.499.315.303	1.492.954.465	-	3.992.269.768
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	-	86.292.949.372
Tại ngày cuối năm	84.474.833.508	1.308.622.939	-	85.783.456.447
-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	84.099.997	350.789.400	-	434.889.397
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	35.789.847.873	-	-	35.789.847.873

12. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Số tăng trong năm	12.144.577.280	-	12.144.577.280
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	12.144.577.280		12.144.577.280
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	1.965.306.000	-	1.965.306.000
- Thanh lý, nhượng bán	1.965.306.000		1.965.306.000
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	165.208.734.053	53.520.000.000	218.728.734.053
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	46.466.626.194	3.416.170.212	49.882.796.406
Số tăng trong năm	2.166.837.489	854.042.553	3.020.880.042

Khấu hao trong năm	2.166.837.489	854.042.553	3.020.880.042
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	48.633.463.683	4.270.212.765	52.903.676.448
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	108.562.836.579	50.103.829.788	158.666.666.367
Tại ngày cuối năm	116.575.270.370	49.249.787.235	165.825.057.605

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

	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
13- Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	186.553.364.072	169.357.579.307
Công cụ dụng cụ	2.865.575.341	5.170.761.281
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	179.763.689.047	163.122.006.050
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.924.099.684	1.064.811.976
b) dài hạn	122.017.305.703	36.470.053.146
Công cụ dụng cụ	51.672.977.565	14.551.099.241
Chi phí sửa chữa thường xuyên	568.164.229	921.642.813
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	69.776.163.909	20.997.311.092
Cộng	308.570.669.775	205.827.632.453

	30/09/2025			01/01/2025		
14- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	66.683.683.222	4.710.420	42,68%	63.844.532.031
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	46.425.161.587	2.708.987	36,00%	46.834.604.975
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	28,39%	222.620.972.925	20.725.474	35,89%	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Cộng			335.729.817.734			296.437.256.159
15- Đầu tư dài hạn khác	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
- Đầu tư cổ phiếu			1.769.594.112			1.769.594.112
Công ty CP DIC Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000			574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			10.000.000.000			30.000.000.000
- Trái phiếu			10.000.000.000			30.000.000.000
Cộng			12.344.249.112			32.344.249.112

	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
16- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	521.816.156.607	510.566.784.339
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	97.455.881.870	123.024.375.843
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	<i>3.771.976.852</i>	<i>7.475.315.427</i>
<i>New Design Associate Ltd</i>	<i>3.127.217.920</i>	<i>4.929.297.600</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	<i>-</i>	<i>5.766.570.887</i>
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	<i>1.299.885.984</i>	<i>4.049.912.723</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	<i>5.851.506.571</i>	<i>5.918.916.772</i>
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	<i>-</i>	<i>4.375.556.893</i>
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	<i>-</i>	<i>7.109.917.613</i>
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	<i>726.478.762</i>	<i>9.249.666.438</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	<i>6.958.958.526</i>	<i>7.844.465.879</i>
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	<i>1.086.447.899</i>	<i>1.274.932.037</i>
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	<i>3.516.580.026</i>	<i>10.637.431.632</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Phan Vũ</i>	<i>5.381.122.754</i>	<i>10.549.658.135</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	<i>8.105.050.846</i>	<i>3.837.370.887</i>
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	<i>8.707.606.483</i>	<i>7.310.765.759</i>
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng</i>	<i>-</i>	<i>3282602416</i>
319		
<i>Công ty CP TNHH Thương mại DV An Phát Đạt</i>	<i>13.034.059.131</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	<i>9.504.636.534</i>	<i>10.924.636.534</i>
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	<i>26.384.353.582</i>	<i>18.487.358.211</i>
- Phải trả người bán là các bên liên quan	282.698.752.058	258.703.127.592
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>638.048.438</i>	<i>1.059.280.340</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>256.712.295.955</i>	<i>243.252.056.228</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>15.347.530.723</i>	<i>9.236.756.695</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>10.000.876.942</i>	<i>5.155.034.329</i>
- Phải trả các đối tượng khác	141.661.522.679	128.839.280.904
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-

- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

Cộng	521.816.156.607	510.566.784.339
	-	-
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	30/09/2025	01/01/2025
17- Người mua trả tiền trước	3.044.054.556.039	2.426.153.517.149
a) Ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.998.811.696.826	2.381.161.276.462
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.378.858.158.775</i>	<i>1.224.531.014.134</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>63.321.360.716</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>41.320.934.586</i>	<i>49.315.242.992</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vĩ Thanh</i>	<i>159.630.747.225</i>	<i>129.288.849.766</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>29.301.903.204</i>	<i>31.334.403.113</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>314.021.891</i>	<i>1.822.163.618</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>7.662.945.712</i>	<i>7.407.651.352</i>
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu</i>	<i>24.256.871.315</i>	<i>35.299.528.472</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>1.293.165.118.413</i>	<i>843.390.510.337</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>979.634.989</i>	<i>979.634.989</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	45.242.859.213	44.992.240.687
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>759.079.218.940</i>	<i>770.069.340.631</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>756.154.900.938</i>	<i>767.145.022.629</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>2.924.318.002</i>	<i>2.924.318.002</i>
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	3.044.054.556.039	2.426.153.517.149

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

18- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	18.975.138.215	73.059.359.377	23.311.873.295	68.722.624.297
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	227.631.875	247.712.189	23.948.778
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	7.304.585	7.304.585	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.276.766.941	58.862.619.899	53.704.247.773	48.435.139.067
- Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	6.856.477.756	6.527.856.677	816.279.867
- Thuế tài nguyên	10.156.601	150.995.335	145.679.288	15.472.648
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	3.091.745.156	6.672.870.355	27.502.445.101
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	301.990.670	218.314.493	103.989.379
- Thuế môn bài	-	19.000.000	19.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- Các loại thuế, phí khác	3.463.306.481	10.138.930.684	11.302.815.027	2.299.422.138
Cộng	97.360.939.620	157.437.558.958	106.879.177.303	147.919.321.275
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	-	513.088.834	635.223.337
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.831.921.898	-	6.574.596.143	31.406.518.041
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	83.209.052	-	25.397.484
Cộng	25.062.673.714	83.209.052	7.087.684.977	32.067.149.639
19- Chi phí phải trả		Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025	
a) Ngắn hạn		313.318.641.030	346.731.546.456	
Lãi vay phải trả		31.583.102.616	32.991.361.062	
Chi phí bán hàng		65.603.305	65.603.305	
Chi phí đầu tư các dự án		265.814.283.499	296.344.603.692	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		15.855.651.610	17.329.978.397	
b) Dài hạn		-	-	
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
Cộng		313.318.641.030	346.731.546.456	
		-	-	

	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
20- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	52.587.908.818	53.188.448.938
Cộng	55.118.585.812	56.562.684.930
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	109.381.453.392	111.068.571.388
Doanh thu khác	69.260.355.344	70.342.548.396
Cộng	178.641.808.736	181.411.119.784
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
21- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.081.818.685.604	2.864.859.159.683
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	951.195.372	783.467.838
Bảo hiểm xã hội	5.043.258.279	2.893.740.589
Bảo hiểm y tế	172.706.894	48.602.997
Bảo hiểm thất nghiệp	71.068.660	21.477.308
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	306.031.785.975	293.797.593.923
Cổ tức phải trả	2.190.562.487	1.508.603.227
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.767.358.107.937	2.565.805.673.801
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.495.320.721	19.990.483.579
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	11.905.317.246	11.905.317.246
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	6.200.136.216	7.740.376.074
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	330.036.732	330.036.732
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	59.830.527	14.753.527
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	39.471.901.530	32.308.365.792
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.565.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Các khoản phải trả khác	7.375.298.729	11.491.237.473
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	127.859.419.773	125.850.475.585

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	65.219.330.520	64.788.789.976
Công ty CP Bất động sản DIC	46.194.453.644	44.636.050.000
Phan Văn Bình	16.445.635.609	16.425.635.609
b) Dài hạn	52.510.984.172	51.836.344.172
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	839.640.000	32.240.125.500
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	839.640.000	32.240.125.500
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.596.218.672	19.596.218.672
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500	

22- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2025	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/09/2025
		Tăng	Giảm	
22.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.572.638.801.780	891.374.913.208	1.676.498.099.317	787.515.615.671
a) Vay ngắn hạn	633.387.327.488	759.332.850.970	725.527.262.788	667.192.915.670
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	443.711.578.619	503.432.341.716	435.234.911.386	511.909.008.949
NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai	100.000.000.000	90.000.000.000	130.000.000.000	60.000.000.000
NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai	28.600.000.000	39.046.111.452	34.646.111.452	33.000.000.000
NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành	11.000.000.000	13.416.964.876	13.416.964.876	11.000.000.000
NH TMCP Công thương Việt Nam	37.575.748.869	38.546.711.371	47.546.364.408	28.576.095.832
NH TMCP Thịnh vượng và Phát triển-Chỉ nhánh Vũng Tàu	-	13.491.185.836	9.913.643.009	3.577.542.827
Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	-	31.184.535.719	31.174.267.657	10.268.062
Vay cá nhân	12.500.000.000	30.215.000.000	23.595.000.000	19.120.000.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	939.251.474.292	132.042.062.238	950.970.836.529	120.322.700.001
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	623.582.070.288	32.542.062.238	646.124.132.526	10.000.000.000
NH TMCP Công thương Việt Nam	20.000.000.000	12.000.000.000	15.000.000.000	17.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	62.000.004	-	46.500.003	15.500.001
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	294.268.604.000	87.500.000.000	289.268.604.000	92.500.000.000
Vay cá nhân	1.338.800.000	-	531.600.000	807.200.000
22.2 Vay dài hạn	2.276.905.408.614	407.736.056.860	192.581.600.308	2.492.059.865.166

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	87.718.910.549	41.758.244.679	31.330.000.000	98.147.155.228
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	538.567.149.678	350.000.003.962	146.067.153.640	742.500.000.000
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	76.000.000.000	-	12.000.000.000	64.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	263.499.985	-	-	263.499.985
Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease	-	620.000.000	131.646.668	488.353.332
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023	1.562.532.648.402	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621
Cá nhân khác	11.823.200.000	-	552.800.000	11.270.400.000
Cộng	3.849.544.210.394	1.299.110.970.068	1.869.079.699.625	3.279.575.480.837

Chi tiết trái phiếu

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/phân bổ chi phí phát hành	Phát sinh giảm	Số cuối kỳ
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	-	-	-	-
Trái phiếu thường phát hành	-	-	-	-
Giá gốc trái phiếu				-
Chi phí phát hành trái phiếu				-
Dài hạn - Trái phiếu thường	1.562.532.648.402	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	586.148.904.110	5.759.178.082	-	591.908.082.192
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	5.759.178.082		(8.091.917.808)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	976.383.744.292	9.598.630.137	2.500.000.000	983.482.374.429
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000			1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	9.598.630.137	2.500.000.000	(16.517.625.571)
Cộng	1.562.532.648.402	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621

Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (21.2-vay dài hạn):

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

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 29/06/2025 – 29/12/2025) là 11,70%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (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 tái toán trái phiếu trước hạn đối với mã trái phiếu DIGH2326001 và DIGH2326002.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2025

23. Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thường cổ phiếu						-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					114.535.926.550	114.535.926.550
Trích lập các quỹ					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tặng, giảm khác					41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000		1.651.010.000		(367.442.970.000)	-
Thường cổ phiếu						-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ						-
Mua cổ phiếu quỹ						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					224.653.506.135	224.653.506.135
Trích lập các quỹ				196.073.920	(14.621.585.502)	(14.425.511.582)
Chia cổ tức						-
Tặng, giảm khác		(25.000.000)			(2.207.788.506)	(2.232.788.506)
Số dư cuối năm nay	6.464.311.910.000	1.046.312.538.421	16.546.120.000	84.946.910.142	391.825.396.111	8.003.942.874.674

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	365.791.960.000	
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	365.791.960.000	
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
c. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	1.564.212.961.590	2.027.484.573.499	62.486.011.944	1.082.003.931.310
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-		-
Doanh thu bán thành phẩm	55.503.131.404	127.073.752.597	31.967.616.859	90.883.874.212
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.806.613.687	139.292.080.816	34.982.467.758	103.057.900.477
Doanh thu xây lắp	27.725.999.481	92.810.811.501	44.438.989.580	554.032.061.339
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.422.333.658.020	1.665.777.251.591	(49.746.621.251)	331.499.418.288
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	224.866.228.800	260.999.583.911	15.205.034.282	212.984.240.258
Hàng bán bị trả lại	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Giảm giá hàng bán	565.460.252	807.644.216	179.830.453	1.319.418.805
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.339.346.732.790	1.766.484.989.588	47.280.977.662	869.019.691.052
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	54.937.671.152	126.266.108.381	31.967.616.859	89.564.455.407
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.806.613.687	139.292.080.816	34.982.467.758	103.057.900.477
Doanh thu xây lắp	27.725.999.481	92.810.811.501	44.259.159.127	554.032.061.339
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.198.032.889.472	1.405.585.311.896	(64.771.825.080)	119.834.596.835
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	1.012.768.507.845	1.303.794.079.871	42.945.880.118	711.924.736.313
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	82.598.499.067	154.100.933.414	36.970.795.646	121.296.137.223
Giá vốn cung cấp dịch vụ	50.112.249.191	116.778.890.147	34.202.854.662	88.092.326.784
Giá vốn xây lắp	15.188.102.710	53.869.281.272	61.167.410.430	382.852.617.350
Giá vốn kinh doanh bất động sản	862.182.071.714	974.912.831.549	(90.117.459.783)	117.516.817.467
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.687.585.163	4.132.143.489	722.279.163	2.166.837.489

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	2.892.679.240	41.733.484.454	24.186.755.740	51.725.812.855
Lãi tiền gửi, cho vay	7.330.241.756	20.820.442.046	24.186.755.740	50.590.059.752
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	977.958.464

Chênh lệch tỷ giá	-	28.696.159	155.670.000
Nhượng bán các khoản đầu tư	(4.437.562.516)	20.864.971.829	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.673.100	2.124.639

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	50.009.176.711	75.165.541.705	11.464.453.226	15.807.751.313
Lãi vay	49.118.418.595	72.519.556.128	11.274.032.142	35.096.881.971
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	8.467.200
Chênh lệch tỷ giá	2.635.951	2.635.951	-	19.795.050
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095	-	-
Chi phí tài chính khác	888.122.165	2.485.107.531	190.421.084	682.607.092

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	18.219.074.642	29.801.479.875	1.697.325.839	14.975.961.541
Thanh lý tài sản	191.138.266	205.954.058	119.938.257	991.725.722
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	16.824.415.086	19.299.005.900	517.838.100	10.249.416.902
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	896.492.362	2.887.483.741	248.275.733	2.056.146.110
Thu nhập khác	307.028.928	7.409.036.176	811.273.749	1.678.672.807

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	8.191.702.123	8.995.738.980	2.522.274.925	12.152.962.092
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.724.213.465	3.724.213.465	(576.555.332)	-
Phạt do chậm thanh toán	3.500.000	10.942.507	(2)	483.692.134
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	4.304.142.296	4.535.096.903	504.244.145	5.185.812.823
Chi phí khác	159.846.362	725.486.105	2.594.586.114	6.483.457.135

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:			
Chi phí dịch vụ		47.648.003.835	36.583.703.355
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	1.735.853.696	6.638.050.914
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Cung cấp dịch vụ		81.306.323
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	2.077.826.981	1.718.200.064
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	43.834.323.158	28.146.146.054
Chi phí xây dựng			
Công ty CP Du lịch DIC	Bất động sản		149.989.430.626
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	83.626.853.647	35.987.689.772
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	53.056.594.628	45.674.257.500
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	440.240.962.711	612.195.991.004
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Chi phí xây dựng		413.419.930.774
Các hoạt động khác			
Công ty CP Du lịch DIC	Bán tài sản		58.666.672
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Bán tài sản		2.657.888.640
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Lãi cho vay	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Cho vay		82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	750.000.000
	Lãi cho vay	13.171.028.469	22.695.723.015
2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan			
Phải thu khách hàng	Mối quan hệ	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
		405.913.387.309	492.563.939.350
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	37.200.000	30.058.787.233
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		2.948.396.702
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	399.661.923.851	453.361.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.194.831.564
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	22.794.012	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		313.700.000.000	373.250.000.000

