

**Phụ lục VI**  
**Appendix VI**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)*  
*(Issued with the Decision No. .../QĐ-SGDVN on ... of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**DE TAM JOINT STOCK**  
**COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

Số: 01/4/2026-CBTT

No.: .../...

TPHCM, ngày 15 tháng 4 năm 2026  
HCMC, day 15 month 4 year 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**  
**To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/*Stock code/ Broker code*: DTA
- Địa chỉ/*Address*: 2/6 – 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 028.3997.4668
- E-mail: info@detamland.com

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Văn bản số 11/04/2026/CV-DTA ngày 15/4/2026 về việc giải trình biến động lợi nhuận và ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong BCTC năm 2025/Document No. 11/04/2026/CV-DTA dated April 15, 2026 regarding the explanation of profit fluctuations and the qualified audit opinion in the 2025 financial statements.

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/4/2026 tại đường dẫn <http://www.detamland.com>/*This information was published on the company's website on 15/4/2026 (date), as in the link <http://www.detamland.com>.*

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.*

*Tài liệu đính kèm/Attached documents:*

*Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.*

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/ Person authorized to disclose information*

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)*

*(Signature, full name, position, and seal)*



*Trần Thị Quỳnh Trang*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)**

2/6 – 2/8 Núi Thành, P. Tân Bình, TPHCM

Số: 11/04/2026/CV - DTA

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận và ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong BCTC năm 2025.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2026

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**  
**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM.**

Công ty Cổ phần Đệ Tam (Mã chứng khoán: DTA) xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành đến Quý Cơ quan đã hỗ trợ Công ty trong suốt thời gian qua.

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đệ Tam xin giải trình các nội dung sau:

**1. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán:**

LIỆT KÊ/LIST	SO SÁNH/ COMPARE		TỶ LỆ ĐẠT %/ ACHIEVEMENT RATE	GHI CHÚ/ NOTE
	Báo cáo tài chính Năm 2025 (Unaudited Financial Statements 2025)	Báo cáo tài chính kiểm toán Năm 2025 (Audited Financial Statements 2025)		
TỔNG DOANH THU/ TOTAL REVENUE	119.275.883.631	120.526.812.830	101%	
TỔNG CHI PHÍ/ TOTAL EXPENSES	116.184.527.525	118.440.660.411	101,9%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ/PROFIT BEFORE TAX	3.091.356.106	2.086.152.419	67,5%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/PROFIT AFTER TAX	2.104.942.763	198.488.483	9,43%	

**Nguyên nhân:**

- Về doanh thu và thu nhập khác: Ghi nhận bổ sung thu nhập khác sau khi được kiểm toán rà soát đủ điều kiện hạch toán.
- Về chi phí hoạt động và giá vốn: Trích lập bổ sung chi phí lương tháng 13 năm 2025 để phản ánh đầy đủ nghĩa vụ với người lao động. Cập nhật đầy đủ giá vốn còn lại của các hạng mục đã bàn giao tại dự án KDC Xã Phước An để phản ánh đúng biên lợi nhuận thực tế.
- Chi phí thuế tăng do xác định lại theo quy định không chế chi phí lãi vay (tỷ lệ EBITDA) áp dụng cho doanh nghiệp có giao dịch liên kết.
- Các điều chỉnh trên nhằm tuân thủ nghiêm ngặt chuẩn mực kế toán, dẫn đến kết quả lợi nhuận sau thuế thực tế thấp hơn dự kiến ban đầu.

**2. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:**

LIỆT KÊ/ <i>LIST</i>	SO SÁNH/ COMPARE		TỶ LỆ ĐẠT %/ <i>ACHIEVEMENT RATE</i>	GHI CHÚ/ <i>NOTE</i>
	Báo cáo tài chính kiểm toán Năm 2024 (Audited Financial Statements 2024)	Báo cáo tài chính kiểm toán Năm 2025 (Audited Financial Statements 2025)		
TỔNG DOANH THU/ <i>TOTAL REVENUE</i>	146.866.381.709	120.526.812.830	82,07%	
TỔNG CHI PHÍ/ TOTAL EXPENSES	143.181.913.819	118.440.660.411	82,72%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ/ <i>PROFIT</i> BEFORE TAX	3.684.467.890	2.086.152.419	56,62%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/ <i>PROFIT AFTER</i> TAX	1.497.515.310	198.488.483	13,26%	

Nguyên nhân:

- Doanh thu năm 2025 có sự sụt giảm do chịu tác động trực tiếp từ bối cảnh trầm lắng của thị trường bất động sản, dẫn đến tỷ lệ hấp thụ tại các dự án chậm lại so với dự kiến ban đầu.
- Chi phí thuế tăng thực tế so với dự toán do áp dụng quy định khống chế chi phí lãi vay (tỷ lệ EBITDA) cho doanh nghiệp có giao dịch liên kết, trực tiếp làm giảm lợi nhuận sau thuế.

### 3. Về cơ sở ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - DTA"):

Theo ý kiến của đơn vị kiểm toán, tại thời điểm thực hiện kiểm toán cho BCTC năm 2025 của Công ty chúng tôi, phía đơn vị được đầu tư là Investco - DTA vẫn đang trong quá trình thực hiện kiểm toán độc lập cho BCTC năm 2025 của chính họ.

Do đó, tại thời điểm chốt số liệu, đơn vị kiểm toán của chúng tôi chưa thể tiếp cận được báo cáo đã có xác nhận cuối cùng từ bên thứ ba (kiểm toán của Investco - DTA) để làm căn cứ đối chiếu giá trị thuần của khoản đầu tư. Đây là một giới hạn về phạm vi kiểm toán mang tính thời điểm và khách quan.

Mặc dù bị ngoại trừ do giới hạn phạm vi, Công ty chúng tôi khẳng định đã nỗ lực phối hợp và cung cấp đầy đủ các hồ sơ hiện có:

- BCTC tự lập của đơn vị được đầu tư: Dựa trên số liệu nội bộ của Investco - DTA, đơn vị này vẫn đảm bảo hoạt động liên tục và không có dấu hiệu mất vốn (Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vẫn dương).
- Giá trị tài sản: Khoản đầu tư 9,8 tỷ đồng chỉ chiếm 1,56% tổng tài sản của Công ty. Với tỷ trọng này, chúng tôi đánh giá rủi ro ảnh hưởng trọng yếu đến toàn bộ bức tranh tài chính của Công ty là trong tầm kiểm soát.

Để khắc phục ý kiến ngoại trừ này và đảm bảo tính minh bạch theo yêu cầu của UBCK, Công ty cam kết thực hiện các biện pháp sau:

- Đôn đốc đơn vị được đầu tư: Yêu cầu Investco - DTA đẩy nhanh tiến độ kiểm toán và cung cấp BCTC đã kiểm toán ngay khi có kết quả.

- Cung cấp thông tin bổ sung: Ngay khi Investco - DTA hoàn tất kiểm toán, Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin bổ sung (nếu có sai lệch trọng yếu so với số liệu tự lập) để các cổ đông và cơ quan quản lý nắm rõ.
- Đánh giá lại vào kỳ báo cáo soát xét: Trong kỳ báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2026, chúng tôi sẽ phối hợp chặt chẽ với kiểm toán để xử lý dứt điểm nội dung ngoại trừ này trên cơ sở số liệu đã được xác thực chính thức từ đơn vị được đầu tư.

Công ty Cổ phần Đệ Tam rất mong nhận được sự thấu hiểu và tạo điều kiện từ Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: HC.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Thị Kim Xuân*





**DE TAM JOINT STOCK COMPANY (DTA)**

2/6 – 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City

No.: 11/04/2026/CV-DTA

*Re: Explanation of profit fluctuations and qualified audit opinion in the 2025 Financial Statements.*

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence – Freedom – Happiness**

*Ho Chi Minh City, April 15, 2026*

**To: STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM  
HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE.**

De Tam Joint Stock Company (Stock Code: DTA) would like to express our sincere greetings and appreciation to the Authorities for their continuous support to the Company.

