

**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: 85/DIC Group-KT

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

V/v: giải trình doanh thu, LN sau thuế quý 1 năm 2026 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 1 năm 2026 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 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	68.412.151.796	58.396.474.171	10.015.677.625	17,15%
2	Lợi nhuận sau thuế	19.870.738.736	11.916.802.799	7.953.935.937	66,75%

2- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

STT	Chỉ tiêu	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	144.554.673.583	152.827.404.622	(8.272.731.039)	-5,41%
2	Lợi nhuận sau thuế	(9.907.812.917)	(45.441.374.068)	35.533.561.151	78,20%

Các biến động doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính quý 1 năm 2026 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 1 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 10,07 tỷ đồng tương ứng tăng 17,91%; Doanh thu từ cung cấp dịch vụ giảm 58,18 triệu đồng, tương ứng giảm 4,42%. Từ nguyên nhân trên làm cho doanh thu thuần



quý 1/2026 tăng 10,01 tỷ đồng tương ứng tăng 17,15% và lợi nhuận sau thuế tăng 7,95 tỷ đồng tương ứng tăng 66,75% 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 10,46 tỷ đồng tương ứng tăng 26,56%, doanh thu bán thành phẩm (vật liệu xây dựng) giảm 26,11 tỷ đồng tương ứng giảm 100%, doanh thu hoạt động xây lắp tại các công ty con giảm 2,71 tỷ đồng tương ứng giảm 8,96%.

Từ các biến động trên làm cho doanh thu thuần trên báo cáo hợp nhất quý 1/2026 giảm 8,27 tỷ đồng tương ứng giảm 5,41% và lợi nhuận sau thuế tăng 35,53 tỷ đồng tương ứng tăng 78,2% 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: 85/DIC Group-KT

HCMC, day 29 month 04 year 2026

(Re: Explanation of the fluctuations in revenue
and after-tax profit in Q1/2026 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 Q1/2026, which rose and fell by at least 10% compared to the same period report last year, as follows:

1 – Separate business results:

No.	Target	Q1/2026	Q1/2025	Variance	Ratio
1	Net revenue	68,412,151,796	58,396,474,171	10,015,677,625	17.15%
2	After-tax profit	19,870,738,736	11,916,802,799	7,953,935,937	66.75%

2 – Consolidated business results:

No.	Target	Q1/2026	Q1/2025	Variance	Ratio
1	Net revenue	144,554,673,583	152,827,404,622	(8,272,731,039)	-5.41%
2	After-tax profit	(9,907,812,917)	(45,441,374,068)	35,533,561,151	78.20%

Fluctuations in net revenue and after-tax profit in the separate financial statements and consolidated financial statements in Q1/2026 compared to that of the previous year are primarily due to the following aspects:

1 – Separate financial statements:

The Q1/2026 revenue mainly came from real estate business activities at projects invested by DIC Group, real estate business revenue during the period increased by VND 10.07 billion, equivalent to a 17.91% rise; service revenue decreased by VND 58.18 billion, corresponding to a 4.42% down. These factors led to a net revenue increase of VND 10.01 billion in Q1/2026, equivalent to a 17.15% rise, and after-tax profit increased by VND 7.95 billion, equivalent to a 66.75% 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 10.46 billion, equivalent to a 26.56% rise; revenue from sale of finished goods (construction materials) decreased by VND 26.11 billion, corresponding to a 100% down; and construction revenue from subsidiaries declined by VND 2.71 billion, equivalent to a 8.96% decline.

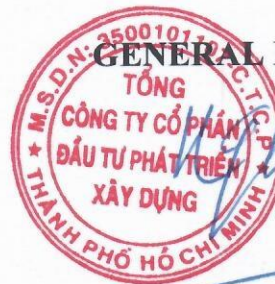
The above fluctuations resulted in a consolidated net revenue decrease of VND 8.27 billion in Q1/2026, equivalent to a 5.41% decline, and after-tax profit increased by VND 35.53 billion, equivalent to a 78.2% rise compared to the same period last year.

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

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

FOUNDATION FOR THRIVING FUTURE

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn