

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 20, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN**  
**CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP. HỒ CHÍ MINH**  
**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE ELECTRONIC PORTAL OF THE STATE**  
**SECURITIES COMMISSION AND HO CHI MINH STOCK EXCHANGE**

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

- **Tên tổ chức:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương
  - **Organization Name:** Dat Phuong Group Joint Stock Company
  - **Mã chứng khoán:** DPG
  - **Stock code:** DPG
  - **Địa chỉ trụ sở chính:** Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
  - **Head Office Address:** 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi, Vietnam
  - **Điện thoại:** 0243 7830856    **Fax:** 0243 7830859
  - **Phone:** 0243 7830856    **Fax:** 0243 7830859
  - **E-mail:** bqhcodong@datphuong.vn
  - **Người thực hiện công bố thông tin:** Lê Thị Hà
  - **Person in charge of information disclosure:** Le Thi Ha
  - **Chức vụ:** Người được ủy quyền công bố thông tin
  - **Position:** Authorized Information Disclosure Representative
  - **Loại thông tin công bố:** ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu
  - **Type of information disclosure:** ☒ Periodic ☐ Extraordinary ☐ 24 hours ☐ As requested
- Nội dung thông tin công bố:**

**Content of the disclosed information:**

Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (DPG) công bố thông tin:

*Dat Phuong Group Joint Stock Company (DPG) hereby discloses the following information:*

+ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán/ *The audited separate financial statements for 2025.*



+ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán/ *The audited consolidated financial statements for 2025.*

+ Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 của DPG / *Explanation for the variance in profit after corporate income tax for 2025 of DPG*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Tập đoàn Dạt Phương <https://datphuong.com.vn> tại mục “Quan hệ cổ đông”.

*This information has been disclosed on the electronic information portal of Dat Phuong Group Joint Stock Company at <https://datphuong.com.vn> under the “Shareholder Relations” section.*

Chúng tôi 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 above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the contents disclosed.*

**Tài liệu đính kèm:**

***Attached documents:***

- Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán / *Audited separate financial statements for 2025*
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán / *Audited consolidated financial statements for 2025.*

**Đại diện tổ chức/**

***Organization Representative***

Người được ủy quyền công bố thông tin/

*Authorized Information Disclosure*

*Representative*



Lê Thị Hà



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

## **MỤC LỤC**

|                                                                                                         | <b>Trang</b>   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1. Mục lục</b>                                                                                       | <b>1</b>       |
| <b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>                                                                 | <b>2 - 3</b>   |
| <b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>                                                                     | <b>4 - 5</b>   |
| <b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>                                            | <b>6 - 9</b>   |
| <b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> | <b>10</b>      |
| <b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>           | <b>11 - 12</b> |
| <b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>    | <b>13 - 36</b> |

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (trước đây là Công ty Cổ phần Đạt Phương) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000857 ngày 12 tháng 3 năm 2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 23 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật, địa chỉ trụ sở chính do thay đổi địa giới hành chính. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23 số 0101218757 ngày 31 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính do thay đổi địa giới hành chính và tăng vốn điều lệ.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 37830856
- Fax : 024 37830859

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi; đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng; kinh doanh bất động sản.

**Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

| Họ và tên           | Chức vụ            | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm            |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Ông Lương Minh Tuấn | Chủ tịch           | Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Phạm Kim Châu   | Phó Chủ tịch       | Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Trần Anh Tuấn   | Thành viên         | Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Đặng Hoàng Huy  | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021     |
| Ông Đỗ Xuân Diện    | Thành viên độc lập | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021     |
| Bà Lê Thị Thu Trang | Thành viên độc lập | Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021     |

**Ủy ban Kiểm toán**

| Họ và tên          | Chức vụ         | Ngày bổ nhiệm            |
|--------------------|-----------------|--------------------------|
| Ông Đỗ Xuân Diện   | Chủ tịch UBKT   | Ngày 28 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Đặng Hoàng Huy | Thành viên UBKT | Ngày 28 tháng 4 năm 2023 |

**Ban Điều hành, quản lý**

| Họ và tên                | Chức vụ                 | Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm/Miễn nhiệm |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Ông Trần Anh Tuấn        | Tổng Giám đốc           | Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024 |
| Ông Ngô Đức Tình         | Phó Tổng Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2015     |
| Ông Hoàng Gia Chiêu      | Phó Tổng Giám đốc       | Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024 |
| Ông Phạm Quang Bình      | Phó Tổng Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022     |
| Ông Đinh Gia Nội         | Phó Tổng Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022     |
| Ông Nguyễn Hữu Hùng      | Phó Tổng Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025     |
| Ông Phạm Kim Châu        | Phó Tổng Giám đốc       | Miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025  |
| Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan | Giám đốc kinh doanh BĐS | Miễn nhiệm ngày 06 tháng 02 năm 2026  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

| Họ và tên           | Chức vụ            | Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm/Miễn nhiệm |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Bà Lê Thị Minh Loan | Giám đốc tài chính | Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2021     |
| Ông Phan Anh Tuấn   | Giám đốc chi nhánh | Bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2018     |
| Bà Đỗ Thị Thu       | Kế toán trưởng     | Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2021     |

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Anh Tuấn – Tổng Giám đốc.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Trần Anh Tuấn**

Ngày 18 tháng 3 năm 2026

Số: 1.0348/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Hoàng Đức - Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                     |            |             |                          |                          |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>2.470.014.294.162</b> | <b>2.107.848.660.678</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>636.837.105.416</b>   | <b>572.616.555.422</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 295.837.105.416          | 415.116.555.422          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 341.000.000.000          | 157.500.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>59.952.042.500</b>    | <b>67.952.042.500</b>    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 205.442.500              | 205.442.500              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2a        | 59.746.600.000           | 67.746.600.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>1.352.904.455.805</b> | <b>1.140.117.497.082</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 1.124.705.109.154        | 890.991.073.475          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 153.502.684.649          | 160.159.547.798          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | 1.300.000.000            | 1.300.000.000            |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5         | 80.488.666.301           | 87.666.875.809           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.6         | (7.092.004.299)          | -                        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>336.094.046.097</b>   | <b>286.612.183.612</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.6         | 336.094.046.097          | 286.612.183.612          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>84.226.644.344</b>    | <b>40.550.382.062</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.7a        | 99.861.818               | 177.022.387              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 14.317.855.256           | -                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.12        | 69.808.927.270           | 40.373.359.675           |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>1.147.961.126.794</b> | <b>1.005.142.599.138</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        |             | -                        | -                        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>85.302.636.536</b>    | <b>32.485.627.852</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8         | 84.829.862.537           | 31.872.467.985           |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 345.265.803.383          | 285.209.613.960          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (260.435.940.846)        | (253.337.145.975)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | -                        | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.9         | 472.773.999              | 613.159.867              |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 1.756.096.000            | 1.601.096.000            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (1.283.322.001)          | (987.936.133)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                        | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | -                        | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>1.060.951.276.204</b> | <b>971.351.276.204</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | V.2c        | 1.020.802.276.204        | 960.602.276.204          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.13        | 29.400.000.000           | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2c        | 759.000.000              | 759.000.000              |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        | V.2b        | 9.990.000.000            | 9.990.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>1.707.214.054</b>     | <b>1.305.695.082</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.7b        | 1.707.214.054            | 1.305.695.082            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>3.617.975.420.956</b> | <b>3.112.991.259.816</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>2.153.347.531.666</b> | <b>1.851.439.070.024</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>2.151.174.031.666</b> | <b>1.847.615.480.283</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.10        | 440.735.422.465          | 231.328.446.520          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.11        | 586.249.725.685          | 742.085.829.731          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.12        | 22.212.728.544           | 22.746.380.089           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 13.918.408.772           | 13.497.620.223           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.13        | 8.398.052.878            | 18.216.444.719           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.14        | 82.950.967.161           | 4.697.114.596            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.15a       | 992.202.914.659          | 809.835.429.275          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.16b       | 4.505.811.502            | 5.208.215.130            |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>2.173.500.000</b>     | <b>3.823.589.741</b>     |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.16b       | 2.173.500.000            | 3.139.500.000            |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                        | 684.089.741              |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>1.464.627.889.290</b> | <b>1.261.552.189.792</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.17</b> | <b>1.464.627.889.290</b> | <b>1.261.552.189.792</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 1.007.990.320.000        | 629.995.540.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 1.007.990.320.000        | 629.995.540.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 17.732.079.678           | 17.732.079.678           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 41.352.798.365           | 41.352.798.365           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 397.552.691.247          | 572.471.771.749          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 130.477.437.749          | 572.471.771.749          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 267.075.253.498          | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>3.617.975.420.956</b> | <b>3.112.991.259.816</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu



Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VL.1        | 3.845.939.364.407 | 3.105.242.846.949 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                 | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 3.845.939.364.407 | 3.105.242.846.949 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VL.2        | 3.616.622.330.633 | 2.927.823.762.296 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 229.317.033.774   | 177.419.084.653   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VL.3        | 181.579.434.196   | 126.973.771.679   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    |             | 51.340.743.866    | 37.930.263.194    |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 49.774.761.215    | 37.496.075.220    |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                 | -                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VL.4        | 58.717.454.082    | 48.224.917.625    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 300.838.270.022   | 218.237.675.513   |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 1.202.195.835     | 149.650.918       |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VL.5        | 5.450.183.447     | 4.718.465.406     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (4.247.987.612)   | (4.568.814.488)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 296.590.282.410   | 213.668.861.025   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.12        | 29.515.028.912    | 23.350.196.236    |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                 | -                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 267.075.253.498   | 190.318.664.789   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VL.6        | -                 | -                 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VL.6        | -                 | -                 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Anh Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                         |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |             | 296.590.282.410         | 213.668.861.025          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |             |                         |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02        | V.9,10      | 12.604.597.752          | 10.745.221.019           |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03        |             | 6.407.914.558           | -                        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | -                       | -                        |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05        | VI.3;6      | (173.415.723.425)       | (118.131.997.992)        |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06        |             | 49.774.761.215          | 37.496.075.220           |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07        |             | -                       | -                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 191.961.832.510         | 143.778.159.272          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |             | (256.476.453.360)       | 138.604.121.813          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |             | (49.481.862.485)        | 18.550.752.854           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11        |             | 130.038.107.327         | (488.823.390.498)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12        |             | (324.358.403)           | (802.746.351)            |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13        |             | -                       | -                        |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        |             | (49.774.761.215)        | (41.178.267.001)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | V.12        | (29.955.381.760)        | (13.444.023.127)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16        |             | -                       | 4.256.584.940            |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        | V.16b       | (1.701.331.848)         | (2.386.858.393)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(65.714.209.234)</b> | <b>(241.445.666.491)</b> |
| <b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                              |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | (71.949.633.600)        | (12.261.892.030)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | 337.500.000             | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | (2.000.000.000)         | (7.500.000.000)          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 10.000.000.000          | 106.620.619.100          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |             | (102.200.000.000)       | (219.000.000.000)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |             | 20.412.000.000          | -                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 156.932.961.444         | 117.778.529.819          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>11.532.827.844</b>   | <b>(14.362.743.111)</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                           |           |             |                        |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                      | -                        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                      | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        | V.16        | 1.313.349.139.953      | 1.078.587.267.552        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        | V.16        | (1.131.947.654.569)    | (1.189.328.831.327)      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                      | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | (62.999.554.000)       | (62.999.554.000)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>118.401.931.384</b> | <b>(173.741.117.775)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b> |             | <b>64.220.549.994</b>  | <b>(429.549.527.377)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>572.616.555.422</b> | <b>1.002.166.082.799</b> |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                      | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>636.837.105.416</b> | <b>572.616.555.422</b>   |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi; đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng; kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

| Tên công ty                                    | Địa chỉ trụ sở chính                                                                                                        | Hoạt động kinh doanh chính                  | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung | Tổ dân phố Pá Dấu 2, xã Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng                                                                         | Sản xuất và kinh doanh điện năng            | 61,32%        | 61,32%        | 61,32%                 |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà   | Thôn Mang Trãi, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam                                                                    | Sản xuất và kinh doanh điện năng            | 68,30%        | 68,30%        | 68,30%                 |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An              | Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhì, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng                                      | Kinh doanh bất động sản                     | 88,89%        | 88,89%        | 88,89%                 |
| Công ty TNHH Thực phẩm Beca                    | Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái | 100%          | 100%          | 100%                   |
| Công ty TNHH Fukunana                          | Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái | 100%          | 100%          | 100%                   |
| Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương                | CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam                                            | Sản xuất kính hoa siêu trắng                | 73,00%        | 73,00%        | 73,00%                 |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### Các công ty liên kết

| Tên công ty                                  | Địa chỉ trụ sở chính                                                                                                        | Hoạt động kinh doanh chính                            | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 (*) | Tầng 12A, toà nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội                                | Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi | 49,00%        | 49,00%            | 49,00%                 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 (*) | Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh | Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi | 49,00%        | 49,00%            | 49,00%                 |

(\*) Trong năm, Công ty đã thanh lý một phần khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 và Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2. Do đó, hai đơn vị này từ công ty con chuyển thành công ty liên kết (xem thuyết minh V2.c)

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 180 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 181 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

##### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

###### ***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

###### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

###### ***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau: Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, được xác định như sau:

$$\text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ} = \frac{\text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu kỳ} + \text{Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh trong kỳ}}{\text{Doanh thu phát sinh trong kỳ} + \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ}} \times \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ}$$

$$\text{Trong đó: Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} = \text{Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê} \times \text{Đơn giá hợp đồng ký với chủ đầu tư}$$

Giá xuất kho nguyên vật liệu được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 – 06       |
| Máy móc và thiết bị             | 03 – 08       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 – 07       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 – 05       |
| Tài sản cố định hữu hình khác   | 03 – 04       |

### 8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

#### *Nhãn hiệu, tên thương mại*

Nguyên giá của nhãn hiệu, tên thương mại bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Nhãn hiệu, tên thương mại được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

### 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### **10. Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### **11. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **13. Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

### **14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

### **15. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### **17. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### **18. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                                                                    | 299.430.916            | 260.700.480            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                             | 295.537.674.500        | 414.855.854.942        |
| Các khoản tương đương tiền ( <i>Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> ) | 341.000.000.000        | 157.500.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>636.837.105.416</b> | <b>572.616.555.422</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây có giá trị ghi sổ bằng giá gốc:

|                                                                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn - Tiền gửi có kỳ hạn                                           | 59.746.600.000        | 67.746.600.000        |
| Dài hạn - Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(1)</sup> | 9.990.000.000         | 9.990.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>69.736.600.000</b> | <b>77.736.600.000</b> |

<sup>(1)</sup> 100.000 trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phát hành ngày 20 tháng 7 năm 2023, tổng mệnh giá 10.000.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 10 năm, lãi suất điều chỉnh định kỳ và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,3%/ năm, lãi trái phiếu được thanh toán một năm một lần.

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                 | Số cuối năm              |          | Số đầu năm             |          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                 | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                   | <b>1.020.802.276.204</b> | <b>-</b> | <b>960.602.276.204</b> | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1        | -                        | -        | 21.000.000.000         | -        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2        | -                        | -        | 21.000.000.000         | -        |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung  | 116.508.000.000          | -        | 116.508.000.000        | -        |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà    | 383.850.000.000          | -        | 383.850.000.000        | -        |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An               | 152.000.000.000          | -        | 152.000.000.000        | -        |
| Công ty TNHH Thực phẩm Bec                      | 31.970.940.713           | -        | 31.970.940.713         | -        |
| Công ty TNHH Fukunana                           | 15.273.335.491           | -        | 15.273.335.491         | -        |
| Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương                 | 321.200.000.000          | -        | 219.000.000.000        | -        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>              | <b>29.400.000.000</b>    | <b>-</b> | <b>-</b>               | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1        | 14.700.000.000           | -        | -                      | -        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2        | 14.700.000.000           | -        | -                      | -        |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>           | <b>759.000.000</b>       | <b>-</b> | <b>759.000.000</b>     | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai | 759.000.000              | -        | 759.000.000            | -        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.050.961.276.204</b> | <b>-</b> | <b>961.361.276.204</b> | <b>-</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

| Tên Công ty                                              | Số cuối năm                 |                 | Số đầu năm                  |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
|                                                          | Số cổ phần/<br>phần vốn góp | Tỷ lệ<br>sở hữu | Số cổ phần/<br>phần vốn góp | Tỷ lệ<br>sở hữu |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 <sup>(i)</sup>  | 1.764.000 CP                | 49,00%          | 2.520.000 CP                | 70,00%          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 <sup>(ii)</sup> | 1.764.000 CP                | 49,00%          | 2.520.000 CP                | 70,00%          |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung           | 11.650.800 CP               | 61,32%          | 11.650.800 CP               | 61,32%          |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà             | 38.385.000 CP               | 68,30%          | 38.385.000 CP               | 68,30%          |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An                        | 45.600.000 CP               | 88,89%          | 45.600.000 CP               | 88,89%          |
| Công ty TNHH Thực phẩm Bee                               | 25 tỷ VND                   | 100,00%         | 25 tỷ VND                   | 100,00%         |
| Công ty TNHH Fukunana                                    | 7 tỷ VND                    | 100,00%         | 7 tỷ VND                    | 100,00%         |
| Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương <sup>(iii)</sup>         | 32.120.000 CP               | 73,00%          | 21.900.000 CP               | 73,00%          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai          | 75.900 CP                   | 0,12%           | 75.900 CP                   | 0,12%           |

*Tình hình biến động các khoản đầu tư trong năm:*

- (i) Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 cho các cá nhân, bao gồm bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1a), giá chuyển nhượng 11.340.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 5.040.000.000 VND (xem Thuyết minh VI.3).
- (ii) Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 cho các cá nhân, bao gồm bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1a), giá chuyển nhượng 9.072.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 2.772.000.000 VND (xem Thuyết minh VI.3).
- (iii) Công ty đã góp thêm 102.200.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương, tương đương với 10.220.000 cổ phần.

*Giá trị hợp lý*

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

*Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết*

Các công ty con, công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với các công ty con, công ty liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên kết như sau:

|                                                 | Năm nay           | Năm trước         |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1</b> |                   |                   |
| Doanh thu cho thuê thiết bị                     | 42.325.962.874    | 28.878.552.178    |
| Phí quản lý điều hành                           | 111.750.000       | 740.750.000       |
| Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp                 | 1.223.993.871.457 | 1.000.215.445.622 |
| Cổ tức được chia                                | 2.520.000.000     | 3.150.000.000     |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2</b> |                   |                   |
| Doanh thu cho thuê thiết bị                     | 25.557.444.528    | 26.834.715.448    |
| Chi phí sử dụng dịch vụ khác                    | 1.200.000.000     | 810.000.000       |
| Bán tài sản cố định                             | 230.000.000       | -                 |
| Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp                 | 1.376.581.298.246 | 989.730.605.379   |
| Cổ tức được chia                                | 1.764.000.000     | 3.150.000.000     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

|                                                       | Năm nay         | Năm trước       |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung</b> |                 |                 |
| Cổ tức được chia trong năm                            | 11.650.800.000  | 11.650.800.000  |
| Tạm ứng cổ tức                                        | 17.476.200.000  | 11.650.800.000  |
| <b>Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà</b>   |                 |                 |
| Cổ tức được chia trong năm                            | 57.577.500.000  | 38.385.000.000  |
| Tạm ứng cổ tức                                        | 57.577.500.000  | 38.385.000.000  |
| <b>Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An</b>              |                 |                 |
| Doanh thu dịch vụ quản lý                             | -               | 6.660.000.000   |
| Doanh thu dịch vụ hỗ trợ đầu tư                       | -               | 10.892.592.592  |
| Thanh lý tài sản cố định                              | 37.000.000      | -               |
| Doanh thu Xây lắp hạ tầng khu đô thị Vống Nhi         | -               | (649.180.909)   |
| Doanh thu Xây lắp hạ tầng khu đô thị Cồn Tiên         | -               | 30.906.340.447  |
| Doanh thu Xây lắp Đồng Nà                             | 27.342.376.571  | -               |
| Doanh thu chuyển nhượng dự án Đồng Nà                 | -               | 4.256.584.940   |
| Lãi trái phiếu chi hộ                                 | -               | 8.342.466.219   |
| Lãi chậm thanh toán công nợ phải thu                  | 10.410.070.746  | 8.701.094.470   |
| Phí mượn tài sản đảm bảo                              | 120.000.000     | 11.333.333      |
| Doanh thu cho thuê xe                                 | 50.886.107      | -               |
| Chi hộ chi phí in hồ sơ                               | 25.206.000      | -               |
| <b>Công ty TNHH Thực phẩm Bee</b>                     |                 |                 |
| Chuyển lợi nhuận về Công ty mẹ                        | 3.000.000.000   | -               |
| <b>Công ty TNHH Fukunana</b>                          |                 |                 |
| Chuyển lợi nhuận về Công ty mẹ                        | 250.000.000     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương</b>                |                 |                 |
| Góp vốn                                               | 102.200.000.000 | 219.000.000.000 |
| Doanh thu cho thuê thiết bị                           | 60.000.000      | 258.850.000     |
| Doanh thu dịch vụ hỗ trợ thủ tục đầu tư               | -               | 1.040.000.000   |
| Thanh lý tài sản cố định                              | 50.000.000      | -               |

**2c. Các khoản đầu tư được sử dụng để bảo lãnh, thế chấp**

Các khoản đầu tư được Công ty sử dụng để bảo lãnh, thế chấp bao gồm:

- 45.600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long phục vụ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu du lịch dịch vụ Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.
- 32.120.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương (Công ty con) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long phục vụ Dự án Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**2d. Kế hoạch đầu tư bổ sung vào công ty con**

Theo Quyết định số 55.1/QĐ-ĐP-HĐQT ngày 24 tháng 11 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương góp bổ sung vốn vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương ("Kính Đạt Phương") theo Phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông của Kính Đạt Phương phê duyệt. Tổng giá trị góp vốn bổ sung vào Kính Đạt Phương dự kiến là 80,3 tỷ VND. Đồng thời, Công ty thông qua giao dịch với bên liên quan là ông Phan Ngọc Long để nhận chuyển nhượng 3.410.000 cổ phần tại Kính Đạt Phương, với giá mua 11.400 VND/cổ phần. Kèm theo đó, Công ty được hưởng quyền mua 852.500 cổ phần mới với giá 10.000 VND/cổ phần phát sinh từ số cổ phần nhận chuyển nhượng.

Sau khi hoàn tất góp vốn và nhận chuyển nhượng, Công ty dự kiến sở hữu tổng cộng 44.412.500 cổ phần tại Kính Đạt Phương, tương ứng mệnh giá 444,125 tỷ VND, chiếm 80,75% vốn điều lệ của Kính Đạt Phương.

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                              | <b>Số cuối năm</b>       | <b>Số đầu năm</b>      |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>            | <b>416.920.335.090</b>   | <b>387.297.518.886</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1     | 2.491.498.017            | 196.910.384            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2     | -                        | 14.148.000             |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (*)        | 414.428.837.073          | 387.086.460.502        |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>          | <b>707.784.774.064</b>   | <b>503.693.554.589</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh | 64.507.136.823           | 56.967.479.690         |
| Ban Quản lý Dự án Đường sắt                  | 82.546.249.708           | -                      |
| Các khách hàng khác                          | 560.731.387.533          | 446.726.074.899        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1.124.705.109.154</b> | <b>890.991.073.475</b> |

(\*) Trong đó, chủ yếu là công nợ phải thu các hợp đồng xây lắp, giá trị hạ tầng khu đô thị Cồn Tiên và phí dịch vụ quản lý.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                                  | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Miền Nam                          | -                      | 34.066.047.290         |
| Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn          | -                      | 40.198.722.977         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển nông thôn Hải Dương | 3.449.307.480          | 18.650.864.750         |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng- Thương mại Hoàng Gia               | 31.331.640.269         | -                      |
| Các nhà cung cấp khác                                            | 118.721.736.900        | 67.243.912.781         |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>153.502.684.649</b> | <b>160.159.547.798</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Phải thu ngắn hạn khác**

|                                                                               | Số cuối năm           |          | Số đầu năm            |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                               | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Phải thu bên liên quan</b>                                                 | <b>70.500.388.480</b> | -        | <b>56.677.683.218</b> | -        |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An - Phải thu theo hợp đồng cấp vốn (*)        | 26.439.928.794        | -        | 26.439.928.794        | -        |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An - Lãi chậm thanh toán (*)                   | 40.584.259.686        | -        | 30.237.754.424        | -        |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung – Phải thu về cổ tức được chia | 3.476.200.000         | -        | -                     | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                   | <b>9.988.277.821</b>  | -        | <b>30.989.192.591</b> | -        |
| Tạm ứng                                                                       | 7.510.109.707         | -        | 23.461.647.863        | -        |
| Dự thu lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm                                    | 497.391.781           | -        | 105.041.095           | -        |
| Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng                                          | 1.183.529.280         | -        | 3.967.926.280         | -        |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược                                                      | 100.000.000           | -        | 100.000.000           | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                              | 697.247.053           | -        | 3.354.577.353         | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>80.488.666.301</b> | -        | <b>87.666.875.809</b> | -        |

(\*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con), gồm gốc và lãi chậm thanh toán (lãi suất theo lãi suất huy động 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam) theo Hợp đồng cung cấp vốn ngày 18 tháng 11 năm 2021 để Công ty con thực hiện Dự án Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

**6. Hàng tồn kho**

Là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, bao gồm:

|                                                        | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công trình xây lắp                                     | 72.087.904.584         | 37.490.810.167         |
| Dự án bất động sản                                     | 264.006.141.513        | 249.121.373.445        |
| - Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương (*) | 251.769.848.307        | 237.704.080.239        |
| - Các công trình, dự án khác                           | 12.236.293.206         | 11.417.293.206         |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>336.094.046.097</b> | <b>286.612.183.612</b> |

(\*) Theo quyết định chủ trương đầu tư số 958/QĐ-UBND tỉnh Quảng Nam ngày 24 tháng 3 năm 2017, dự án có tổng mức đầu tư 4.647.200.000.000 VND với thời hạn 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7. Tài sản cố định hữu hình**

|                                       | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Tài sản cố định<br>hữu hình khác | Cộng                   |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                           |                        |                                    |                              |                                  |                        |
| Số đầu năm                            | 478.825.050               | 222.484.328.472        | 57.431.121.739                     | 757.109.446                  | 4.058.229.253                    | 285.209.613.960        |
| Mua trong năm                         | -                         | 63.597.231.112         | 1.456.385.818                      | 218.350.000                  | -                                | 65.271.966.930         |
| Thanh lý, nhượng bán                  | -                         | (1.429.897.144)        | (3.604.154.909)                    | (181.725.454)                | -                                | (5.215.777.507)        |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>478.825.050</b>        | <b>284.651.662.440</b> | <b>55.283.352.648</b>              | <b>793.733.992</b>           | <b>4.058.229.253</b>             | <b>345.265.803.383</b> |
| <b>Trong đó:</b>                      |                           |                        |                                    |                              |                                  |                        |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 478.825.050               | 182.126.482.322        | 32.348.326.830                     | 523.383.992                  | 4.058.229.253                    | 219.535.247.447        |
| Chờ thanh lý                          | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                                | -                      |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                           |                        |                                    |                              |                                  |                        |
| Số đầu năm                            | 478.825.050               | 200.838.539.193        | 47.617.085.867                     | 724.096.253                  | 3.678.599.612                    | 253.337.145.975        |
| Khấu hao trong năm                    | -                         | 8.240.188.813          | 3.620.228.502                      | 69.164.928                   | 379.629.641                      | 12.309.211.884         |
| Thanh lý, nhượng bán                  | -                         | (1.429.897.144)        | (3.604.154.909)                    | (176.364.960)                | -                                | (5.210.417.013)        |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>478.825.050</b>        | <b>207.648.830.862</b> | <b>47.633.159.460</b>              | <b>616.896.221</b>           | <b>4.058.229.253</b>             | <b>260.435.940.846</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                           |                        |                                    |                              |                                  |                        |
| Số đầu năm                            | -                         | 21.645.789.279         | 9.814.035.872                      | 33.013.193                   | 379.629.641                      | 31.872.467.985         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>-</b>                  | <b>77.002.831.578</b>  | <b>7.650.193.188</b>               | <b>176.837.771</b>           | <b>-</b>                         | <b>84.829.862.537</b>  |
| <b>Trong đó:</b>                      |                           |                        |                                    |                              |                                  |                        |
| Tạm thời chưa sử dụng                 | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                                | -                      |
| Đang chờ thanh lý                     | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                                | -                      |

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.085.072.941 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**8. Tài sản cố định vô hình**

|                                       | Nhãn hiệu, tên<br>thương mại (*) | Chương trình phần<br>mềm máy tính | Cộng                 |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                                  |                                   |                      |
| Số đầu năm                            | 1.281.096.000                    | 320.000.000                       | 1.601.096.000        |
| Mua trong năm                         | -                                | 155.000.000                       | 155.000.000          |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>1.281.096.000</b>             | <b>475.000.000</b>                | <b>1.756.096.000</b> |
| <i>Trong đó:</i>                      |                                  |                                   |                      |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | -                                | 280.000.000                       | 280.000.000          |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                                  |                                   |                      |
| Số đầu năm                            | 704.602.800                      | 283.333.333                       | 987.936.133          |
| Khấu hao trong năm                    | 256.219.200                      | 39.166.668                        | 295.385.868          |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>960.822.000</b>               | <b>322.500.001</b>                | <b>1.283.322.001</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                                  |                                   |                      |
| Số đầu năm                            | 576.493.200                      | 36.666.667                        | 613.159.867          |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>320.274.000</b>               | <b>152.499.999</b>                | <b>472.773.999</b>   |
| <i>Trong đó:</i>                      |                                  |                                   |                      |
| Tạm thời không sử dụng                | -                                | -                                 | -                    |
| Đang chờ thanh lý                     | -                                | -                                 | -                    |

(\*) Là giá trị nhận diện thương hiệu Tập đoàn.

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                      | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                    | <b>230.593.123.297</b> | <b>71.095.401.295</b>  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 (*)         | 66.319.255.886         | 39.331.223.635         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 (*)         | 164.273.867.411        | 31.751.710.994         |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An                    | -                      | 12.466.666             |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                | <b>210.142.299.168</b> | <b>160.233.045.225</b> |
| Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội            | 19.008.387.684         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khang Nguyên | 17.066.607.000         | 2.096.736.378          |
| Các nhà cung cấp khác                                | 174.067.304.484        | 158.136.308.847        |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>440.735.422.465</b> | <b>231.328.446.520</b> |

(\*) Là khoản phải trả giá trị hợp đồng thi công xây lắp

**10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                           | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ban Quản lý Dự án Thành phần 2                            | -                      | 174.519.642.690        |
| Ban Quản lý các Dự án Đường thủy                          | -                      | 121.916.430.428        |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Quảng Nam          | 106.756.328.100        | -                      |
| Ban Quản lý Dự án 6                                       | 139.904.799.485        | 217.755.860.532        |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng           | 52.478.443.100         | 95.944.841.000         |
| Ban Quản lý Đầu tư Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực 2 | 163.759.061.000        | -                      |
| Các khách hàng khác                                       | 123.351.094.000        | 131.949.055.081        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>586.249.725.685</b> | <b>742.085.829.731</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                                           | Số đầu năm            |                       | Số phát sinh trong năm |                         | Số cuối năm           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | Số phải nộp           | Số phải thu           | Số phải nộp            | Số đã nộp               | Số phải nộp           | Số phải thu           |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa <sup>(*)</sup> | -                     | 40.373.359.675        | 4.384.719.227          | (33.820.286.822)        | -                     | 69.808.927.270        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 21.777.638.218        | -                     | 29.515.028.912         | (29.955.381.760)        | 21.337.285.370        | -                     |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 964.941.836           | -                     | 7.215.382.171          | (7.308.680.868)         | 871.643.139           | -                     |
| Lệ phí môn bài                            | -                     | -                     | 4.000.000              | (4.000.000)             | -                     | -                     |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác    | 3.800.035             | -                     | 284.554.384            | (284.554.384)           | 3.800.035             | -                     |
| <b>Cộng</b>                               | <b>22.746.380.089</b> | <b>40.373.359.675</b> | <b>41.403.684.694</b>  | <b>(71.372.903.834)</b> | <b>22.212.728.544</b> | <b>69.808.927.270</b> |

(\*) Đối với hoạt động xây dựng thực hiện tại các tỉnh khác với trụ sở chính, doanh nghiệp phải nộp thuế giá trị gia tăng theo tỷ lệ 1% trên doanh thu chưa có thuế GTGT. Số thuế GTGT đã nộp tại địa phương nơi có công trình sẽ được bù trừ vào số thuế GTGT phải nộp tại trụ sở chính.

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

|                                                                                                          | Năm nay                | Năm trước              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 296.590.282.410        | 213.668.861.025        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 11.195.680.329         | 7.235.433.956          |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                              | 11.195.680.329         | 7.235.433.956          |
| Thù lao thành viên HĐQT không trực tiếp điều hành                                                        | 1.755.000.000          | 1.755.000.000          |
| Chi phí khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng                             | 2.779.773.332          | 2.779.773.332          |
| Các khoản chi phí không hợp lệ                                                                           | 2.213.036.895          | 1.420.660.624          |
| Tiền chi ủng hộ, tài trợ                                                                                 | 3.421.427.187          | 1.280.000.000          |
| Chi phí không liên quan đến doanh thu                                                                    | 865.691.000            | -                      |
| Các khoản truy thu, phạt                                                                                 | 160.751.915            | -                      |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | -                      | -                      |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                                                                | <b>307.785.962.739</b> | <b>220.904.294.981</b> |
| Thu nhập được miễn thuế                                                                                  | (160.216.000.000)      | (106.371.600.000)      |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                              | (151.816.000.000)      | (106.371.600.000)      |
| Cổ tức bằng cổ phiếu bán trong năm nay                                                                   | (8.400.000.000)        | -                      |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                                                                | <b>147.569.962.739</b> | <b>114.532.694.981</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                    | 20%                    |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                               | <b>29.513.992.548</b>  | <b>22.906.538.996</b>  |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước                                         | 1.036.364              | 443.657.240            |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                          | <b>29.515.028.912</b>  | <b>23.350.196.236</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích trước chi phí thầu phụ.

**13. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                                                       | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Kinh phí công đoàn                                                                    | 1.428.715.991         | 1.557.214.991        |
| Thuế TNCN phải trả lại người lao động                                                 | 1.989.987.830         | 1.957.216.483        |
| Phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Nam Thăng Long- LC UPAS. (*) | 78.533.879.522        | -                    |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                                      | 998.383.818           | 1.182.683.122        |
| <b>Cộng</b>                                                                           | <b>82.950.967.161</b> | <b>4.697.114.596</b> |

(\*) Các khoản phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Nam Thăng Long về LC UPAS bao thanh toán theo các hợp đồng tín dụng với ngân hàng, thời hạn thanh toán không quá 180 ngày. Sau thời hạn trên nếu không thanh toán, khoản phải trả được chuyển thành khoản vay.

**14. Vay****14a. Vay ngắn hạn**

|                                                                     | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng<sup>(i)</sup></b>                         | <b>991.236.914.659</b> | <b>808.869.429.275</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long | 377.635.362.160        | 284.602.056.128        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long      | 538.315.681.055        | 388.939.037.362        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long         | 75.285.871.444         | 135.328.335.785        |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.14b)</b>           | <b>966.000.000</b>     | <b>966.000.000</b>     |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>992.202.914.659</b> | <b>809.835.429.275</b> |

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để thanh toán công nợ với nhà cung cấp, bao gồm:

| <b>Ngân hàng</b>                                                    | <b>Hạn mức</b> | <b>Thời hạn</b> | <b>Lãi suất /năm</b> | <b>Tài sản đảm bảo</b>                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long | 750 tỷ VND     | 08 đến 12 tháng | 4,4% đến 8,2%        | tài sản cố định của Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.1) |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long      | 700 tỷ VND     | 09 đến 12 tháng | 4,6% đến 5,3%        | Quyền đòi nợ và các quyền khác của các Hợp đồng thi công công trình xây dựng                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

| <i>Ngân hàng</i>                                                  | <i>Hạn mức</i> | <i>Thời hạn</i>    | <i>Lãi suất<br/>/năm</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i>                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>thương Việt Nam - Chi<br>nhánh Thăng Long | 300 tỷ<br>VND  | 09 đến 12<br>tháng | 5,0% đến<br>6,6%         | Các quyền phát sinh từ Hợp<br>đồng thi công xây dựng mà<br>Ngân hàng tài trợ tín dụng; và<br>phần vốn góp của Công ty và<br>các cá nhân tại Công ty Cổ phần<br>Đạt Phương Sông Bung, tối<br>thiểu 65% vốn chủ sở hữu |

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

|                                 | <b>Vay ngắn hạn</b>    | <b>Vay dài hạn đến<br/>hạn trả</b> | <b>Cộng</b>            |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                      | 808.869.429.275        | 966.000.000                        | 809.835.429.275        |
| Số tiền vay phát sinh trong năm | 1.313.349.139.953      | -                                  | 1.313.349.139.953      |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | -                      | 966.000.000                        | 966.000.000            |
| Số tiền vay đã trả trong năm    | (1.130.981.654.569)    | (966.000.000)                      | (1.131.947.654.569)    |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>991.236.914.659</b> | <b>966.000.000</b>                 | <b>992.202.914.659</b> |

**14b. Vay dài hạn**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Thăng Long, nhằm mục đích mua sắm máy móc thiết bị, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 23 tháng 02 năm 2024 đến ngày 23 tháng 02 năm 2029, lãi suất 6,8%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

|                      | <b>Số cuối năm</b>   | <b>Số đầu năm</b>    |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 966.000.000          | 966.000.000          |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 2.173.500.000        | 3.139.500.000        |
| <b>Cộng</b>          | <b>3.139.500.000</b> | <b>4.105.500.000</b> |

Chi tiết phát sinh của các khoản vay dài hạn như sau:

|                                    | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                         | 3.139.500.000        | -                    |
| Số tiền vay phát sinh              | -                    | 4.830.000.000        |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | (966.000.000)        | (1.449.000.000)      |
| Số tiền vay đã trả trong năm       | -                    | (241.500.000)        |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>2.173.500.000</b> | <b>3.139.500.000</b> |

**15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                 | <b>Số đầu năm</b>    | <b>Tăng do trích<br/>lập từ lợi nhuận</b> | <b>Chi quỹ<br/>trong năm</b> | <b>Số cuối năm</b>   |
|-----------------|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 2.536.165.179        | 1.000.000.000                             | (753.500.000)                | 2.782.665.179        |
| Quỹ phúc lợi    | 2.672.049.951        | -                                         | (948.903.628)                | 1.723.146.323        |
| <b>Cộng</b>     | <b>5.208.215.130</b> | <b>1.000.000.000</b>                      | <b>(1.702.403.628)</b>       | <b>4.505.811.502</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**16. Vốn chủ sở hữu****16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                             | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                     |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước                         | 629.995.540.000           | 17.732.079.678          | 41.352.798.365           | 446.152.660.960                         | 1.135.233.079.003        |
| Lợi nhuận trong năm trước                   | -                         | -                       | -                        | 190.318.664.789                         | 190.318.664.789          |
| Chia cổ tức                                 | -                         | -                       | -                        | (62.999.554.000)                        | (62.999.554.000)         |
| Trích quỹ khen thưởng                       | -                         | -                       | -                        | (1.000.000.000)                         | (1.000.000.000)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                 | <b>629.995.540.000</b>    | <b>17.732.079.678</b>   | <b>41.352.798.365</b>    | <b>572.471.771.749</b>                  | <b>1.261.552.189.792</b> |
| Số dư đầu năm nay                           | 629.995.540.000           | 17.732.079.678          | 41.352.798.365           | 572.471.771.749                         | 1.261.552.189.792        |
| Lợi nhuận trong năm                         | -                         | -                       | -                        | 267.075.253.498                         | 267.075.253.498          |
| Trích quỹ khen thưởng                       | -                         | -                       | -                        | (1.000.000.000)                         | (1.000.000.000)          |
| Tăng vốn cổ phần từ<br>nguồn vốn chủ sở hữu | 377.994.780.000           | -                       | -                        | (377.994.780.000)                       | -                        |
| Chia cổ tức bằng tiền                       | -                         | -                       | -                        | (62.999.554.000)                        | (62.999.554.000)         |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                   | <b>1.007.990.320.000</b>  | <b>17.732.079.678</b>   | <b>41.352.798.365</b>    | <b>397.552.691.247</b>                  | <b>1.464.627.889.290</b> |

**16b. Cổ phiếu**

|                                                  | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------------------|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành    | 100.799.032 | 62.999.554 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 100.799.032 | 62.999.554 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành        | 100.799.032 | 62.999.554 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**16c. Phân phối lợi nhuận**

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-DP-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2025 như sau:

|                                                                 | VND               |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Chia cổ tức bằng tiền (10%)                                   | : 62.999.554.000  |
| • Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (60%) <sup>(i)</sup> | : 377.994.780.000 |
| • Trích quỹ khen thưởng                                         | : 1.000.000.000   |

<sup>(i)</sup> Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 37.799.478 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn Vốn chủ sở hữu.

