

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

Số: 43/DIC Group - HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- 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 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 24/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0254.3839671-3859248-3580050
Số fax giao dịch: 0254.3560712-3859518
- Địa chỉ thư điện tử: ketoan@dic.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Mã số thuế: 3500101107

2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025).
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo:

Chỉ tiêu	Kỳ trước (từ 01/01/2024 đến 31/12/2024)	Kỳ báo cáo (từ 01/01/2025 đến 31/12/2025)
1. Vốn chủ sở hữu (đồng)	8.041.310.545.116	10.025.617.012.267
- Vốn góp của chủ sở hữu	6.098.519.950.000	7.964.311.910.000
- Thặng dư vốn cổ phần	1.046.337.538.421	1.345.901.798.421
- Vốn khác của chủ sở hữu	14.895.110.000	16.546.120.000



Chỉ tiêu	Kỳ trước (từ 01/01/2024 đến 31/12/2024)	Kỳ báo cáo (từ 01/01/2025 đến 31/12/2025)
- Quỹ đầu tư phát triển	84.750.836.222	84.946.910.142
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	551.444.233.984	561.812.943.400
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	245.362.876.489	52.097.330.304
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-
- Chênh lệch tỷ giá	-	-
2. Tổng số nợ phải trả (đồng)	10.498.013.036.060	8.934.021.747.589
- Nợ vay ngân hàng	2.287.011.561.992	1.444.296.918.281
- Nợ vay từ phát hành trái phiếu	1.562.532.648.402	793.195.388.128
+ Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	1.562.532.648.402	793.195.388.128
+ Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước	-	-
+ Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế	-	-
- Nợ phải trả khác	6.648.468.825.666	6.696.529.441.180
+ Phải trả người bán ngắn hạn	510.566.784.339	528.873.742.156
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.426.153.517.149	3.035.371.991.666
+ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	97.348.986.765	457.597.616.126
+ Phải trả người lao động	34.102.128.672	47.091.925.009
+ Chi phí phải trả ngắn hạn	346.731.546.456	293.780.514.994
+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	56.562.684.930	47.434.790.726
+ Phải trả ngắn hạn khác	2.864.859.159.683	2.083.680.848.541
+ Dự phòng phải trả ngắn hạn	3.707.743.661	165.621.723
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	49.187.721.104	7.310.044.638
+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	181.411.119.784	107.694.335.396
+ Phải trả dài hạn khác	51.836.344.172	34.686.562.534
+ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.230.853.263	52.583.859.190
+ Dự phòng phải trả dài hạn	2.770.235.688	257.588.481
3. Cơ cấu vốn (lần)		
- Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,56	0,47
- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,3	0,89
4. Khả năng thanh toán (lần)		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	2,00	2,13
- Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	1,02	1,28
- Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	4,33	9,48



010
TỔNG
TY C
TỰ PH
XÂY D
PHỐ H

Chỉ tiêu	Kỳ trước (từ 01/01/2024 đến 31/12/2024)	Kỳ báo cáo (từ 01/01/2025 đến 31/12/2025)
5. Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần):		
- Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu	0,19	0,08
- Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu	0,19	0,08
6. Lợi nhuận (đồng)		
- Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	158.088.411.944	824.250.121.251
- Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính	101.904.298.712	606.406.807.588
- Lỗ lũy kế	-	-
7. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,54	0,03
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,26	0,06
8. Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) (lần)		
- Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/Tổng vốn đầu tư đối với dự án	0,51	
- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án/vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với dự án	0,21	0,22

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025 của Tập đoàn DIC)

3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện:

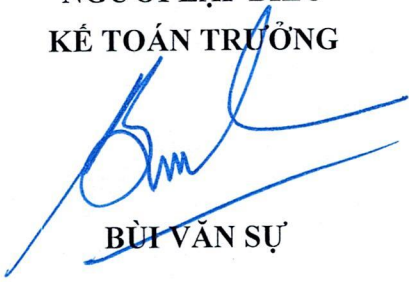
- Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
- Ý kiến của kiểm toán viên: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tài chính hợp nhất.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.



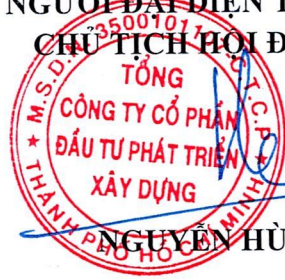
107
3
PHÁ
T TRIỂN
NG
Ó CHỈ

NGƯỜI LẬP BIỂU
KẾ TOÁN TRƯỞNG



BÙI VĂN SỰ

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN HÙNG CƯỜNG

Tài liệu kèm theo:

- Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2025 của Tập đoàn DIC đã được kiểm toán



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

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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

Số: 43./DIC Group - HĐQT

HCMC, day 30 month 03 year 2026

To: **Hanoi Stock Exchange**

Pursuant to Circular No. 76/2024/TT-BTC dated November 6, 2024 of the Ministry of Finance guiding the information disclosure and reporting on private placement, trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market, Development Investment Construction J.S.C hereby submits periodic information disclosure on financial status as follows:

1. Enterprise information

- Enterprise name: Development Investment Construction J.S.C.
- Certificate of Business Registration No.: 3500101107, initially issued on March 13, 2008 by the Ba Ria – Vung Tau Province Department of Planning and Investment; amended for the 28th time on December 24, 2025 by the Ho Chi Minh City Department of Finance.
- Head office address: 15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam
- Tel: 0254.3839671-3859248-3580050
Fax: 0254.3560712-3859518
- Email: ketoan@dic.vn
- Enterprise type: Public joint stock company
- Primary business lines: Real estate business, land use rights of land owners, users or lessees.
- Tax code: 3500101107

2. Financial status

- Reporting period: Fiscal year 2025 (from January 1, 2025 to December 31, 2025).
- Basic financial indicators of the enterprise for the reporting period:

Indicators	Previous period (01/01/2024-31/12/2024)	Reporting period (01/01/2025-31/12/2025)
1. Equity (VND)	8,041,310,545,116	10,025,617,012,267
- Owner's contributed capital	6,098,519,950,000	7,964,311,910,000
- Share premiums	1,046,337,538,421	1,345,901,798,421
- Other owner's capital	14,895,110,000	16,546,120,000



Indicators	Previous period (01/01/2024-31/12/2024)	Reporting period (01/01/2025-31/12/2025)
- Development investment fund	84,750,836,222	84,946,910,142
- After-tax retained earnings	551,444,233,984	561,812,943,400
- Non-controlling interests	245,362,876,489	52,097,330,304
- Revaluation surplus	-	-
- Exchange rate differences	-	-
2. Total liabilities (VND)	10,498,013,036,060	8,934,021,747,589
- Bank loans	2,287,011,561,992	1,444,296,918,281
- Bond issuance loans	1,562,532,648,402	793,195,388,128
+ <i>Private placement bonds (domestic)</i>	1,562,532,648,402	793,195,388,128
+ <i>Public offering bonds (domestic)</i>	-	-
+ <i>Public offering bonds (international)</i>	-	-
- Other liabilities	6,648,468,825,666	6,696,529,441,180
+ <i>Short-term payables to suppliers</i>	510,566,784,339	528,873,742,156
+ <i>Short-term advances from customers</i>	2,426,153,517,149	3,035,371,991,666
+ <i>Taxes and other payables to the State</i>	97,348,986,765	457,597,616,126
+ <i>Payables to employees</i>	34,102,128,672	47,091,925,009
+ <i>Short-term accrued expenses</i>	346,731,546,456	293,780,514,994
+ <i>Short-term unearned revenue</i>	56,562,684,930	47,434,790,726
+ <i>Other short-term payables</i>	2,864,859,159,683	2,083,680,848,541
+ <i>Short-term provisions</i>	3,707,743,661	165,621,723
+ <i>Bonus and welfare funds</i>	49,187,721,104	7,310,044,638
+ <i>Long-term unearned revenue</i>	181,411,119,784	107,694,335,396
+ <i>Other long-term payables</i>	51,836,344,172	34,686,562,534
+ <i>Deferred tax liabilities</i>	23,230,853,263	52,583,859,190
+ <i>Long-term provisions</i>	2,770,235,688	257,588,481
3. Capital structure (times)		
- Liabilities/Total assets ratio	0.56	0.47
- Liabilities/Equity ratio	1.30	0.89
4. Solvency ratio (times)		

50010
TỔNG
CÔNG TY CỔ
TƯ PHÁP
XÂY DỰ
PHỐ H



Indicators	Previous period (01/01/2024-31/12/2024)	Reporting period (01/01/2025-31/12/2025)
- Current ratio (current assets/current liabilities)	2.00	2.13
- Quick ratio ((current assets – inventories)/ current liabilities)	1.02	1.28
- Interest coverage ratio (EBIT/interest expenses)	4.33	9.48
5. Bond dept/Equity (times):		
- Total bond dept/Equity ratio	0.19	0.08
- Private placement bond debt/Equity ratio	0.19	0.08
6. Profit (VND)		
- Profit/Before-tax loss	158,088,411,944	824,250,121,251
- Profit/Before-tax loss in FY	101,904,298,712	606,406,807,588
- Accumulated losses	-	-
7. Profitability ratios (%)		
- After-tax profit/Total assets ratio	0.54	0.03
- After-tax profit/Equity ratio	1.26	0.06
8. Financial safety indicators and capital adequacy ratios according to specialized regulations (for real estate enterprises) (times)		
- Equity/Total project investment ratio	0.51	
- Total outstanding loans from credit institutions and corporate bonds for project implementation/Equity ratio	0.21	0.22

(Sources: Audited consolidated financial statements for 2024 and 2025 of DIC Group)

3. Auditor's opinion on the 2025 audited consolidated financial statements by a qualified auditing firm:

- Auditing firm: **Southern Auditing & Accounting Financial Consulting Services Co., Ltd. (AASCS)**
- Auditor's opinion: In our opinion, the accompanying Consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Group as at 31 December, 2025, and of the its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements in preparation and presentation of the consolidated financial statements.



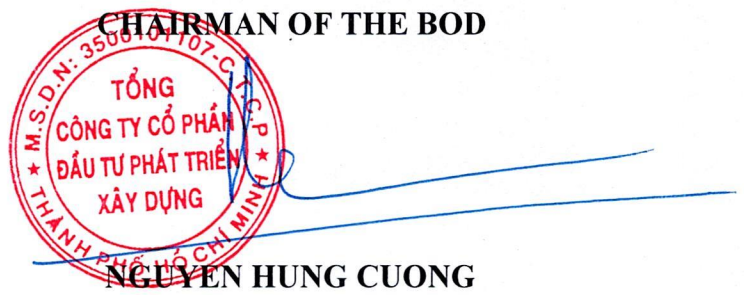
We hereby commit to taking full legal responsibility for the content, accuracy and completeness of the disclosed information above./.

**PREPARED BY
CHIEF ACCOUNTANT**



BUI VAN SU

**LEGAL REPRESENTATIVE
CHAIRMAN OF THE BOD**



NGUYEN HUNG CUONG

Attached documents:

- 2025 audited consolidated and separate financial statements of DIC Group.



(NOTICE: This is a translation of the Vietnamese language original for convenience purposes only, and in the event of any discrepancy, the Vietnamese language original shall prevail.)



Development Investment Construction J.S.C

FOUNDATION FOR THRIVING FUTURE



15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn