

Số/No: 58 /DIC Group-CBTT
(V/v: Báo cáo về vốn điều lệ đã góp đã kiểm toán)
(Re: Audited report on contributed charter
capital)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2025
HCMC, day 25 month 12 year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY 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 24/12/2025, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23/05/2025 đến ngày 22/12/2025 đã được kiểm toán.

(Chi tiết theo Báo cáo đính kèm)

On December 24, 2025, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Audited report on contributed charter capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025.

(Details as attached Report)



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/12/2025 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on December 25, 2025, as in the link www.dic.vn*

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

Nơi nhận/Recipients:

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo về vốn điều lệ đã góp được kiểm toán
- *Audited report on contributed charter capital*

**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

BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán



MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo về vốn điều lệ đã góp	6
Thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ đã góp	7 - 13



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo về vốn điều lệ đã góp") của Tập đoàn DIC.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 ngày 24 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

Kiểm toán Viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn DIC.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo về vốn điều lệ đã góp của Tập đoàn DIC

Ban Tổng giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc ghi nhận và trình bày vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025, đồng thời chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, hợp lý của các thông tin, số liệu được trình bày tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp bao gồm: Số dư đầu kỳ báo cáo, số liệu liên quan đến quá trình tăng vốn điều lệ, số dư cuối kỳ báo cáo và Thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 12 năm 2025

Số: 04-2/KTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") và Thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ đã góp được lập ngày 24 tháng 12 năm 2025 và trình bày từ trang 6 đến trang 13 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý về vốn điều lệ đã góp của Tập đoàn DIC theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo về vốn điều lệ đã góp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo về vốn điều lệ đã góp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo về vốn điều lệ đã góp của Tập đoàn DIC có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo về vốn điều lệ đã góp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo về vốn điều lệ đã góp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo về vốn điều lệ đã góp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo về vốn điều lệ đã góp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 22 tháng 12 năm 2025 và những thay đổi vốn cổ phần cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh I.4 của Thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ đã góp của Tập đoàn DIC mô tả mục đích sử dụng báo cáo. Theo đó, Báo cáo về vốn điều lệ đã góp của Tập đoàn DIC chỉ được sử dụng để nộp hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến nghiệp vụ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Tuấn
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1559-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

Kiểm toán viên

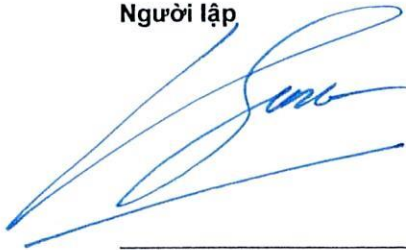
Nguyễn Văn Tinh
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3919-2022-152-1

BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

	Số lượng cổ phần	Vốn góp (theo mệnh giá) VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Tổng cộng VND
	[1]	[2]	[3]	[4]=[2]+[3]
Số dư đầu kỳ	609.851.995	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	7.144.857.488.421
Tăng trong kỳ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 (xem thuyết minh III.3)	36.579.196	365.791.960.000	-	365.791.960.000
Tăng trong kỳ từ chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (xem thuyết minh III.3)	150.000.000	1.500.000.000.000	299.564.260.000	1.799.564.260.000
Số dư cuối kỳ	796.431.191	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	9.310.213.708.421

Người lập



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 12 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ TẬP ĐOÀN DIC

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 ngày 24 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Cấu trúc Tập đoàn DIC

Tại ngày cuối kỳ báo cáo, Tập đoàn DIC có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thẳng, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ và thương mại
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Núi Thành, TP.Đà Nẵng	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thẳng, TP.HCM	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
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản
5.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thẳng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng
6.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Đầu tư Khu công nghiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính
8.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản
9.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan
10.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý
11.	Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Tại ngày cuối kỳ báo cáo, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính
1.	Công ty CP DICERA Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây lắp
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Bất động sản
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Sản xuất bê tông
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

4. Mục đích lập và sử dụng báo cáo

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn DIC sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để Tập đoàn DIC nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn DIC chỉ được sử dụng để nộp hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến nghiệp vụ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

II. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn DIC áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán mà doanh nghiệp được áp dụng theo quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực, chế độ kế toán. Báo cáo về vốn điều lệ đã góp được lập và trình bày phù hợp với các quy định có liên quan của chuẩn mực kế toán, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

4. Nguyên tắc ghi nhận và trình bày vốn góp chủ sở hữu

Tình hình tăng vốn điều lệ đã góp được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán, các chính sách kế toán được áp dụng, các văn bản pháp lý khác có liên quan và các hồ sơ, tài liệu góp vốn, tăng vốn điều lệ của Tập đoàn DIC.

Vốn cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông. Vốn góp của các cổ đông được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ 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 và chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần

Ban Tổng giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc ghi nhận và trình bày vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025, đồng thời chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, hợp lý của các thông tin, số liệu được trình bày tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp bao gồm: Số dư đầu kỳ báo cáo, số liệu liên quan đến quá trình tăng vốn điều lệ, số dư cuối kỳ báo cáo và Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

1. Giới thiệu về tổ chức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

1. Tên tổ chức phát hành: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
2. Địa chỉ trụ sở chính: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Điện Thoại: 0254 3859248 Website: www.dic.vn
4. Vốn điều lệ trước phát hành: 6.098.519.950.000 đồng.
5. Mã cổ phiếu: DIG.
6. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.
7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp: Số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 ngày 24 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Thông tin về cổ phiếu của tổ chức phát hành

2.1. Cơ sở pháp lý

a. Cơ sở pháp lý của phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 của Tập đoàn DIC về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 101/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 25 tháng 04 năm 2025 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

Quyết định của Hội đồng quản trị số 22/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 15 tháng 05 năm 2025 thông báo ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 105/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 10 tháng 06 năm 2025 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

Báo cáo của Tập đoàn DIC số 55/DIC Group - HĐQT ngày 10 tháng 06 năm 2025 về kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công văn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 2439/UBCK-QLCB ngày 12 tháng 06 năm 2025 về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 của Tập đoàn DIC.

Các tài liệu khác của Tập đoàn DIC liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

b. Cơ sở pháp lý của chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 của Tập đoàn DIC về việc thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 107/NQ-DIC Group-HĐQT "Nghị quyết 107" ngày 08 tháng 07 năm 2025 thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 110/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 07 tháng 08 năm 2025 thông qua điều chỉnh nội dung của Nghị quyết 107 liên quan đến phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Giấy chứng nhận số 330/GCN-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 22 tháng 09 năm 2025 về cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Quyết định của Hội đồng quản trị số 47/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 29 tháng 09 năm 2025 thông báo ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025.

Thông báo của Hội đồng quản trị số 355A/TB-DIC Group-HĐQT ngày 26 tháng 11 năm 2025 thông báo về việc đăng ký mua cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 của Tập đoàn DIC.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 123/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 04 tháng 12 năm 2025 "Nghị quyết 123" thông qua kết quả phân phối và phương án xử lý số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 124/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2025 thông qua điều chỉnh danh sách nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu theo Nghị quyết 123 trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Báo cáo của Tập đoàn DIC số 126/DIC Group - HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025 về kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công văn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 9111/UBCK-QLCB ngày 22 tháng 12 năm 2025 về tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Tập đoàn DIC.

Các tài liệu khác của Tập đoàn DIC liên quan đến việc chào bán cổ phiếu.

2.2. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

a. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024

- | | |
|--|---|
| 1. Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. |
| 2. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông. |
| 3. Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu. |
| 4. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: | 36.591.119 cổ phiếu. |
| 5. Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá: | 365.911.190.000 đồng. |
| 6. Tỷ lệ phát hành: | 6%. |
| 7. Tỷ lệ thực hiện quyền: | 100:6. |
| 8. Nguồn vốn phát hành: | Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán của Tập đoàn DIC. |
| 9. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: | Số lượng cổ phiếu cổ đông được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn khi phân phối sẽ được hủy bỏ. |
| 10. Ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền: | Ngày 30 tháng 05 năm 2025. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

b. Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

1. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
2. Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
3. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu.
4. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:	150.000.000 cổ phiếu.
5. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:	1.500.000.000.000 đồng.
6. Giá chào bán:	12.000 đồng/cổ phiếu.
7. Tổng giá trị vốn huy động dự kiến:	1.800.000.000.000 đồng.
- Giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành:	1.800.000.000.000 đồng.
- Giá trị vốn huy động của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên	0 đồng.
8. Tỷ lệ phát hành:	23,2%.
9. Tỷ lệ thực hiện quyền:	1.000:232.
10. Thời gian dự kiến chào bán:	Từ quý 3/2025 đến quý 1/2026.
11. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ:	Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ (thập phân phát sinh nếu có) sẽ được hủy bỏ.
12. Mục đích chào bán cổ phiếu:	- Đầu tư các dự án: + Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4) số tiền: 600.000.000.000 đồng. + Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh số tiền: 600.000.000.000 đồng. - Thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301 số tiền: 600.000.000.000 đồng.
13. Thời gian hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là Cổ phiếu tự do chuyển nhượng, Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

3. Kết quả phát hành và chào bán cổ phiếu

a. Kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 như sau:

1. Ngày kết thúc đợt phát hành:	Ngày 30 tháng 05 năm 2025.
2. Tổng số cổ phiếu đã phân phối:	36.579.196 cổ phiếu đã được phân phối cho cổ đông, tương ứng 99,97% tổng số cổ phiếu phát hành. 11.923 cổ phiếu lẻ đã được xử lý, tương ứng 0,03% tổng số cổ phiếu phát hành.
3. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	365.791.960.000 đồng.
4. Tổng chi phí:	0 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 23 tháng 05 năm 2025 đến ngày 22 tháng 12 năm 2025

b. Kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

- | | |
|---|--|
| 1. Ngày kết thúc đợt chào bán: | Ngày 12 tháng 12 năm 2025. |
| 2. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: | 150.000.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu chào bán. Trong đó:
+ 128.152.511 cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông hiện hữu trong lần đầu, tương ứng 85,44% tổng số cổ phiếu chào bán.
+ 21.847.489 cổ phiếu đã phân phối lần tiếp theo đối với số cổ phiếu chưa phân phối hết lần đầu, tương ứng 14,56% tổng số cổ phiếu chào bán. |
| 3. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: | 1.800.000.000.000 đồng. |
| 4. Tổng chi phí: | 435.740.000 đồng. |
| 5. Tổng thu ròng từ đợt chào bán: | 1.799.564.260.000 đồng. |

c. Giá trị vốn điều lệ đã góp tại ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn DIC như sau:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Tổng số cổ phiếu tại ngày đầu kỳ: | 609.851.995 cổ phiếu. |
| 2. Tổng số cổ phiếu tăng thêm trong kỳ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024: | 36.579.196 cổ phiếu. |
| 3. Tổng số cổ phiếu tăng thêm trong kỳ từ đợt chào bán cổ phiếu: | 150.000.000 cổ phiếu. |
| 4. Tổng số cổ phiếu tại ngày cuối kỳ: | 796.431.191 cổ phiếu. |
| 5. Tổng số vốn góp theo mệnh giá tại ngày đầu kỳ: | 6.098.519.950.000 đồng. |
| 6. Tổng số vốn góp theo mệnh giá tăng thêm trong kỳ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024: | 365.791.960.000 đồng. |
| 7. Tổng số vốn góp theo mệnh giá tăng thêm trong kỳ từ đợt chào bán cổ phiếu: | 1.500.000.000.000 đồng. |
| 8. Tổng số vốn góp theo mệnh giá tại ngày cuối kỳ: | 7.964.311.910.000 đồng. |

IV. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ báo cáo về vốn điều lệ đã góp này yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.

Người lập



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 12 năm 2025

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL

For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

Audited



CONTENTS	PAGES
Report of The Board of General Directors	2 - 3
Independent Auditors' Report	4 - 5
Report on Contributed Charter Capital	6
Notes to the Report on Contributed Charter Capital	7 - 13



REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Development Investment Construction Joint Stock Company (the "DIC Group") presents this report and the DIC Group's Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025 ("Report on Contributed Charter Capital").

General Information

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

The principal activities of the DIC Group are: Invest and develop new urban areas and industrial zones; invest in trade and develop real estate and technical infrastructure of urban areas, transportation construction, irrigation; consult investments, manage projects; trade building materials; provide traveling services and monitor construction.

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The Board of Management, the Board of General Directors and Internal Audit as at the date of this report are as follows:

The Board of Management

Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman
Mr Nguyen Quang Tin	Member
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member

The Board of General Directors

Mr Nguyen Quang Tin	General Director
Mr Nguyen Van Tung	Deputy General Director
Mr Nguyen Tuan Liem	Deputy General Director
Mr Tran Van Dat	Deputy General Director
Mr Pham Van Thai	Deputy General Director

Internal Audit

Mr Dinh Hong Ky	Chairman
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Member

Legal representative

The legal representative of the DIC Group on the date of this report is Mr Nguyen Hung Cuong – Chairman.

Mr Nguyen Quang Tin - General Director of the DIC Group, is authorized by Mr Nguyen Hung Cuong – Chairman to sign the Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025 in accordance with the Letter of Authorization No. 26/GUQ-DIC Group-HĐQT dated August 19, 2024.

Auditor

NVA Auditing Company Limited take the audit of the Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025 of DIC Group.

REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (continued)

Statement of the Board of General Directors' responsibility in respect of the Report on Contributed Charter Capital

The Board of General Directors of DIC Group is responsible for the recognition and presentation of the owners' contributed charter capital in the Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025, and for the completeness, accuracy, truthfulness, and fairness of the information and figures presented including: The opening balance, details relating to the increase in charter capital during the period, the closing balance, and the Notes to the Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025, prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and other relevant prevailing regulations.

On behalf of the Board of General Directors



Nguyen Quang Tin
General Director
December 24, 2025

No: 04-2/KTV

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: The Board of Management and the Board of General Directors of
Development Investment Construction Joint Stock Company**

We have audited the accompanying Report on Contributed Charter Capital of Development Investment Construction Joint Stock Company ("DIC Group") for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025, and the Notes to the Report on Contributed Charter Capital prepared on December 24, 2025, as set out on pages 6 to 13.

The Board of General Director's responsibilities

The Company's Board of General Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these Report on Contributed Charter Capital in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for enterprise and the relevant statutory requirements applicable to Report on Contributed Charter Capital, and for such internal control as the Board of General Directors determines necessary to enable the preparation of Report on Contributed Charter Capital that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibilities

Our responsibility is to express an opinion on these Report on Contributed Charter Capital based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the Report on Contributed Charter Capital are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Report on Contributed Charter Capital. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including an assessment of the risks of material misstatement of the Report on Contributed Charter Capital, whether due to fraud or an error. In making those risk assessments, the auditor considers internal controls relevant to the entity's preparation of the Report on Contributed Charter Capital in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal controls. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of these Report on Contributed Charter Capital.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provides us a reasonable basis for our audit qualified opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the Report on Contributed Charter Capital give a true and fair view, in all material respects, the owners' contributed capital position as at December 22, 2025 and the changes in share capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025 of Development Investment Construction Joint Stock Company, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements in preparation and presentation of the Report on Contributed Charter Capital.



Emphasis of Matter

Without qualifying our opinion, we draw attention to Note 1.4 of DIC Group's Note to the Report on Contributed Charter Capital, which describes the purpose of this Report. Accordingly, the Report on Contributed Charter Capital of DIC Group has been prepared solely for submission to the State Securities Commission, the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, and the Ho Chi Minh City Stock Exchange related to the issuance of shares to pay dividends and the public offering of shares to existing shareholders. Consequently, this Report may not be suitable for any other purpose.

Other matter

The independent auditor's report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

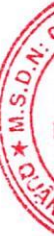
NVA Auditing Company Limited
Deputy General Director



Nguyen Anh Tuan
Registered Auditor
No. 1559-2023-152-1
Ho Chi Minh City, December 24, 2025

Auditor

Nguyen Van Tinh
Registered Auditor
No. 3919-2022-152-1



REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL
 For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

	Number of shares [1]	Contributed capital (at par value) VND [2]	Share Premium VND [3]	Total VND [4]=[2]+[3]
Beginning balance	609,851,995	6,098,519,950,000	1,046,337,538,421	7,144,857,488,421
Increase during the period from the issuance of shares for dividend payment for the year 2024 (see Note III.3)	36,579,196	365,791,960,000	-	365,791,960,000
Increase during the period from the offering of shares to existing shareholders (see Note III.3)	150,000,000	1,500,000,000,000	299,564,260,000	1,799,564,260,000
Ending balance	796,431,191	7,964,311,910,000	1,345,901,798,421	9,310,213,708,421

Prepared by



 Le Thanh Hung

Chief Accountant



 Bui Van Su

General Director



 Nguyen Quang Tin
 December 24, 2025



NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL

For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

I. BACKGROUND

1. Type of ownership

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

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

2. Business sector

The principal activities of the DIC Group are: Invest and develop new urban areas and industrial zones; invest in trade and develop real estate and technical infrastructure of urban areas, transportation construction, irrigation; consult investments, manage projects; trade building materials; provide traveling services and monitor construction.

3. Corporate structure

As at the end of the reporting period, the DIC Group has 8 direct subsidiaries and 3 indirect subsidiaries. Information about these subsidiaries are as follows:

No.	Name	Registered office address	Principal activities
1.	DIC Hospitality Joint Stock Company	No.169 Thuy Van, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Hospitality and tourism services
2.	Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	North Chu Lai Industrial Park, Nui Thanh, Da Nang City	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation
3.	Development Investment Construction Number 1 JSC	No.265, Le Hong Phong Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Trading and developing urban areas and industrial zones, real estate and technical infrastructure of urban areas
4.	Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	No.5, Street No. 6, Chi Linh Urban Area, Rach Dua Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading construction materials; real estate business
5.	DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	No.265, Le Hong Phong Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Real estate business; management consulting activities; educations; care, nursing
6.	Dai Phuoc Thien An Company Limited	Sub-areas 1,2,3 Dai Phuoc Eco-tourism Urban Area, Dai Phuoc Commune, Dong Nai Province	Real estate business
7.	DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	No.15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City	Investment in Industrial Park

NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL (continued)
For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

No.	Name	Registered office address	Principal activities
8.	Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Sub-areas 1,2,3 Dai Phuoc Eco-tourism Urban Area, Dai Phuoc Commune, Dong Nai Province	Real estate business
9.	Vung Tau Sports Tourism Development Investment Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Golf course business and related services
10.	Sports TOTO Vietnam Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Management consulting activities
11.	E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Construction of other civil engineering works

As at the end of the reporting period, the DIC Group has 4 direct associates. Information about these associates are as follows:

No.	Name	Registered office address	Principal activities
1.	DICERA Holdings Joint Stock Company	Ruby Tower Building - No. 12, 3/2 Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Construction
2.	D.I.C Real Estate Joint Stock Company	No.118 Gateway B, Tam Thang Ward, HCMC	Real estate
3.	Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	No.169 Thuy Van, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Concrete production
4.	Southern Development Investment Joint Stock Company	No.15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City	Short-stay services

4. Purpose of Preparation and Use of the Report

The Report on Contributed Charter Capital of DIC Group for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025, following the issuance of shares to pay dividends and the public offering of shares to existing shareholders, has been prepared for submission to the State Securities Commission, the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, and the Ho Chi Minh City Stock Exchange, in accordance with relevant prevailing regulations.

Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025 of DIC Group has been prepared solely for submission to the State Securities Commission, the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, and the Ho Chi Minh City Stock Exchange related to the issuance of shares to pay dividends and the public offering of shares to existing shareholders, this Report may not be suitable for any other purpose.

NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL (continued)
For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

II. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

1. Accounting system

The DIC Group is applying Vietnamese Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance guiding the Vietnamese enterprise accounting regime and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 of the Ministry of Finance amending a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance.

2. Announcement on compliance with Vietnamese Accounting Standards and Accounting System

DIC Group applies Vietnamese Accounting Standards and the accounting regime applicable to enterprises in accordance with prevailing laws and regulations, as well as guidance documents on accounting standards and accounting regimes. The Report on Contributed Charter Capital has been prepared and presented in compliance with relevant requirements of Vietnamese Accounting Standards, circulars providing guidance on the implementation of accounting standards and the prevailing accounting regime, and other relevant legal regulations governing the preparation of the Report on Contributed Charter Capital.

3. Functional Currency

The functional currency used in accounting and presented in this Report is the Vietnamese Dong ("VND" or "Dong").

4. Principles for Recognition and Presentation of Owners' Contributed Capital

The increase in Contributed charter capital is recognized in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, the accounting policies applied, other relevant legal documents, and the capital contribution and charter capital increase documentation of DIC Group.

Share capital contributed by shareholders is recognized based on the actual capital contributed. Shareholders' contributed capital is recorded at the par value of the issued shares.

Share premium is recognized as the difference between the actual proceeds received and the par value of shares issued in the initial issuance, additional issuance, or re-issuance of treasury shares, and the difference between the principal value of convertible bonds exceeding the par value of additional shares issued upon conversion. Direct expenses related to additional share issuance or re-issuance of treasury shares are deducted from the share premium.

The Board of General Directors of DIC Group is responsible for the recognition and presentation of the owners' paid-in charter capital in the Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025 and for the completeness, accuracy, truthfulness, and fairness of the information and figures presented therein, including the opening balance, information relating to the increase in charter capital during the period, the closing balance, and the Notes to the Report on Contributed Charter Capital for the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025.



NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL (continued)
For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

III. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL

1. Introduction to the issuer of shares for dividend payment for the year 2024 and the public offering of shares to existing shareholders

1. Name of issuing organization: Development Investment Construction Joint Stock Company.
2. Head office address: 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City.
3. Telephone number: 0254 3859248 Website: www.dic.vn
4. Registered capital before issuance: 6,098,519,950,000 VND.
5. Stock code: DIG.
6. Payment account location: Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ba Ria Vung Tau Branch
7. Business registration certificate number: No. 3500101107 issued by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province on March 13, 2008, and the most recent amended Enterprise Registration Certificate (28th amendment) issued on December 24, 2025, by the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

2. Information on the issuer's shares

2.1. Legal basis

a. Legal basis for the issuance of shares for dividend payment for the year 2024

Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for 2025 No. 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ dated April 18, 2025 of DIC Group, approving the plan for the issuance of shares for dividend payment for the year 2024.

Resolution of the Board of Directors No. 101/NQ-DIC Group-HĐQT dated April 25, 2025 on the implementation of the plan for the issuance of shares for dividend payment for the year 2024.

Decision of the Board of Directors No. 22/QĐ-DIC Group-HĐQT dated May 15, 2025 announcing the record date for the entitlement to receive 2024 dividends in shares.

Resolution of the Board of Directors No. 105/NQ-DIC Group-HĐQT dated June 10, 2025 approving the results of the issuance of shares for dividend payment for the year 2024

Report of DIC Group No. 55/DIC Group-HĐQT dated June 10, 2025 on the results of the issuance of shares for dividend payment for the year 2024 submitted to the State Securities Commission.

Official Letter of the State Securities Commission No. 2439/UBCK-QLCB dated June 12, 2025 regarding the documentation of the report on the results of the issuance of shares for dividend payment for the year 2024 of DIC Group.

Other documents of DIC Group relating to the issuance of shares for dividend payment for the year 2024.

b. Legal basis for the public offering of shares to existing shareholders

Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for 2025 No. 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ dated April 18, 2025 of DIC Group, approving the plan for the additional public offering of shares to existing shareholders.



NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL (continued)
For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

Resolution of the Board of Directors No. 107/NQ-DIC Group-HĐQT ("Resolution 107") dated July 8, 2025, approving the implementation of the plan for the additional public offering of shares to existing shareholders; and Resolution of the Board of Directors No. 110/NQ-DIC Group-HĐQT dated August 7, 2025, approving amendments to certain contents of Resolution 107 relating to the plan for the additional public offering of shares to existing shareholders.

Certificate No. 330/GCN-UBCK dated September 22, 2025, issued by the State Securities Commission, granting the Certificate of Registration for the public offering of shares to DIC Group.

Decision of the Board of Directors No. 47/QĐ-DIC Group-HĐQT dated September 29, 2025, announcing the record date for the exercise of subscription rights in the public offering of shares to existing shareholders in year 2025.

Notice of the Board of Directors No. 355/ATB-DIC Group-HĐQT dated November 26, 2025, regarding the registration to purchase unsubscribed shares in the public offering of shares to existing shareholders in year 2025 of DIC Group.

Resolution of the Board of Directors No. 123/NQ-DIC Group-HĐQT dated December 4, 2025 ("Resolution 123"), approving the distribution results and the plan for handling unsubscribed shares in the additional public offering of shares to existing shareholders.

Resolution of the Board of Directors No. 124/NQ-DIC Group-HĐQT dated December 12, 2025, approving amendments to the list of investors allocated shares in accordance with Resolution 123 in the additional public offering of shares to existing shareholders.

Report of DIC Group No. 126/DIC Group - HĐQT dated December 15, 2025 on the results of the public share offering submitted to the State Securities Commission.

Official Letter of the State Securities Commission No. 9111/UBCK-QLCB dated December 22, 2025, regarding documentation of the report on the results of the additional public offering of shares of DIC Group.

Other relevant documents of DIC Group relating to the share offering.

2.2. Share issuance plan for dividend payment for the year 2024 and public offering of shares to existing shareholders

a. Share issuance plan for dividend payment for the year 2024

- | | |
|--|---|
| 1. Share Name: | Shares of Development Investment Construction Joint Stock Company. |
| 2. Type of shares: | Ordinary shares. |
| 3. Par Value: | 10,000 VND/share. |
| 4. Number of shares expected to be issued: | 36,591,119 shares. |
| 5. Total expected issuance value at par value: | 365,911,190,000 VND. |
| 6. Issuance ratio: | 6%. |
| 7. Subscription ratio: | 100:6. |
| 8. Source of issuance: | From undistributed after-tax profits as at 31 December 2024 based on the Group's audited financial statements for the year ended 31 December 2024. |
| 9. Treatment of fractional shares: | The number of shares allocated to shareholders will be rounded down to the nearest whole share. Any fractional shares arising from rounding (if any) will be cancelled. |
| 10. Record date for entitlement determination: | May 30, 2025. |

NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL (continued)
For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

b. Public offering plan for existing shareholders

1. Share Name:	Shares of Development Investment Construction Joint Stock Company.
2. Type of shares:	Ordinary shares.
3. Par Value:	10,000 VND/share.
4. Number of shares proposed for offering:	150,000,000 shares.
5. Total offering value at par value:	1,500,000,000,000 VND.
6. Offering price:	12,000 VND/share,
7. Total expected proceeds to be raised:	1,800,000,000,000 VND.
- Proceeds attributable to the Issuer:	1,800,000,000,000 VND.
- Proceeds attributable to shareholders/ owners/members:	0 VND.
8. Issuance ratio:	23.2%.
9. Subscription ratio:	1.000:232.
10. Expected offering period:	From the third quarter of 2025 to the first quarter of 2026.
11. Treatment of fractional shares:	The additional shares offered will be rounded down to the nearest whole number. Any fractional shares (if any) will be cancelled.
12. Purpose of the share offering:	- Investment in projects: + Cap Saint Jacques Complex Project – Phase 3: Tourist apartment and hotel block (C4) amount: 600,000,000,000 VND. + Vi Thanh Commercial Residential Area Project amount: 600,000,000,000 VND. - Repurchase of bonds DIG12301: 600,000,000,000 VND.
13. Transfer restriction period:	Shares issued to existing shareholders are freely transferable. Any remaining unsubscribed shares allocated to other investors shall be subject to a transfer restriction period of one (01) year from the completion date of the offering.

3. Results of share issuance and offering

a. Results of the share issuance for dividend payment for the year 2024 are as follows:

1. Closing date of the issuance:	May 30, 2025.
2. Total number of shares distributed:	36,579,196 shares were distributed to shareholders, representing 99.97% of the total number of shares issued. 11,923 odd-lot shares were treated in accordance with the approved plan, representing 0.03% of the total number of shares issued
3. Total issuance value at par value:	365,791,960,000 VND.
4. Total issuance expenses:	0 VND.



NOTES TO THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL (continued)
For the accounting period from May 23, 2025 to December 22, 2025

b. The results of the share offering to existing shareholders are as follows:

- | | |
|--|--|
| 1. Closing date of the offering: | December 12, 2025. |
| 2. Total number of shares distributed: | 150,000,000 shares, representing 100% of the total shares offered. In which:
+ 128,152,511 shares distributed to existing shareholders in the initial subscription, representing 85.44% of the total shares offered.
+ 21,847,489 shares distributed in the subsequent allocation of unsubscribed shares, representing 14.56% of the total shares offered. |
| 3. Total proceeds from the offering: | 1,800,000,000,000 VND. |
| 4. Total offering expenses: | 435,740,000 VND. |
| 5. Net proceeds from the offering: | 1,799,564,260,000 VND. |

c. Contributed charter capital of DIC Group as at December 22, 2025 are as follows:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Total number of shares at the beginning of the period: | 609,851,995 shares. |
| 2. Total number of additional shares during the period from the issuance of shares for dividend payment for the year 2024: | 36,579,196 shares. |
| 3. Total number of additional shares during the period from the share offering: | 150,000,000 shares. |
| 4. Total number of shares at the end of the period: | 796,431,191 shares. |
| 5. Total contributed capital at par value at the beginning of the period: | 6,098,519,950,000 VND. |
| 6. Total increase in contributed capital at par value during the period from the issuance of shares for dividend payment for the year 2024: | 365,791,960,000 VND. |
| 7. Total additional capital contribution at par value during the period from the share offering: | 1,500,000,000,000 VND. |
| 8. Total contributed capital at par value at the end of the period: | 7,964,311,910,000 VND. |

IV. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE END OF THE REPORT ON CONTRIBUTED CHARTER CAPITAL PERIOD

No material events arising after the closing of accounting books Report on Contributed Charter Capital are required to be adjusted or additional disclosures.

Prepared by



Le Thanh Hung

Chief Accountant



Bui Van Su

General Director



Nguyen Quang Tin

December 24, 2025