

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

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

Số: 28 /DIC Group-KT

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

V/v: giải trình doanh thu, LN sau thuế quý 4 năm 2025 tăng, giảm hơn 10% so với báo cáo cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh.

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) xin giải trình kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2025 biến động tăng, giảm hơn 10% so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

1- Kết quả hoạt động kinh doanh công ty mẹ:

STT	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	2.835.677.920.880	277.836.702.386	2.557.841.218.494	920,63%
2	Lợi nhuận sau thuế	426.981.201.308	143.135.469.161	283.845.732.147	198,31%

2- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

STT	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	2.959.702.076.567	445.504.653.511	2.514.197.423.056	564,35%
2	Lợi nhuận sau thuế	423.124.237.044	88.703.544.123	334.420.692.921	377,01%

Các biến động doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính quý 4 năm 2025 của công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm trước do nguyên nhân chủ yếu sau:

1- Báo cáo tài chính công ty mẹ:

Doanh thu quý 4 chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại các dự án do Tập đoàn DIC làm chủ đầu tư, doanh thu kinh doanh bất động sản trong kỳ tăng 2.557,4 tỷ đồng tương ứng tăng 927,44%; Doanh thu dịch vụ tăng 0,67 tỷ đồng tương ứng tăng 69,98%. Từ các nguyên nhân trên làm cho doanh thu thuần quý 4/2025 tăng 2.557,84 tỷ đồng tương ứng tăng 920,63%. Từ các nguyên nhân trên làm cho lợi nhuận sau thuế tăng 283,84 tỷ đồng tương ứng tăng 198,31% so với cùng kỳ năm trước.



2- Báo cáo tài chính hợp nhất:

Ngoài các nguyên nhân biến động chủ yếu như báo cáo tài chính công ty mẹ nêu trên, báo cáo tài chính hợp nhất có thêm các biến động chính như: doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 2,34 tỷ đồng tương ứng tăng 5,19%, doanh thu bán thành phẩm (vật liệu xây dựng) tăng 25,83 tỷ đồng tương ứng tăng 176,89%, doanh thu hoạt động xây lắp tại các công ty con giảm 55,31 tỷ đồng tương ứng giảm 59,41%.

Từ các biến động trên làm cho doanh thu thuần trên báo cáo hợp nhất quý 4/2025 tăng 2.514,19 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 334,42 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Tập đoàn DIC, kính trình Ủy Ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh xem xét.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT. HĐQT (b/c)
- Ban ĐTTC & IR
- Lưu VT; Ban KT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Tín



No: *28* /DIC Group-KT

HCMC, day *29* month 01 year 2026

(Re: Explanation of the fluctuations in revenue
and after-tax profit in Q4/2025 by at least 10%
compared to that of the previous year)

To: - State Securities Commission
- Hochiminh Stock Exchange

Following the instructions provided in the Ministry of Finance's Circular No.96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 on guidance for information disclosure in stock market.

Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) aims to clarify the fluctuations in business results in Q4/2025, which rose and fell by at least 10% compared to the same period report last year, as follows:

1 – Separate business results:

No.	Target	Q4/2025	Q4/2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	2,835,677,920,880	277,836,702,386	2,557,841,218,494	920.63%
2	After-tax profit	426,981,201,308	143,135,469,161	283,845,732,147	198.31%

2 – Consolidated business results:

No.	Target	Q4/2025	Q4/2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	2,959,702,076,567	445,504,653,511	2,514,197,423,056	564.35%
2	After-tax profit	423,124,237,044	88,703,544,123	334,420,692,921	377.01%

Fluctuations in net revenue and after-tax profit in the separate financial statements and consolidated financial statements in Q4/2025 compared to that of the previous year are primarily due to the following aspects:

1 – Separate financial statements:

The Q4/2025 revenue mainly came from real estate business activities at projects invested by DIC Group, real estate business revenue during the period increased by VND 2,557.4 billion, equivalent to a 927.44% rise; service revenue increased by VND 0.67 billion, corresponding to a 69.98% rise. These factors led to a net revenue increase of VND 2,557.84 billion in Q4/2025, equivalent to a 920.63% rise. Due to the above reasons, after-tax profit increased by VND 283.84 billion, equivalent to a 198.31% rise compared to the same period last year.



2 – Consolidated financial statements:

In addition to the modification in DIC Group's separate financial statement stated above, the consolidated financial statement includes the following adjustments: service provision revenue increased by VND 2.34 billion, equivalent to a 5.19% rise; revenue from sale of finished goods (construction materials) grew by VND 25.83 billion, corresponding to a 176.89% rise; and construction revenue from subsidiaries declined by VND 55.31 billion, equivalent to a 59.41% decline.

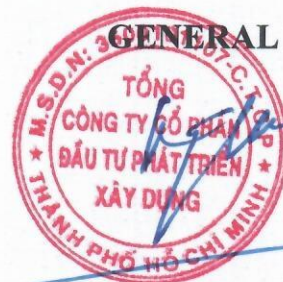
The above fluctuations resulted in an increase of VND 2,514.19 billion in consolidated net revenue and a rise of VND 334.42 billion in after-tax profit in Q4/2025 compared to the same period last year.

The above clarification provided by DIC Group has been respectfully presented to the State Securities Commission and the Hochiminh Stock Exchange for consideration.

Best regards.

Recipients:

- As above;
- Chairman of BOD (Rpt);
- FI & IR Dept.;
- Archived: AD; AcD.



GENERAL DIRECTOR

Nguyen Quang Tin



(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