Cho vay ngắn hạn		124.800.000.000	373.250.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.100.000.000	52.500.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	121.700.000.000	320.750.000.000
Cho vay dài hạn		188.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	81.900.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	107.000.000.000	
Phải thu về tiền lãi cho vay		26.479.117.920	25.315.238.084
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	22.662.809.291	22.695.723.015
Ký quỹ, ký cược		78.031.205.437	80.473.989.949
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	78.031.205.437	80.473.989.949
Phải thu ngắn hạn khác		244.434.867.287	243.920.864.219
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.284.841.120	770.838.052
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con	20.000.000	20.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	243.130.026.167	243.130.026.167
Phải trả người bán ngắn hạn		338.712.263.925	417.589.766.513
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.263.291.398	1.379.906.897
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	44.595.488.757	25.774.266.888
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	25.502.262.435	53.500.101.633
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	638.048.438	39.072.201
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	256.712.295.955	330.696.096.565
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	10.000.876.942	6.200.322.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		810.783.319.146	851.473.092.379
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	51.704.100.206	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	756.154.900.938	799.833.623.061
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		212.413.784.164	208.031.383.317
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.219.330.520	62.395.333.317
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	46.194.453.644	44.636.050.000

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

	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	2.475.000.000	3.310.500.000
Nguyễn Thiện Tuấn		1.098.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.350.000.000	1.087.500.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Quang Tín	90.000.000	90.000.000
Đinh Hồng Kỳ	135.000.000	135.000.000
Bùi Văn Sự	19.300.000	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	72.000.000	99.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	45.000.000	45.000.000
Trần Quang Hùng		27.000.000
Đào Thanh Xuân	27.000.000	27.000.000
Tổng Giám đốc	1.148.606.940	1.093.350.499
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.148.606.940	1.093.350.499
Những người quản lý khác	3.961.917.971	3.775.181.574
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.961.917.971	3.775.181.574

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biên

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Nguyễn Quang Tín

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 30 September 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	30/09/2025	01/01/2025
A . CURRENT ASSETS	100		16.594.152.064.666	15.985.757.394.009
I. Cash and cash equivalents	110		1.349.422.592.990	785.165.517.804
1. Cash	111	V.1	718.351.592.990	391.704.493.380
2. Cash equivalents	112		631.071.000.000	393.461.024.424
II. Short-term investments	120		659.400.000.000	895.900.000.000
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments		V.2	659.400.000.000	895.900.000.000
III. Short-term accounts receivables	130		5.639.771.266.258	5.943.738.452.685
1. Short-term trade receivables	131	V.3	971.410.696.510	1.188.156.659.391
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	32.071.434.947	29.390.434.469
3. Short-term loan receivables	135	V.5	141.700.000.000	187.564.637.167
4. Other short-term receivables	136	V.6	4.504.325.205.648	4.548.370.292.505
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(9.736.070.847)	(9.743.570.847)
6. Shortage of assets waiting for resolution	139		-	-
IV. Inventories	140		8.655.114.046.748	8.154.605.622.433
1. Inventories	141	V.7	8.657.547.552.332	8.157.039.128.017
2. Provision for obsolete inventories	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Other current assets	150		290.444.158.670	206.347.801.087
1. Short-term prepaid expenses	151	V.12	186.553.364.072	169.357.579.307
2. VAT deductibles	152		71.823.644.959	11.927.548.066
3. Tax and other receivables from the State	153	V.17	32.067.149.639	25.062.673.714
4. Other current assets	155		-	-
B. NON- CURRENT ASSETS	200		2.419.282.316.227	2.553.566.187.167
I. Long-term receivables	210		187.014.440.999	949.950.067.335
1. Long-term loan receivables	215		107.000.000.000	171.200.000.000
2. Other long-term receivables	216	V.5	80.014.440.999	778.750.067.335
3. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 September 2025

Unit: VND

II. Fixed assets	220		1.354.045.664.890	842.135.290.652
1. Tangible fixed assets	221	V.9	1.267.697.541.463	755.842.341.280
- Cost	222		1.704.935.215.217	1.159.827.214.822
- Accumulated depreciation	223		(437.237.673.754)	(403.984.873.542)
2. Finance leases	224		564.666.980	-
- Cost	225		586.094.074	-
- Accumulated depreciation	226		(21.427.094)	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	85.783.456.447	86.292.949.372
- Cost	228		89.775.726.215	89.775.726.215
- Accumulated depreciation	229		(3.992.269.768)	(3.482.776.843)
III. Investment properties	230	V.11	165.825.057.605	158.666.666.367
- Cost	231		218.728.734.053	208.549.462.773
- Accumulated depreciation	232		(52.903.676.448)	(49.882.796.406)
IV. Long-term asset in progress	240		114.997.721.347	96.644.639.512
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.8	114.997.721.347	96.644.639.512
V. Long-term investments	250		348.009.103.466	328.716.541.891
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates	252	V.13	335.729.817.734	296.437.256.159
3. Investments in other entities	253	V.14	2.344.249.112	2.344.249.112
4. Provision for long-term investments	254		(64.963.380)	(64.963.380)
5. Held-to-maturity investments	255	V.14	10.000.000.000	30.000.000.000
VI. Other long-term assets	260		249.390.327.920	177.452.981.410
1. Long-term prepaid expenses	261	V.12	122.017.305.703	36.470.053.146
2. Deferred tax assets	262		28.497.202.393	28.270.503.849
3. Goodwill	269		98.875.819.824	112.712.424.415
TOTAL ASSETS	270		19.013.434.380.893	18.539.323.581.176

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 September 2025

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	30/09/2025	01/01/2025
C. LIABILITIES	300		10.785.890.740.966	10.498.013.036.060
I. Current liabilities	310		8.021.862.213.005	7.961.859.074.539
1. Short-term trade payables	311	V15	521.816.156.607	510.566.784.339
2. Short-term advances from customers	312	V16	3.044.054.556.039	2.426.153.517.149
3. Statutory obligations	313	V.17	147.919.321.275	97.348.986.765
4. Payables to employees	314		23.190.508.364	34.102.128.672
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	313.318.641.030	346.731.546.456
6. Short-term unearned revenues	318	V.19	55.118.585.812	56.562.684.930
7. Other short-term payables	319	V.20	3.081.818.685.604	2.864.859.159.683
8. Short-term loan and finance lease	320	V.21	787.515.615.671	1.572.638.801.780
9. Short-term provisions	321		2.224.646.197	3.707.743.661
10. Reward and welfare funds	322		44.885.496.406	49.187.721.104
II. Long-term liabilities	330		2.764.028.527.961	2.536.153.961.521
1. Long-term trade payables	331	V15	-	-
2. Long-term unearned revenues	336	V.19	178.641.808.736	181.411.119.784
3. Other long-term payables	337	V.20	52.510.984.172	51.836.344.172
4. Long-term loan and finance lease	338	V.21	2.492.059.865.166	2.276.905.408.614
5. Deferred tax liabilities	341		38.045.634.199	23.230.853.263
6. Long-term provisions	342		2.770.235.688	2.770.235.688
D. OWNERS' EQUITY	400		8.227.543.639.927	8.041.310.545.116
I. Owners' equity	410	V.22	8.227.543.639.927	8.041.310.545.116
1. Owners' contributed capital	411		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Share premium	412		1.046.312.538.421	1.046.337.538.421
3. Other owners' capital	414		16.546.120.000	14.895.110.000
4. Investment and development fund	417		84.946.910.142	84.750.836.222
5. Retained earnings	421		391.825.396.111	551.444.233.984
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		167.171.889.976	436.908.307.434
- Retained earnings of current period	421b		224.653.506.135	114.535.926.550
6. Non-controlling interests	429		223.600.765.253	245.362.876.489
TOTAL RESOURCE	440		19.013.434.380.893	18.539.323.581.176

Prepared by

Chief Accountant

Ho Chi Minh, October 28th, 2025

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
Quarter 3 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Year 2025		Year 2024	
			Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	1.564.212.961.590	2.027.484.573.499	62.486.011.944	1.082.003.931.310
2. Deductible items	02	VI.2	224.866.228.800	260.999.583.911	15.205.034.282	212.984.240.258
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	1.339.346.732.790	1.766.484.989.588	47.280.977.662	869.019.691.052
4. Cost of goods sold	11	VI.4	1.012.768.507.845	1.303.794.079.871	42.945.880.118	711.924.736.313
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		326.578.224.945	462.690.909.717	4.335.097.544	157.094.954.739
6. Financial income	21	VI.5	2.892.679.240	41.733.484.454	24.186.755.740	51.725.812.855
7. Financial expenses	22	VI.6	50.009.176.711	75.165.541.705	11.464.453.226	15.807.751.313
- In which: Interest expense	23		44.109.359.142	67.510.496.675	11.274.032.142	35.096.881.971
8. Share in profits of associates	24		23.110.953.337	5.638.497.945	12.117.221.362	5.900.043.949
9. Selling expenses	25		10.904.526.550	43.739.411.792	8.797.887.388	35.695.639.495
10. Administrative expenses	26		43.968.669.412	138.538.560.549	25.497.456.535	124.032.741.719
11. Net profit from operating activities (30=20+(21-22)-(24+25))	30		247.699.484.849	252.619.378.070	(5.120.722.503)	39.184.679.016
12. Other income	31	VI.7	18.219.074.642	29.801.479.875	1.697.325.839	14.975.961.541
13. Other expenses	32	VI.8	8.191.702.123	8.995.738.980	2.522.274.925	12.152.962.092
14. Other profit (40=31-32)	40		10.027.372.519	20.805.740.895	(824.949.086)	2.822.999.449
15. Total profit before tax (60=30+40+50)	50		257.726.857.368	273.425.118.965	(5.945.671.589)	42.007.678.465
16. Current corporate income tax expenses	51		51.290.175.459	58.871.822.954	16.738.459.787	42.577.805.322
17. Deferred corporate income tax expenses	52		13.217.554.481	14.588.082.393	(33.910.825.304)	(15.753.862.613)
18. Profit after tax (60=50-51)	60		193.219.127.428	199.965.213.618	11.226.693.928	15.183.735.756
18.1 Net profit after tax of non-controlling interest	70		(18.235.158.584)	(24.688.292.517)	4.151.050.079	(1.097.601.004)
18.2 Net profit after tax attributable to parent	71		211.454.286.012	224.653.506.135	7.075.643.850	16.281.336.760
19. Earnings per Share						

Prepared by

Chief Accountant

Ho Chi Minh, October 28th, 2025

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT
Quarter 3 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	1		2.365.247.849.077	1.579.955.934.074
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	2		(1.396.529.390.756)	(2.257.274.186.361)
3. Cash payments to employees	3		(139.661.391.425)	(143.259.186.536)
4. Cash payments of loan interests	4		(202.571.662.708)	(289.589.461.321)
5. Corporate income tax paid	5		(60.940.713.614)	(72.135.355.692)
6. Other cash receipts from business activities	6		580.909.959.297	401.388.366.880
7. Other cash payments to production and business activities	7		(334.872.943.801)	(384.389.353.290)
Net cash flows from operating activities	8		811.581.706.070	(1.165.303.242.246)
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		(245.954.545)	(7.746.940.466)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		1.016.831.083	1.623.204.178
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(10.000.000.000)	(1.264.043.152.415)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		321.181.599.516	429.293.152.415
5. Payments for investments in other entities	25		(103.627.370.000)	(779.875.000.000)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		99.121.047.700	1.360.310.972.150
7. Interest and dividend received	27		31.069.335.937	26.958.005.222
Net cash flows from investing activities	30		338.515.489.691	(233.479.758.916)
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		2.700.000	-
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		960.423.055.853	2.021.336.523.695
4. Repayment of borrowings	34		(1.546.258.818.878)	(1.451.265.427.239)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		(7.057.550)	(2.812.950)
Net cash flows from financing activities	40		(585.840.120.575)	570.068.283.506
Net cash flows within the period	50		564.257.075.186	(828.714.717.656)
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		785.165.517.804	2.307.305.744.085
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of period	70		1.349.422.592.990	1.478.591.026.429

Prepared by

Chief Accountant

Ho Chi Minh, October 28th, 2025

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 3 Year 2025

I. BACKGROUND

a- Type of ownership:

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

The Corporation was granted the Certificate of Business Registration of Joint Stock Company No. 3500101107 (old number: 4903000520) first registered on March 13, 2008, re-issued the enterprise code on June 24, 2009 and registered for the 27rd change on June 27, 2022 by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province.

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

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

The Board of Management

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

The Board of Directors

Mr Nguyen Quang Tin	General Director	Appointed on June 1, 2023
Mr Nguyen Van Tung	Deputy General Director	Reappointed on February 02, 2023
Mr Tran Van Dat	Deputy General Director	Reappointed on August 22, 2023
Mr Nguyen Tuan Liem	Deputy General Director	Reappointed on December 04, 2023
Mr Pham Van Thai	Deputy General Director	Appointed on January 19, 2022

2- Business sector:

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

3- Principal activity:

- Investing in developing new urban areas and industrial zones, investing in business development of housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.

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

4- Corporate structure:

a- List of consolidated subsidiaries

Company name	Principal activities	Owner-ship
Development Investment Construction Number 1 JSC	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones; Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.	51.68%
DIC Hospitality Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	81.29%

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

b- List of associates companies

Company name	Principal activities	Owner-ship
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Real estate business, real estate brokerage, real estate services, real estate management, investment consulting, construction.	42.68%
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Production and trading of ready-mixed concrete, Trading and repairing of construction equipment and machinery, construction investment.	36.00%
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	28.39%
Southern Development Investment Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	43.35%

c- List of joint ventures

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

II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1- Accounting period: accounting period for year 2025 commences from January 1st 2025 and ends on December 31st 2025

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

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM:

1- Accounting system: The Group applies the Accounting System promulgated together with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by Ministry of Finance guiding the Vietnamese enterprise accounting system.

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

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

IV. ACCOUNTING POLICIES:

1 Cash and cash equivalents

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

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

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

2. Recognition of financial investment

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

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

Securities investment at the balance sheet date, if:

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

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

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

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

3. Recognition of receivables

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

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

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

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

4. Principle of evaluating inventories

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

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

The Corporation applies the perpetual method to record inventory.

5. Recording principle of tangible and intangible fixed assets

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

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

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

6. Principle of Deferred corporate income tax

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

7. Recognition and allocation of prepaid expenses

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

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to choose reasonable method and allocated factors.

8. Principal of payables

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

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

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

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

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

9. Principal of loan and finance lease

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

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

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

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

When preparing the Financial Statements, the balance of loans and financial leases in foreign currencies shall be re-evaluated at the actual transaction exchange rate at the time of preparing the Financial Statements. Exchange rate differences arising from the payment and re-evaluation at the end of the period of loans and financial leases in foreign currencies shall be recorded in financial operating revenue or expenses.

10. Recognition and capitalization of borrowing costs

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

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

11. Recognition of accrued expenses.

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

12. Principle of recognizing unrealized revenue

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

13. Owner's equity

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

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

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

14. Recognition of revenue

Revenue from sale of goods

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

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

Revenue from rendering of services

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

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

Construction contract revenue

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

Financial income

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

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

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

15. Revenue deductions

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

16. Recognition cost of goods sold

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

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

17. Principles and methods of recoding financial expenses

Expenses are recorded in financial expenses consist of:

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

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

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

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

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

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN CONSOLIDATED BALANCE SHEET

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
1- Cash and cash equivalents		
- Cash on hand	5.668.092.859	3.412.756.137
- Cash in bank	712.683.500.131	388.291.737.243
- Cash in transit		
- Cash equivalents (term deposits)	631.071.000.000	393.461.024.424
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	220.000.000.000	225.798.212.888
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch</i>	20.000.000.000	-
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	150.000.000.000	153.328.477.985
<i>Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	40.000.000.000	14.334.333.551
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank VT Branch</i>	1.071.000.000	-
<i>Saigon Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	200.000.000.000	-
Total	1.349.422.592.990	785.165.517.804
	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
2- Short-term financial investments		
a- Bonds		
b- Investments held to maturity (term deposits)	659.400.000.000	895.900.000.000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	36.900.000.000	136.900.000.000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Vung Tau Branch</i>	-	5.000.000.000
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	620.000.000.000	720.000.000.000
<i>Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch</i>	500.000.000	29.500.000.000
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Vung Tau Branch</i>	2.000.000.000	-
<i>Military Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	-	1.000.000.000
<i>Maritime Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	-	3.500.000.000
c- Investment in other entities		
Total	659.400.000.000	895.900.000.000

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
3- Trade receivables		
a- Short-term trade receivables	971.410.696.510	1.188.156.659.391
- Receivables from project customer groups	417.858.649.846	551.201.775.855
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	168.984.238.089	268.357.901.964
<i>Chi Linh urban area project</i>	23.165.628.041	22.850.980.041
<i>Dai Phuoc Eco-tourism Project</i>	2.283.861.838	2.445.956.364
<i>Hiep Phuoc Residential Project</i>	12.519.701.251	17.846.873.420
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	6.232.234.337	13.018.470.066
<i>Vung Tau Gateway Luxury Apartment Project</i>	176.663.911.069	190.650.046.394
<i>DIC Star Aparts Hotel Vung Tau-CSJ Project</i>	3.622.510.285	17.052.263.635
<i>Hau Giang Residential Project</i>	11.687.872.807	6.073.534.449
<i>Thuy Tien Resort Project</i>	11.571.190.849	11.656.493.242
<i>Other Project</i>	1.127.501.280	1.249.256.280
- Other short-term trade receivables	553.552.046.664	636.954.883.536
<i>Cai Mep Logistics Joint Stock Company</i>	59.606.182.160	25.663.436.805
<i>MIK Group Corporation</i>	-	11.458.203.240
<i>Phuc Dat Hotel Tourism Co., Ltd.</i>	6.485.032.948	11.867.210.899
<i>Greemark Construction Joint Stock Company</i>	39.942.857.624	73.156.638.946
<i>Thien Binh Minh Joint Stock Company</i>	12.050.683.316	15.881.203.518
<i>Other customers</i>	435.467.290.616	498.928.190.128
<i>In which: Receivable from short-term related parties</i>	405.906.177.297	407.878.493.297
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	399.683.923.851	401.461.923.851
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	30.784.000	214.000.000
<i>Development Investment Construction - Concrete JSC</i>	-	11.100.000
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Long-term trade receivables		
<u>In which:</u>		
- Receivable from long-term related parties		
- Others		

Total

971.410.696.510

1.188.156.659.391

4- Advances to suppliers	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
- Related parties	-	-
- Other suppliers	32.071.434.947	29.390.434.469
<i>Thien Quang Trading Development Joint Stock Company</i>	10.062.029.014	-
<i>LMP Investment and Trading Joint Stock Company</i>	2.306.393.488	3.847.638.707
<i>Others</i>	19.703.012.445	25.542.795.762
Total	32.071.434.947	29.390.434.469

5- Loan receivables	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term loan receivables	141.700.000.000	102.000.000.000
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	121.700.000.000	82.000.000.000
<i>Le Phong Hieu</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
b) Long-term loan receivables	107.000.000.000	256.764.637.167
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	107.000.000.000	256.764.637.167
Total	248.700.000.000	358.764.637.167

6- Other receivables	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term	4.504.285.205.648	4.548.370.292.505
- Advances to staff	83.383.395.768	82.440.413.747
- Deposit	455.130.428.348	456.694.951.479
- Other receivables	3.965.771.381.532	4.009.234.927.279
Interest receivable from bank deposits	28.263.665.954	12.521.774.519
Others	3.937.507.715.578	3.996.713.152.760
<i>Advance compensation for North Vung Tau project</i>	840.230.485.415	861.382.084.278
<i>Advance compensation for Long Tan project</i>	2.622.623.602.400	2.656.873.402.400
<i>Advance compensation for Bau Trung project</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Advance compensation for Chi Linh project</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Advance compensation for Hiep Phuoc project</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Advance compensation for Quang Binh project</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Compensation and site clearance council in Thanh Liem district</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Other receivables</i>	259.976.992.255	263.781.030.574
In which: Receivable from related parties	343.824.040.895	332.485.100.810

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 30/09/2025

<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	343.824.040.895	332.485.100.810
b) Long-term	80.054.440.999	778.750.067.335
- Deposit	40.000.000	698.750.067.336
- Other receivable	80.014.440.999	79.999.999.999
Other receivable	80.014.440.999	79.999.999.999
<i>A.T.A Construction Investment Joint Stock Company</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Other receivable</i>	14.441.000	-

Total

4.584.339.646.647 5.327.120.359.840

7- Inventories

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
- Goods in transit	-	-
- Raw materials	58.011.168.801	61.078.042.115
- Tools and equipment	9.465.979.922	9.853.318.122
- Properties in progress	8.509.521.312.593	7.980.421.122.069
- Finished product	20.786.240.544	24.634.204.400
- Merchandise	1.484.193.096	1.178.360.789
- Finished real estate	58.278.657.376	79.874.080.522

Total of inventories cost

8.657.547.552.332 8.157.039.128.017

- Provision for obsolete inventories (2.433.505.584) (2.433.505.584)

- Net realizable value of inventories 8.655.114.046.748 8.154.605.622.433

Properties in progress includes investment and development expenses of the following projects:

<i>Chi Linh Center Infrastructure Project, Vung Tau</i>	2.981.248.944	8.434.065.931
<i>Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project</i>	2.142.845.171.693	2.143.362.011.412
<i>51B Residential Project, Vung Tau</i>	259.651.415.064	242.655.411.101
<i>Apartment A2-1 Project - Vung Tau Center Point</i>	1.493.476.824.173	1.041.524.132.662
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	2.090.309.477.426	2.043.250.406.609
<i>Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang</i>	1.078.446.270.675	1.039.978.529.413
<i>Long Tan Resort Project, Nhon Trach</i>	1.000.453.369.111	871.732.745.907
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach</i>	46.922.689.085	47.606.726.039
<i>Cap Saint Jacques Complex Area Project</i>	218.709.253.456	148.566.620.900
<i>Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam</i>	-	233.651.723.504
<i>Others</i>	175.725.592.966	159.658.748.591

8- Construction in progress	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
Ceramic factory	47.391.094.628	47.391.094.628
Others	67.606.626.719	49.253.544.884
Total	114.997.721.347	96.644.639.512

9. Increase, decrease in tangible fixed assets

Unit: VND

Item	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management. Equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Increase	526.591.017.030	13.646.684.613	1.096.880.187	411.474.545	5.826.167.400	547.572.223.775
- Purchases	526.591.017.030	10.330.131.744	1.096.880.187	411.474.545	5.826.167.400	544.255.670.906
- Construction Investment completed	-	3.316.552.869	-	-	-	3.316.552.869
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	282.978.835	2.181.244.545	-	-	2.464.223.380
- Liquidating, disposing	-	282.978.835	2.181.244.545	-	-	2.464.223.380
Closing balance	1.233.637.631.218	344.538.265.197	76.902.851.014	20.834.540.404	29.021.927.384	1.704.935.215.217
Accumulated depreciation						
Opening balance	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Increase	14.761.453.202	12.469.829.160	4.509.298.792	1.729.898.198	2.016.924.345	35.487.403.697
- Depreciation	14.761.453.202	12.469.829.160	4.509.298.792	1.729.898.198	2.016.924.345	35.487.403.697
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	282.978.835	1.951.624.650	-	-	2.234.603.485
- Liquidating, disposing	-	282.978.835	1.951.624.650	-	-	2.234.603.485
Closing balance	115.299.129.412	246.407.672.092	50.283.429.685	11.401.340.035	13.846.102.530	437.237.673.754
Net book value						
Opening	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Closing	1.118.338.501.806	98.130.593.105	26.619.421.329	9.433.200.369	15.175.824.854	1.267.697.541.463

10. Finance lease assets

Unit: VND

Item	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Total
Original cost				
Opening balance	-	-	-	-
Increase	-	-	586.094.074	586.094.074
- Purchases	-	-	586.094.074	586.094.074
- Construction Investment completed	-	-	-	-
- Other increase	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-
Closing balance	-	-	586.094.074	586.094.074
Accumulated depreciation				
Opening balance	-	-	-	-
Increase	-	-	21.427.094	21.427.094
- Depreciation	-	-	21.427.094	21.427.094
- Other increase	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-
- Liquidating, disposing	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-
Closing balance	-	-	21.427.094	21.427.094
Net book value				-
Opening	-	-	-	-
Closing	-	-	564.666.980	564.666.980

Unit: VND

**11. Increase and decrease in
intangible fixed assets**

Original cost

Opening balance

Increase

- Purchases

- Internally generated

- Increase due to business
consolidation

Land use rights	Computer software	Other	Total
86.974.148.811	2.801.577.404		89.775.726.215
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Decrease	-	-	-	-
- Liquidating, disposing				-
- Other decrease				-
Closing balance	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Accumulated depreciation				
Opening balance	2.172.952.101	1.309.824.742	-	3.482.776.843
Increase	326.363.202	183.129.723	-	509.492.925
- Depreciation	326.363.202	183.129.723	-	509.492.925
- Liquidating, disposing				
Decrease				
- Liquidating, disposing				
- Other decrease				
Closing balance	2.499.315.303	1.492.954.465	-	3.992.269.768
Net book value				
Opening	84.801.196.710	1.491.752.662	-	86.292.949.372
Closing	84.474.833.508	1.308.622.939	-	85.783.456.447

