

**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: 285/DIC Group-KT
V/v: giải trình doanh thu, LN sau thuế quý 3
năm 2025 tăng, giảm hơn 10% so với báo cáo
cùng kỳ năm trước

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

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 3 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 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	1.184.649.609.698	81.281.993.340	1.103.367.616.358	1357,46%
2	Lợi nhuận sau thuế	189.130.834.146	45.755.095.750	143.375.738.396	313,35%

2- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

STT	Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu thuần	1.339.346.732.790	47.280.977.662	1.292.065.755.128	2732,74%
2	Lợi nhuận sau thuế	193.219.127.428	11.226.693.928	181.992.433.500	1621,07%

Các biến động doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính quý 3 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 3 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 1.103,54 tỷ đồng tương ứng tăng 1.419,52%; Doanh thu dịch vụ tăng 1,43 tỷ đồng



tương ứng tăng 130,24%; Doanh thu hoạt động xây dựng giảm 1,6 tỷ đồng tương ứng giảm 100%. Từ các nguyên nhân trên làm cho doanh thu thuần quý 3/2025 tăng 1.103,37 tỷ đồng tương ứng tăng 1.357,46%. Ngoài ra, doanh thu tài chính giảm 15,75 tỷ đồng tương ứng giảm 62,65%, chi phí tài chính tăng 95,83 tỷ đồng tương ứng tăng 388,91%, chi phí bán hàng tăng 1,6 tỷ đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 18,5 tỷ đồng. Từ các nguyên nhân trên làm cho lợi nhuận sau thuế tăng 143,37 tỷ đồng tương ứng tăng 313,35% 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 22,82 tỷ đồng tương ứng tăng 65,24%, doanh thu hoạt động xây lắp tại các công ty con giảm 16,53 tỷ đồng, doanh thu bán thành phẩm (vật liệu xây dựng) tăng 22,97 tỷ đồng tương ứng tăng 71,85%.

Từ các biến động trên làm cho doanh thu thuần trên báo cáo hợp nhất quý 3/2025 tăng 1.292,06 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 181,99 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



**DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION J.S.C**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness**

No: 285/DIC Group-KT

HCMC, day 28 month 10 year 2025

(Re: Explanation of the fluctuations in revenue
and after-tax profit in Q3/2025 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 Q3/2025, which rose and fell by at least 10% compared to the same period report last year, as follows:

1 – Separate business results:

No.	Target	Q3/2025	Q3/2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	1,184,649,609,698	81,281,993,340	1,103,367,616,358	1,357.46%
2	After-tax profit	189,130,834,146	45,755,095,750	143,375,738,396	313.35%

2 – Consolidated business results:

No.	Target	Q3/2025	Q3/2024	Variance	Ratio
1	Net revenue	1,339,346,732,790	47,280,977,662	1,292,065,755,128	2,732.74%
2	After-tax profit	193,219,127,428	11,226,693,928	181,992,433,500	1,621.07%

Fluctuations in net revenue and after-tax profit in the separate financial statements and consolidated financial statements in Q3/2025 compared to that of the previous year are primarily due to the following aspects:

1 – Separate financial statements:

The Q3/2025 revenue mainly came from real estate business activities at projects invested by DIC Group, real estate business revenue during the period increased by VND 1,103.54 billion, equivalent to a 1,419.52% rise; service revenue increased by VND 1.43 billion, corresponding to a



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

130.24% rise; construction revenue decreased by VND 1.6 billion, equivalent to a 100% decline. These factors led to a net revenue increase of VND 1,103.37 billion in Q3/2025, equivalent to a 1,357.46% rise. Additionally, financial revenue declined by VND 15.75 billion, or 62.65%, financial expenses rose by VND 95.83 billion, an increase of 388.91%, selling expenses increased by VND 1.6 billion, and administrative expenses rose by VND 18.5 billion. Due to the above reasons, after-tax profit increased by VND 143.37 billion, equivalent to a 313.35% 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 22.82 billion, equivalent to a 65.24% rise; construction revenue from subsidiaries declined by VND 16.53 billion; and revenue from sale of finished goods (construction materials) grew by VND 22.97 billion, corresponding to a 71.85% rise.

The above fluctuations resulted in an increase of VND 1,292.06 billion in consolidated net revenue and a rise of VND 181.99 billion in after-tax profit in Q3/2025 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