

**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: 210/DIC Group-KT

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025

V/v: giải trình doanh thu, LN sau thuế quý 2
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 2 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 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	163.208.008.901	684.542.489.437	(521.334.480.536)	-76,16%
2	Lợi nhuận sau thuế	41.520.390.302	175.023.112.185	(133.502.721.883)	-76,28%

2- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

STT	Chỉ tiêu	Quý 2 năm 2025	Quý 2 năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	274.310.852.176	821.250.137.471	(546.939.285.295)	-66,60%
2	Lợi nhuận sau thuế	52.187.460.258	125.194.895.167	(73.007.434.909)	-58,32%

Các biến động doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính quý 2 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 2 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 giảm 105,21 tỷ đồng tương ứng giảm 39,56%; Doanh thu dịch vụ giảm 2,79 tỷ đồng tương ứng giảm 65,03%; Doanh thu hoạt động xây dựng giảm 413,33 tỷ đồng tương



ứng giảm 99,98%. Từ các nguyên nhân trên làm cho doanh thu thuần quý 2/2025 giảm 521,33 tỷ đồng tương ứng giảm 76,16%. Ngoài ra, doanh thu tài chính giảm 6,18 tỷ đồng tương ứng giảm 43,33%, chi phí tài chính tăng 12,32 tỷ đồng tương ứng tăng 103,92%, chi phí bán hàng tăng 10,34 tỷ đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 4,60 tỷ đồng. Từ các nguyên nhân trên làm cho lợi nhuận sau thuế giảm 133,50 tỷ đồng tương ứng giảm 76,28% 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 11,04 tỷ đồng tương ứng tăng 35,53%, doanh thu hoạt động xây lắp tại các công ty con giảm 43,92 tỷ đồng, doanh thu bán thành phẩm (vật liệu xây dựng) tăng 6,55 tỷ đồng tương ứng tăng 16,90%.

Từ các biến động trên làm cho doanh thu thuần trên báo cáo hợp nhất quý 2/2025 giảm 546,94 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế giảm 70 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: ~~240~~/DIC Group-KT
(Re: Explanation of the fluctuations in revenue
and after-tax profit in Q2/2025 by at least 10%
compared to that of the previous year)

HCMC, day ~~29~~. month 07 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 business results in Q2/2025, which rose and fell by at least 10% compared to the same period report last year, as follows:

1 – Separate business results:

No.	Target	Q2/2025	Q2/2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	163,208,008,901	684,542,489,437	(521,334,480,536)	-76.16%
2	After-tax profit	41,520,390,302	175,023,112,185	(133,502,721,883)	-76.28%

2 – Consolidated business results:

No.	Target	Q2/2025	Q2/2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	274,310,852,176	821,250,137,471	(546,939,285,295)	-66.60%
2	After-tax profit	52,187,460,258	125,194,895,167	(73,007,434,909)	-58.32%

Fluctuations in net revenue and after-tax profit in the separate financial statements and consolidated financial statements in Q2/2025 compared to that of the previous year are primarily due to the following aspects:

1 – Separate financial statements:

The Q2/2025 revenue mainly came from real estate business activities at projects invested by DIC Group, real estate business revenue during the period decreased by VND 105.21 billion,



equivalent to a 39.56% decline; service revenue decreased by VND 2.79 billion, corresponding to a 65.03% decline; construction revenue decreased by VND 413.33 billion (down 99.98%). These factors led to a net revenue decrease of VND 521.33 billion in Q2/2025, equivalent to a 76.16% reduction. Additionally, financial revenue declined by VND 6.18 billion, or 43.33%, financial expenses rose by VND 12.32 billion, an increase of 103.92%, selling expenses increased by VND 10.34 billion, and administrative expenses rose by VND 4.60 billion. Due to the above reasons, after-tax profit decreased by VND 133.50 billion, equivalent to a 76.28% decline 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 11.04 billion, equivalent to a 35.53% rise; construction revenue from subsidiaries declined by VND 43.92 billion; and revenue from sale of finished goods (construction materials) grew by VND 6.55 billion, corresponding to a 16.90% rise.

The above fluctuations resulted in a decrease of VND 546.94 billion in consolidated net revenue and a decline of VND 70 billion in after-tax profit in Q2/2025 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