

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026
HCM City, January 30th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

To: - *State Securities Commission*
- *HoChiMinh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh/ *Dat Xanh Group Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán/ *Stock code: DXG*
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh/ *No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward Thanh My Tay, HCM City*
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: 028 62 52 52 52
 - E-mail: ir@datxanh.com.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
 - Báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2025. *
Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025.
Consolidated Separate Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý IV năm 2025.
Explanation for-profit after-tax movement in Financial Statements of Fourth Quarter of 2025.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn <https://ir.datxanh.vn> /This information was published on the company's website on January 30th, 2026, as in the link <https://ir.datxanh.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE,;
- Lưu/ Archived: VT, TC.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
Person authorized to disclose information



LÊ ĐĂNG QUỐC HÙNG



Số: 11 /2026/DXG-TC

V/v: Giải trình chênh lệch LNST BCTC
quý IV năm 2025

Re: Explanation of the variance in profit
after tax of the financial statements for the
Fourth Quarter of 2025

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

-----○★○-----

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026
HCMC, January 30th, 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước / State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh/ HoChiMinh Stock Exchange

- Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020, on information disclosure on the stock market.

- Căn cứ Báo cáo tài chính công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

Pursuant to the separate financial statements and the consolidated financial statements of the Fourth quarter of 2025 of Dat Xanh Group Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG) xin được giải trình về biến động Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025 như sau:

Dat Xanh Group Joint Stock Company (DXG) would like to explain the variance of profit after tax on the separate and consolidated financial statements for the Fourth quarter of 2025 compared to the same period of last year as follows:

STT	Chỉ tiêu	Quý IV/2025 Quarter 4.2025 (VND)	Quý IV/2024 Quarter 4.2024 (VND)	Chênh lệch Variance (%)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (BCTC công ty mẹ) Net profit after tax (Separate financial statement)	(74.733.620.814) -74,733,620,814	(55.262.962.958) -55,262,962,958	35%
2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (BCTC hợp nhất) Net profit after tax (Consolidated financial statement)	63,380,737,451 63,380,737,451	209.020.311.505 209,020,311,505	(70%)
2.1	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	6.151.824.993 6,151,824,993	161.019.080.828 161,019,080,828	(96%)
2.2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Net profit after tax attributable to non-controlling interests	57.228.912.458 57,228,912,458	48.001.230.677 48,001,230,677	19%



Handwritten signature

Nguyên nhân/Reasons:

Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm nay của Công ty mẹ ghi nhận mức lỗ 74,7 tỷ đồng, tăng 35% so với mức lỗ 55,2 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Mặc dù lợi nhuận gộp đã cải thiện đáng kể và chi phí tài chính, đặc biệt là chi phí lãi vay giảm mạnh, kết quả kinh doanh vẫn bị ảnh hưởng tiêu cực do chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao.

Net profit after tax of the Separate Financial statements in Q4 of 2025 recorded a loss of VND 74.7 billion, representing a 35% increase in losses compared to the loss of VND 55.2 billion in the same period last year. Although gross profit improved significantly and financial expenses, particularly interest expenses declined sharply, the operating results were adversely affected by higher selling expenses and general and administrative expense

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 4 năm 2025 đạt 63,3 tỷ đồng, giảm 70% so với cùng kỳ năm trước. Trong kỳ, doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản tiếp tục được cải thiện, lợi nhuận gộp được duy trì ở mức cao và chi phí lãi vay tiếp tục được kiểm soát tốt. Kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ bị ảnh hưởng chủ yếu do chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao. Nguyên nhân là do Tập đoàn đẩy mạnh các hoạt động bán hàng, tiếp thị và tổ chức triển khai dự án.

Net profit after tax in the Consolidated Financial Statements for Q4 2025 reached VND 63.3 billion, representing a 70% decrease compared to the same period last year. During the period, revenue from real estate brokerage services continued to improve, gross profit was maintained at a high level, and interest expenses remained well controlled. However, the consolidated operating results for the period declined mainly due to higher selling expenses and general and administrative expenses, arising from the Group's intensified sales, marketing and project implementation activities during the period.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby commit that the above information is true and are fully responsible for this published information.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above
- Lưu VT, TC.

Archived: Admin Dept, Finance Dept

Am

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

DAT XANH GROUP JOINT STOCK COMPANY



TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

BÙI NGỌC ĐỨC

