

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

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

Số: 232/DIC Group-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

V/v: giải trình LN sau thuế báo cáo soát xét năm 2025 tăng, giảm hơn 5% so với báo cáo Tập đoàn DIC lập và tăng, giảm 10% so với cùng kỳ

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 báo cáo tài chính đã soát xét 6 tháng đầu năm 2025 biến động so với báo cáo Tập đoàn DIC lập và báo cáo soát xét tăng, giảm 10% so với cùng kỳ như sau:

1. Báo cáo soát xét 2025 Công ty mẹ:

1.1 Báo cáo soát xét 2025 Công ty mẹ so với báo cáo Tập đoàn DIC lập:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo soát xét	Báo cáo Tập đoàn DIC lập	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	221.604.483.072	221.604.483.072	-	0,00%
2	Lợi nhuận sau thuế	45.782.099.046	53.437.193.101	(7.655.094.055)	-14,33%

Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính đã soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty mẹ so với báo cáo Tập đoàn DIC lập do nguyên nhân: Tăng doanh thu tài chính từ phải thu cổ tức ở đơn vị thành viên 942 triệu đồng, giảm chi phí bán hàng 5,48 tỷ đồng và trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn 16,27 tỷ đồng làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 7,65 tỷ đồng tương ứng giảm 14,33%.

1.2 Báo cáo soát xét 2025 Công ty mẹ so với cùng kỳ:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo soát xét 2025	Báo cáo soát xét 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	221.604.483.072	615.881.798.390	(394.277.315.318)	-64,02%
2	Lợi nhuận sau thuế	45.782.099.046	84.022.116.280	(38.240.017.234)	-45,51%

Biến động doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính đã soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty mẹ so với cùng kỳ do doanh thu hoạt động xây lắp giảm 413,33 tỷ đồng, doanh thu dịch vụ giảm 5,87



tỷ đồng, doanh thu kinh doanh bất động sản tăng 24,92 tỷ đồng làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 38,24 tỷ đồng, tương ứng giảm 45,51%.

2. Báo cáo soát xét 2025 hợp nhất:

2.1 Báo cáo soát xét 2025 hợp nhất so với báo cáo Tập đoàn DIC lập:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo soát xét	Báo cáo Tập đoàn DIC lập	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	425.074.839.748	427.138.256.798	(2.063.417.050)	-0,48%
2	Lợi nhuận sau thuế	28.056.649.711	6.746.086.190	21.310.563.521	315,90%

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2,06 tỷ đồng do loại trừ doanh thu nội bộ. Ngoài các nguyên nhân biến động báo cáo tài chính Công ty mẹ đã được soát xét tại mục 1.1 nêu trên, báo cáo tài chính hợp nhất đã soát xét có thêm các biến động như chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 2,03 tỷ đồng, lãi ở công ty liên kết tăng 6,7 tỷ đồng... làm cho lợi nhuận sau thuế tăng 21,31 tỷ đồng tương ứng tăng 315,9%.

2.2 Báo cáo soát xét 2025 hợp nhất so với cùng kỳ:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo soát xét 2025	Báo cáo soát xét 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	425.074.839.748	635.216.857.013	(210.142.017.265)	-33,08%
2	Lợi nhuận sau thuế	28.056.649.711	3.903.021.927	24.153.627.784	618,84%

Ngoài các nguyên nhân biến động trên báo cáo tài chính Công ty mẹ đã được soát xét tại mục 1.2 nêu trên, báo cáo tài chính hợp nhất đã soát xét có thêm các biến động như doanh thu bán thành phẩm (sản xuất vật liệu xây dựng) tăng 12,78 tỷ đồng, doanh thu cung cấp dịch vụ tăng 13,19 tỷ đồng, doanh thu kinh doanh bất động sản tăng 163,39 tỷ đồng, doanh thu xây lắp giảm 400,57 tỷ đồng làm cho doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh giảm 210,14 tỷ đồng tương ứng giảm 33,08% so với cùng kỳ và lợi nhuận sau thuế tăng 24,15 tỷ đồng tương ứng tăng 618,84%.

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.: 232/DIC Group-KT

((Re: Explanation of fluctuations in revenue and after-tax profit in the reviewed semi-annual financial statements in 2025 by more than 5% compared to the financial statements prepared by DIC Group, and by 10% compared to the same period last year))

HCMC, day 28 month 08 year 2025

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 the Reviewed Semi-annual Financial Statements in 2025 compared to the Financial Statements prepared by DIC Group, as well as the Reviewed Financial Statements showing fluctuations of 10% compared to the same period, as follows:

1. Reviewed Separate Financial Statements in 2025:

1.1. Reviewed Separate Financial Statements in 2025 compared to the Financial Statements prepared by DIC Group:

No.	Target	Reviewed Financial Statements	Financial Statements prepared by DIC Group	Variance	Ratio
1	Net revenue	221,604,483,072	221,604,483,072	-	0.00%
2	After-tax profit	45,782,099,046	53,437,193,101	(7,655,094,055)	-14.33%

Fluctuations in after-tax profit in the reviewed semi-annual separate financial statements in 2025 compared to the financial statements prepared by DIC Group are primarily due to: an increase in financial income from dividend receivables from subsidiaries of VND 942 million, a decrease in selling expenses of VND 5.48 billion, and a provision for the long-term financial investment of VND 16.27 billion, resulting in a decrease in after-tax profit of VND 7.65 billion, equivalent to a 14.33% decrease.

1.2. Reviewed Separate Financial Statements in 2025 compared to the same period last year:



No.	Target	Reviewed Financial Statements in 2025	Reviewed Financial Statements in 2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	221,604,483,072	615,881,798,390	(394,277,315,318)	-64.02%
2	After-tax profit	45,782,099,046	84,0 2,116,280	(38,240,017,234)	-45.51%

Fluctuations in net revenue and after-tax profit in the reviewed semi-annual separate financial statements in 2025 compared to the same period are primarily due to: a decrease in construction revenue of VND 413.33 billion, a decrease in service revenue of VND 5.87 billion, and an increase in real estate business revenue of VND 24.92 billion, resulting in a decrease in after-tax profit of VND 38.24 billion, equivalent to a 45.51% decrease.

2. Reviewed Consolidated Financial Statements in 2025:

2.1. Reviewed Consolidated Financial Statements in 2025 compared to the Financial Statements prepared by DIC Group:

No.	Target	Reviewed Financial Statements	Financial Statements prepared by DIC Group	Variance	Ratio
1	Net revenue	425,074,839,748	427,138,256,798	(2,063,417,050)	-0.48%
2	After-tax profit	28,056,649,711	6,746,086,190	21,310,563,521	315.90%

Revenue from sales and service provision decreased by VND 2.06 billion due to the elimination of intercompany revenue. In addition to the fluctuations in the Reviewed Separate Financial Statements as stated in section 1.1 above, the Reviewed Consolidated Financial Statements also recorded further fluctuations such as a decrease in administrative expenses of VND 2.03 billion, and an increase in profit from affiliated companies of VND 6.7 billion, etc., resulting in an increase in after-tax profit of VND 21.31 billion, equivalent to a 315.9% increase.

201011
TỔNG
KẾ TÝ CỐ
TƯ PHÁP
XÂY DỰ
TRẦN TH

2.2. Reviewed Consolidated Financial Statements in 2025 compared to the same period last year:

No.	Target	Reviewed Financial Statements in 2025	Reviewed Financial Statements in 2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	425,074,839,748	635,216,857,013	(210,142,017,265)	-33.08%
2	After-tax profit	28,056,649,711	3,903,021,927	24,153,627,784	618.84%

In addition to the fluctuations in the Reviewed Separate Financial Statements as stated in section 1.2 above, the Reviewed Consolidated Financial Statements also recorded further fluctuations



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

such as revenue from sale of finished goods (construction materials production) increased by VND 12.78 billion, service revenue increased by VND 13.19 billion, real estate business revenue increased by VND 163.39 billion, construction revenue decreased by VND 400.57 billion, resulting in a decrease in revenue from business activities of VND 210.14 billion, equivalent to a 33.08% decrease compared to the same period, and an increase in after-tax profit of VND 24.15 billion, equivalent to a 618.84% increase.

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