**12. . Increase and decrease in
invesment properties**

Unit: VND

	<u>Land use rights</u>	<u>Other</u>	<u>Total</u>
Original cost			
Opening balance	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Increase	12.144.577.280	-	-
- Purchases			-
- Newly constructed	12.144.577.280		-
- Other increases			-
Decrease	1.965.306.000	-	-
- Liquidating, disposing	1.965.306.000		-
- Other decrease			-
Closing balance	165.208.734.053	53.520.000.000	218.728.734.053
Accumulated depreciation			
Opening balance	46.466.626.194	3.416.170.212	49.882.796.406
Increase	2.166.837.489	854.042.553	3.020.880.042
- Depreciation	2.166.837.489	854.042.553	3.020.880.042

- Other increases			-
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-
Closing balance	48.633.463.683	4.270.212.765	52.903.676.448
Net book value			
Opening	108.562.836.579	50.103.829.788	158.666.666.367
Closing	116.575.270.370	49.249.787.235	165.825.057.605

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
13- Prepaid expenses	186.553.364.072	169.357.579.307
a) Short-term		
Tools and supplies	2.865.575.341	5.170.761.281
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	179.763.689.047	163.122.006.050
Other	3.924.099.684	1.064.811.976
b) Long-term	122.017.305.703	36.470.053.146
Tools and supplies	51.672.977.565	14.551.099.241
Maintenance expenses	568.164.229	921.642.813
Other	69.776.163.909	20.997.311.092
Total	308.570.669.775	205.827.632.453

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**
 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City For the period ended 30/09/2025

	30/09/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
14- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	66.683.683.222	4.710.420	42,68%	63.844.532.031
Công ty CP ĐĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	46.425.161.587	2.708.987	36,00%	46.834.604.975
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	28,39%	222.620.972.925	20.725.474	35,89%	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Cộng			335.729.817.734			296.437.256.159

	30/09/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
15- Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu			1.769.594.112			1.769.594.112
Công ty CP DIC Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000			574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			10.000.000.000			30.000.000.000
- Trái phiếu			10.000.000.000			30.000.000.000
Cộng			12.344.249.112			32.344.249.112

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
16- Trade payables		
a) Short-term trade payables	521.816.156.607	510.566.784.339
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	97.455.881.870	123.024.375.843
<i>A&T Joint Stock Company</i>	3.771.976.852	7.475.315.427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3.127.217.920	4.929.297.600
<i>HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company</i>	-	5.766.570.887
<i>Thanh An Corporation</i>	1.299.885.984	4.049.912.723
<i>Thanh Dat Construction Investment Company limited</i>	5.851.506.571	5.918.916.772
<i>479 Hoa Binh Joint Stock Company</i>	-	4.375.556.893
<i>An Tai Phat Trade and Construction Joint Stock Company</i>	-	7.109.917.613
<i>Nam Anh Hien Company Limited</i>	726.478.762	9.249.666.438
<i>VNBuild Construction Investment and Trade Joint Stock Company</i>	6.958.958.526	7.844.465.879
<i>Hai Phong Company Limited</i>	1.086.447.899	1.274.932.037
<i>GS Industry Vietnam Company Limited</i>	3.516.580.026	10.637.431.632
<i>Phan vu Investment Corporation</i>	5.381.122.754	10.549.658.135
<i>TK Construction Investment and Installation Company Limited</i>	8.105.050.846	3.837.370.887
<i>Vietnam Science and Technology Joint Stock Company</i>	8.707.606.483	7.310.765.759
<i>319 Construction Trade Services Company Limited</i>	-	3.282.602.416
<i>Duc Long Thinh Trading & Service Company Limited</i>	13.034.059.131	-
<i>Duc Long Thinh Trading and Service Company Limited</i>	9.504.636.534	10.924.636.534
<i>Hai Pha Vietnam Company Limited</i>	26.384.353.582	18.487.358.211
- Trade payables to related parties	282.698.752.058	258.703.127.592
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	638.048.438	1.059.280.340
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	256.712.295.955	243.252.056.228
<i>Development Investment Construction - Concrete JSC</i>	15.347.530.723	9.236.756.695
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	10.000.876.942	5.155.034.329
- Other trade payables	141.661.522.679	128.839.280.904
b) Long-term trade payables	-	-
- Subjects accounting for more than 10% of total payable		
- Long-term trade payables to related parties		
c) Unpaid Overdue debt		
Total	521.816.156.607	510.566.784.339

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
17- Advances from customers		
a) Short-term	3.044.054.556.039	2.426.153.517.149
- Project Buyers Pay in Advance	2.998.811.696.826	2.381.161.276.462
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	<i>1.378.858.158.775</i>	<i>1.224.531.014.134</i>
<i>Chi Linh Urban Area Project</i>	<i>63.321.360.716</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dai Phuoc Urban Area Project</i>	<i>41.320.934.586</i>	<i>49.315.242.992</i>
<i>Vi Thanh Commercial Residential Area Project</i>	<i>159.630.747.225</i>	<i>129.288.849.766</i>
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project</i>	<i>29.301.903.204</i>	<i>31.334.403.113</i>
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	<i>314.021.891</i>	<i>1.822.163.618</i>
<i>Vung Tau Gateway Apartment Project</i>	<i>7.662.945.712</i>	<i>7.407.651.352</i>
<i>Cap Saint Jacques Complex Project</i>	<i>24.256.871.315</i>	<i>35.299.528.472</i>
<i>Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area</i>	<i>1.293.165.118.413</i>	<i>843.390.510.337</i>
<i>Other projects</i>	<i>979.634.989</i>	<i>979.634.989</i>
- Others	45.242.859.213	44.992.240.687
<i>In which: Related parties</i>	<i>759.079.218.940</i>	<i>770.069.340.631</i>
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	<i>756.154.900.938</i>	<i>767.145.022.629</i>
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	<i>2.924.318.002</i>	<i>2.924.318.002</i>
b) Long-term	-	-
- Related parties		
- Others		

Total

3.044.054.556.039 2.426.153.517.149

18- Tax and statutory obligations	Beginning of year	Payable	Paid	End of period
a) Payables				
- Value added tax	18.975.138.215	73.059.359.377	23.311.873.295	68.722.624.297
- Special consumption tax	44.029.092	227.631.875	247.712.189	23.948.778
- Import and export tax	-	7.304.585	7.304.585	-
- Corporate income tax	43.276.766.941	58.862.619.899	53.704.247.773	48.435.139.067
- Personal income tax	487.658.788	6.856.477.756	6.527.856.677	816.279.867
- Resource tax	10.156.601	150.995.335	145.679.288	15.472.648
- Land rental fee	31.083.570.300	3.091.745.156	6.672.870.355	27.502.445.101

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 30/09/2025

- Environmental protection tax	20.313.202	301.990.670	218.314.493	103.989.379
- License tax	-	19.000.000	19.000.000	-
- Non-agricultural land use fee	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- Other taxes and fees	3.463.306.481	10.138.930.684	11.302.815.027	2.299.422.138
Total	97.360.939.620	157.437.558.958	106.879.177.303	147.919.321.275

b) Receivables

- Value added tax	122.134.503	-	513.088.834	635.223.337
- Corporate income tax	24.831.921.898	-	6.574.596.143	31.406.518.041
- Personal income tax	10.777	-	-	10.777
- Non-agricultural land use fee	108.606.536	83.209.052	-	25.397.484
Total	25.062.673.714	83.209.052	7.087.684.977	32.067.149.639

19- Accrued expenses

a) Short-term

	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
Interests expenses	31.583.102.616	32.991.361.062
Selling expenses	65.603.305	65.603.305
Cost of projects	265.814.283.499	296.344.603.692
Other expenses	15.855.651.610	17.329.978.397

b) Long-term

Interests expenses	-	-
Other expenses	-	-

Total

313.318.641.030	346.731.546.456
------------------------	------------------------

20- Unearned revenues

a) Short-term

Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	2.530.676.994	3.374.235.992
Others	52.587.908.818	53.188.448.938
Total	55.118.585.812	56.562.684.930

b) Long-term

Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	109.381.453.392	111.068.571.388
Others	69.260.355.344	70.342.548.396

Total	178.641.808.736	181.411.119.784
c) The possibility of not being able to perform the contract with the customer		
Total		
21- Other payables	End of period 30/09/2025	Beginning of period 01/01/2025
a) Short-term	3.081.818.685.604	2.864.859.159.683
Surplus assets awaiting disposal	-	-
Trade union payable	951.195.372	783.467.838
Social insurance payable	5.043.258.279	2.893.740.589
Health insurance payable	172.706.894	48.602.997
Unemployment insurance payable	71.068.660	21.477.308
Deposits	306.031.785.975	293.797.593.923
Dividend payables	2.190.562.487	1.508.603.227
Other payables	2.767.358.107.937	2.565.805.673.801
+ Compensation payables	18.495.320.721	19.990.483.579
<i>Compensation and site clearance council of Chi Linh town</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Compensation and site clearance council of Nam Vinh Yen project</i>	<i>6.200.136.216</i>	<i>7.740.376.074</i>
<i>Compensation and site clearance council of Phuong Nam project</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Compensation and site clearance council of residential area project in Ward 4, Hau Giang</i>	<i>59.830.527</i>	<i>14.753.527</i>
+ Registration fee, apartment maintenance fee	39.471.901.530	32.308.365.792
+ Branch of A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Deposit for sales of project	2.565.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Other payables	7.375.298.729	11.491.237.473
In which: Payables to related parties	127.859.419.773	125.850.475.585
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	<i>65.219.330.520</i>	<i>64.788.789.976</i>
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	<i>46.194.453.644</i>	<i>44.636.050.000</i>
<i>Phan Van Binh</i>	<i>16.445.635.609</i>	<i>16.425.635.609</i>
b) Long-term	52.510.984.172	51.836.344.172
Long-term deposit	839.640.000	32.240.125.500
<i>Other long-term deposit</i>	<i>839.640.000</i>	<i>32.240.125.500</i>
Capital contribution from Business Cooperation contracts	19.596.218.672	19.596.218.672

Other long-term payables

32.075.125.500

-

c) Overdue debt not paid

22- Short-term loan and finance lease:

	Beginning of period 01/01/2025 cost	During the period		End of period 30/09/2025 cost
		Increase	Decrease	
22.1- Loan and finance lease	1.572.638.801.780	891.374.913.208	1.676.498.099.317	787.515.615.671
a) Short-term loan	633.387.327.488	759.332.850.970	725.527.262.788	667.192.915.670
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>443.711.578.619</i>	<i>503.432.341.716</i>	<i>435.234.911.386</i>	<i>511.909.008.949</i>
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Chu Lai Branch</i>	<i>28.600.000.000</i>	<i>39.046.111.452</i>	<i>34.646.111.452</i>	<i>33.000.000.000</i>
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Nui Thanh Branch</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.416.964.876</i>	<i>13.416.964.876</i>	<i>11.000.000.000</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	<i>37.575.748.869</i>	<i>38.546.711.371</i>	<i>47.546.364.408</i>	<i>28.576.095.832</i>
<i>Prosperity anh Growth Commercial Joint Stock Bank-Vung Tau Branch</i>	<i>-</i>	<i>13.491.185.836</i>	<i>9.913.643.009</i>	<i>3.577.542.827</i>
<i>SSI Securities Corporation</i>	<i>-</i>	<i>31.184.535.719</i>	<i>31.174.267.657</i>	<i>10.268.062</i>
<i>Personal Loan</i>	<i>12.500.000.000</i>	<i>30.215.000.000</i>	<i>23.595.000.000</i>	<i>19.120.000.000</i>
b) Current portion of long-term loans	939.251.474.292	132.042.062.238	950.970.836.529	120.322.700.001
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>32.542.062.238</i>	<i>646.124.132.526</i>	<i>10.000.000.000</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>17.000.000.000</i>
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank</i>	<i>62.000.004</i>	<i>-</i>	<i>46.500.003</i>	<i>15.500.001</i>
<i>Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria Vung Tau Branch</i>	<i>294.268.604.000</i>	<i>87.500.000.000</i>	<i>289.268.604.000</i>	<i>92.500.000.000</i>
<i>Personal Loan</i>	<i>1.338.800.000</i>	<i>-</i>	<i>531.600.000</i>	<i>807.200.000</i>
22.2 Long-term loan	2.276.905.408.614	407.736.056.860	192.581.600.308	2.492.059.865.166
<i>Bank for Investment and Development of Vietnam JSC - Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	<i>87.718.910.549</i>	<i>41.758.244.679</i>	<i>31.330.000.000</i>	<i>98.147.155.228</i>
<i>Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria Vung Tau Branch</i>	<i>538.567.149.678</i>	<i>350.000.003.962</i>	<i>146.067.153.640</i>	<i>742.500.000.000</i>
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	<i>76.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>64.000.000.000</i>
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank</i>	<i>263.499.985</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>263.499.985</i>
<i>Chailease Internati0nal Leasing Co, Ltd</i>	<i>-</i>	<i>620.000.000</i>	<i>131.646.668</i>	<i>488.353.332</i>
<i>Bonds of Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank 2023</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>15.357.808.219</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>1.575.390.456.621</i>
<i>Personal Loan</i>	<i>11.823.200.000</i>	<i>-</i>	<i>552.800.000</i>	<i>11.270.400.000</i>
Total	3.849.544.210.394	1.299.110.970.068	1.869.079.699.625	3.279.575.480.837

Bond details

	Beginning of year	Increase/ allocating bond issuance costs	Decrease	End of period
Short-term - Current portion of bonds	-	-	-	-
Common bonds	-	-	-	-
Bond principal				-
Bond issuance costs				-
Long-term - Common bonds	1.562.532.648.402	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621
Bonds issued in 2023	586.148.904.110	5.759.178.082	-	591.908.082.192
Bond principal	600.000.000.000	-	-	600.000.000.000
Bond issuance costs	(13.851.095.890)	5.759.178.082	-	(8.091.917.808)
Bonds issued in 2024	976.383.744.292	9.598.630.137	2.500.000.000	983.482.374.429
Bond principal	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Bond issuance costs	(23.616.255.708)	9.598.630.137	2.500.000.000	(16.517.625.571)
Total	1.562.532.648.402	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621

Issued bonds: Bond DIGH2326 (21.2- Long-term loan):

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

- Bond DIGH2326001: Total value of VND 600,000,000,000, term of 36 months, maturing on December 29, 2026. The interest rate for the fourth interest period (from June 29, 2024 to December 29, 2025) is 11.70% per annum.

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

The interest rate applied for the first two interest calculation periods of twelve (12) months is 11.25%/year, the following interest calculation periods are calculated by: the sum of (i) 4%/year and (ii) the interest rate of 12-month KHCN savings deposits paid in arrears at the end of the term of HDBank on the date of interest determination.

This mobilization is secured by a payment guarantee from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank).

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 30/09/2025

23. Owners' equity:

a) Increase and decrease in owners' equity:

Unit: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thưởng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					114.535.926.550	114.535.926.550
Trích lập các quỹ					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tặng, giảm khác					41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000		1.651.010.000		(367.442.970.000)	-
Thưởng cổ phiếu						-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ						-
Mua cổ phiếu quỹ						-
Bán cổ phiếu quỹ						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					224.653.506.135	224.653.506.135
Trích lập các quỹ				196.073.920	(14.621.585.502)	(14.425.511.582)
Chia cổ tức		(25.000.000)				-
Tặng, giảm khác					(2.207.788.506)	(2.232.788.506)
Số dư cuối năm nay	6.464.311.910.000	1.046.312.538.421	16.546.120.000	84.946.910.142	391.825.396.111	8.003.942.874.674

b. Capital transactions with owners	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/09/2024 VND
At the beginning of year	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Increase in the year	365.791.960.000	
Stock Bonus		
Dividend by shares	365.791.960.000	
Esop stock issuance		
Private placement of shares		
Decrease in the year		
At the end of year	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
c. Shares	End of period	Beginning of period
Registered number of shares issued	646.431.191	609.851.995
Number of shares sold to the public	646.431.191	609.851.995
Ordinary shares	646.431.191	609.851.995
Number of shares acquired		
Ordinary shares		
Number of shares in issue	646.431.191	609.851.995
Ordinary shares	646.431.191	609.851.995
Par value of shares in issue	10.000	10.000