Based on the audited Financial Statements for 2025 and in accordance with Circular No. 96/2020/TT-BTC on information disclosure in the securities market, the Company would like to provide the following explanations:

**1. Differences in profit after tax before and after audit::**

LIST	COMPARE		ACHIEVEMENT RATE	NOTE
	Unaudited Financial Statements 2025	Audited Financial Statements 2025		
TOTAL REVENUE	119.275.883.631	120.526.812.830	101%	
TOTAL EXPENSES	116.184.527.525	118.440.660.411	101,9%	
PROFIT BEFORE TAX	3.091.356.106	2.086.152.419	67,5%	
PROFIT AFTER TAX	2.104.942.763	198.488.483	9,43%	

**Reasons:**

- Revenue and other income: Additional other income was recognized after audit review confirmed that it met recognition criteria..
- Operating expenses and cost of goods sold: Additional accrual for the 13th-month salary of 2025 to fully reflect employee obligations; full update of remaining costs of completed items delivered at Phuoc An Residential Area Project to reflect actual profit margins.
- Tax expenses: Increased due to re-determination under regulations on interest expense limitation (EBITDA ratio) applicable to related-party transactions.
- These adjustments were made to strictly comply with accounting standards, resulting in lower actual profit after tax than initially expected.

**2. Profit after corporate income tax changes by 10% or more compared to the same period last year:**

LIST	COMPARE		ACHIEVEMENT RATE	NOTE
	Audited Financial Statements 2024	Audited Financial Statements 2025		
TOTAL REVENUE	146.866.381.709	120.526.812.830	82,07%	
TOTAL EXPENSES	143.181.913.819	118.440.660.411	82,72%	
PROFIT BEFORE TAX	3.684.467.890	2.086.152.419	56,62%	
PROFIT AFTER TAX	1.497.515.310	198.488.483	13,26%	

Reasons:

- Revenue in 2025 decreased due to the downturn in the real estate market, leading to slower project absorption than initially expected.
- Tax expenses increased compared to estimates due to the application of interest expense limitation (EBITDA cap) for related-party transactions, directly reducing profit after tax..

**3. Basis for the qualified opinion regarding the investment in Investco - DTA:**

According to the auditor’s opinion, at the time of auditing the Company’s 2025 Financial Statements, the investee – Investco - DTA Construction and Building Materials Business Joint Stock Company (“Investco - DTA”) – was still in the process of conducting its independent audit for its own 2025 Financial Statements.

Therefore, as of the reporting date, our auditor was unable to obtain the final audited financial statements confirmed by a third party (the auditor of Investco - DTA) as a basis for verifying the net carrying value of the investment. This represents an objective, timing-related limitation in the scope of the audit.

Despite the qualified opinion due to this scope limitation, the Company confirms that it has made every effort to cooperate and provide all available documentation, including::

- Unaudited financial statements of the investee: Based on internal data of Investco - DTA, the entity continues to operate on a going-concern basis and shows no signs of capital impairment (retained earnings remain positive).
- Asset value: The investment of VND 9.8 billion accounts for only 1.56% of the Company’s total assets. Given this proportion, the Company assesses that the risk of material impact on its overall financial position remains under control.

To address this qualified opinion and ensure transparency in accordance with the requirements of the SSC, the Company commits to the following actions:

- Following up with the investee: Requesting Investco - DTA to expedite its audit process and provide audited financial statements as soon as they are available.
- Additional disclosure: Upon completion of the audit by Investco - DTA, the Company will promptly disclose additional information (if any material differences arise compared to the unaudited figures) for shareholders and regulatory authorities.

- Reassessment in the reviewed reporting period: In the reviewed financial statements for the first half of 2026, the Company will closely coordinate with auditors to fully resolve this qualified matter based on officially verified data from the investee.

De Tam Joint Stock Company looks forward to receiving the understanding and support from the Authorities..

Sincerely.

GENERAL DIRECTOR

Recipients:

- As Above
- Archived at: Administration Department.



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Phạm Thị Kim Xuân*