**VI. ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED
INCOME STATEMENT**

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
1- Revenue	1.564.212.961.590	2.027.484.573.499	62.486.011.944	1.082.003.931.310
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from sale of finished goods	55.503.131.404	127.073.752.597	31.967.616.859	90.883.874.212
Revenue from rendering of services	57.806.613.687	139.292.080.816	34.982.467.758	103.057.900.477
Revenue from sale of construction contract	27.725.999.481	92.810.811.501	44.438.989.580	554.032.061.339
Revenue from sale of real estate	1.422.333.658.020	1.665.777.251.591	(49.746.621.251)	331.499.418.288
Revenue from investment real estate for rent	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
2- Revenue deductible items	224.866.228.800	260.999.583.911	15.205.034.282	212.984.240.258
Sales return	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Sales Discount	565.460.252	807.644.216	179.830.453	1.319.418.805
Special consumption tax	-	-	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
3- Net revenue from sale of goods and rendering of services	1.339.346.732.790	1.766.484.989.588	47.280.977.662	869.019.691.052
Revenue from sales of goods	-	-	-	-
Revenue from sale of finished goods	54.937.671.152	126.266.108.381	31.787.786.406	89.564.455.407
Revenue from rendering of services	57.806.613.687	139.292.080.816	34.982.467.758	103.057.900.477
Revenue from sale of construction contract	27.725.999.481	92.810.811.501	44.438.989.580	554.032.061.339
Revenue from sale of real estate	1.198.032.889.472	1.405.585.311.896	(64.771.825.080)	119.834.596.835
Revenue from investment real estate for rent	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
4- Cost of goods sold	1.012.768.507.845	1.303.794.079.871	42.945.880.118	711.924.736.313
Cost of goods sold	-	-	-	-
Cost of finished goods	82.598.499.067	154.100.933.414	36.970.795.646	121.296.137.223
Cost of services provided	50.112.249.191	116.778.890.147	34.202.854.662	88.092.326.784
Cost of construction and installation	15.188.102.710	53.869.281.272	61.167.410.430	382.852.617.350
Cost of real estate business	862.182.071.714	974.912.831.549	(90.117.459.783)	117.516.817.467
Cost of investment real estate business	2.687.585.163	4.132.143.489	722.279.163	2.166.837.489

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
5- Financial income	2.892.679.240	41.733.484.454	24.186.755.740	51.725.812.855
Interest income	7.330.241.756	20.820.442.046	24.186.755.740	50.590.059.752
Interest on bonds and bills	-	-	-	977.958.464

Gain from foreign exchange difference	-	28.696.159	-	155.670.000
Payment discounts	-	-	-	-
Reversal of financial provisions	(4.437.562.516)	20.864.971.829	-	-
Others	-	1.673.100	-	2.124.639

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
6- Financial expenses	50.009.176.711	75.165.541.705	11.464.453.226	15.807.751.313
Interest expenses	49.118.418.595	72.519.556.128	11.274.032.142	35.096.881.971
Payment Discounts	-	-	-	8.467.200
Gain from foreign exchange difference	2.635.951	2.635.951	-	19.795.050
Disposal of Financial Investments	-	158.242.095	-	-
Others	888.122.165	2.485.107.531	190.421.084	682.607.092

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
7- Other income	18.219.074.642	29.801.479.875	1.697.325.839	14.975.961.541
Gain on liquidation of fixed assets	191.138.266	205.954.058	119.938.257	991.725.722
Fines received on contract violation	-	-	-	-
Fines received on contract violation	16.824.415.086	19.299.005.900	517.838.100	10.249.416.902
Late payment	896.492.362	2.887.483.741	248.275.733	2.056.146.110
Other income	307.028.928	7.409.036.176	811.273.749	1.678.672.807

	Current year		Previous year	
	Quarter 3	From 01/01/2025 to 30/09/2025	Quarter 3	From 01/01/2024 to 30/09/2024
8- Other expenses	8.191.702.123	8.995.738.980	2.522.274.925	12.152.962.092
Residual value of liquidated assets	3.724.213.465	3.724.213.465	(576.555.332)	-
Late payment penalties	3.500.000	10.942.507	(2)	483.692.134
Penalties expenses	4.304.142.296	4.535.096.903	504.244.145	5.185.812.823
Other expenses	159.846.362	725.486.105	2.594.586.114	6.483.457.135

VII. OTHER INFORMATION

1- Information about related parties:

Revenue

Related parties	Transaction content	Current year (From 01/01/2025 to 30/09/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 30/09/2024)
DIC Hospitality Joint Stock Company	Rendering of services	1.735.853.696	6.638.050.914
Development Investment Construction Number 1 JSC	Rendering of services	-	81.306.323
Southern Development and Investment JSC	Rendering of services	2.077.826.981	1.718.200.064
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	43.834.323.158	28.146.146.054

Construction costs

DIC Hospitality Joint Stock Company	Real Estate	-	149.989.430.626
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction costs	83.626.853.647	35.987.689.772
Development Investment Construction Number 2 JSC	Construction costs	53.056.594.628	45.674.257.500
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction costs	440.240.962.711	612.195.991.004
Southern Development and Investment JSC	Construction costs	-	413.419.930.774

Others

DIC Hospitality Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	Sell assets	-	58.666.672
Development Investment Construction Number 1 JSC	Contribute charter capital	-	-
	Sell assets	-	2.657.888.640
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Contribute charter capital	-	-
	Interest income	3.816.308.629	2.619.515.069
Southern Development and Investment JSC	Contribute charter capital	-	-
	Loan	-	82.000.000.000
	Collection of loan principal	110.064.637.167	750.000.000
	Interest income	13.171.028.469	22.695.723.015

2. Outstanding balances with related parties

Short-term trade receivables

Related parties	Relationship	Current year (From 01/01/2025 to 30/09/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 30/09/2024)
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	37.200.000	30.058.787.233
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	-	2.948.396.702

Southern Development and Investment JSC	Associates	399.661.923.851	453.361.923.851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	6.191.469.446	6.194.831.564
Vina Dai Phuoc Joint Stock Company	Related Party	22.794.012	-
Loan receivables		313.700.000.000	373.250.000.000
Short-term loan		124.800.000.000	373.250.000.000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	3.100.000.000	52.500.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	121.700.000.000	320.750.000.000
Long term loan		188.900.000.000	-
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	81.900.000.000	-
Southern Development and Investment JSC	Associates	107.000.000.000	-
Interest receivable		26.479.117.920	25.315.238.084
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	3.816.308.629	2.619.515.069
Southern Development and Investment JSC	Associates	22.662.809.291	22.695.723.015
Deposit		78.031.205.437	80.473.989.949
Southern Development and Investment JSC	Associates	78.031.205.437	80.473.989.949
Other short-term receivables		244.434.867.287	243.920.864.219
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	1.284.841.120	770.838.052
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Subsidiaries	20.000.000	20.000.000
Southern Development and Investment JSC	Associates	243.130.026.167	243.130.026.167
Short-term trade payables		338.712.263.925	417.589.766.513
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	1.263.291.398	1.379.906.897
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	44.595.488.757	25.774.266.888
Development Investment Construction Number 2 JSC	Subsidiaries	25.502.262.435	53.500.101.633
Southern Development and Investment JSC	Associates	638.048.438	39.072.201
DIC Holdings Construction JSC	Associates	256.712.295.955	330.696.096.565
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	10.000.876.942	6.200.322.329
Short-term advances from customers		810.783.319.146	851.473.092.379
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	51.704.100.206	48.715.151.316
DIC Holdings Construction JSC	Associates	756.154.900.938	799.833.623.061
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	2.924.318.002	2.924.318.002

Other short-term payables		212.413.784.164	208.031.383.317
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries	101.000.000.000	101.000.000.000
DIC Holdings Construction JSC	Associates	65.219.330.520	62.395.333.317
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	46.194.453.644	44.636.050.000

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

	Current year (From 01/01/2025 to 30/09/2025)	Previous year (From 01/01/2024 to 30/09/2024)
Remuneration of members of the Board of Management	2.475.000.000	3.310.500.000
Nguyen Thien Tuan	-	1.098.000.000
Nguyen Hung Cuong	1.350.000.000	1.087.500.000
Nguyen Thi Thanh Huyen	900.000.000	900.000.000
Nguyen Quang Tin	90.000.000	90.000.000
Dinh Hong Ky	135.000.000	135.000.000
Remuneration of Board of Directors	72.000.000	99.000.000
Secretariat		
Diep Thi Ngoc Lan	45.000.000	45.000.000
Tran Quang Hung	-	27.000.000
Dao Thanh Xuan	27.000.000	27.000.000
General Director	3.961.917.971	3.775.181.574
Salaries, bonuses and others	3.961.917.971	3.775.181.574

Ho Chi Minh, October 28th, 2025

Prepared by

Chief Accountant

General Director

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