**17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Cam kết bảo lãnh

Tại ngày 31/12/2025, Công ty được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long phát hành các thư bảo lãnh để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Công ty đối với các đối tác, với tổng giá trị bảo lãnh còn hiệu lực là 1.744.153.032.374 VND, thời hạn từ ngày 27/11/2017 đến ngày 30/4/2028.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

|                                      | <u>Năm nay</u>           | <u>Năm trước</u>         |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 68.396.293.509           | 74.564.710.218           |
| Doanh thu chuyển nhượng dự án đầu tư | 27.342.376.571           | 4.256.584.940            |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng          | 3.750.200.694.327        | 3.026.421.551.791        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>3.845.939.364.407</b> | <b>3.105.242.846.949</b> |

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con, công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết.

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                    | <u>Năm nay</u>           | <u>Năm trước</u>         |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp    | 45.030.130.291           | 55.421.536.570           |
| Giá vốn chuyển nhượng dự án đầu tư | 25.553.622.964           | 3.978.116.767            |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng      | 3.546.038.577.378        | 2.868.424.108.959        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3.616.622.330.633</b> | <b>2.927.823.762.296</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                | <u>Năm nay</u>         | <u>Năm trước</u>       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn                                         | 10.342.562.173         | 10.646.929.819         |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn                                      | 564.949.957            | 361.345.436            |
| Lãi đầu tư trái phiếu                                          | 598.000.000            | 760.000.000            |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                    | 151.816.000.000        | 106.371.600.000        |
| Lãi chuyển nhượng công ty con                                  | 7.812.000.000          | -                      |
| Lãi chậm trả phải thu của Đạt Phương Hội An và các đơn vị khác | 10.445.922.066         | 8.833.896.424          |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>181.579.434.196</b> | <b>126.973.771.679</b> |

**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 34.878.974.663        | 32.054.855.531        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 687.971.141           | 1.100.146.552         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 210.940.101           | 401.168.869           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.984.779.298         | 4.154.976.462         |
| Thuế, phí và lệ phí              | 66.854.599            | 244.483.331           |
| Dự phòng các khoản phải thu      | 7.092.004.299         | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 9.382.713.881         | 7.824.816.116         |
| Các chi phí khác                 | 2.413.216.100         | 2.444.470.764         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>58.717.454.082</b> | <b>48.224.917.625</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**5. Chi phí khác**

|                     | Năm nay              | Năm trước            |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Chi ủng hộ, tài trợ | 3.721.427.187        | 4.531.145.000        |
| Chi phí khác        | 1.728.756.260        | 187.320.406          |
| <b>Cộng</b>         | <b>5.450.183.447</b> | <b>4.718.465.406</b> |

**6. Lãi trên cổ phiếu**

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm nay                  | Năm trước                |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 1.637.354.643.487        | 595.453.010.124          |
| Chi phí nhân công                | 63.390.429.201           | 66.379.655.244           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 12.604.597.752           | 10.745.221.019           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.967.411.355.029        | 2.267.884.319.864        |
| Chi phí khác                     | 3.622.230.699            | 17.474.878.239           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>3.684.383.256.168</b> | <b>2.957.937.084.490</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

|                                                                     | Năm nay       | Năm trước   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Phí mượn tài sản đảm bảo:</b>                                    |               |             |
| - Ông Lương Minh Tuấn                                               | 44.961.000    | 45.084.180  |
| - Ông Phạm Kim Châu                                                 | 117.600.000   | 117.922.193 |
| - Bà Lương Thị Lan – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị | 39.291.000    | 39.398.646  |
| <b>Chuyển nhượng cổ phần các công ty con:</b>                       |               |             |
| - Ông Trần Anh Tuấn                                                 | 1.944.000.000 | -           |
| - Ông Phạm Kim Châu                                                 | 1.944.000.000 | -           |
| - Ông Hoàng Gia Chiếu                                               | 972.000.000   | -           |
| - Bà Lê Thị Minh Loan                                               | 680.400.000   | -           |
| - Ông Phan Anh Tuấn                                                 | 600.000.000   | -           |
| - Bà Đỗ Thị Thu                                                     | 291.600.000   | -           |
| - Ông Nguyễn Hữu Hùng                                               | 972.000.000   | -           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

***Cam kết bảo lãnh***

Ông Lương Minh Tuấn và Ông Phạm Kim Châu dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Thăng Long với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 7.741.000.000 VND (xem thuyết minh số V.14a).

***Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt***

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt***

|                          | <b>Chức danh</b>                          | <b>Tiền lương</b>    | <b>Thù lao</b>       | <b>Thưởng</b>     | <b>Cộng thu nhập</b>  |
|--------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Năm nay</b>           |                                           |                      |                      |                   |                       |
| Ông Lương Minh Tuấn      | Chủ tịch HĐQT                             | -                    | 1.860.000.000        | 4.500.000         | 1.864.500.000         |
| Ông Phạm Kim Châu        | Phó Chủ tịch HĐQT/<br>Phó TGĐ             | 70.080.000           | 1.159.464.286        | 4.500.000         | 1.234.044.286         |
| Ông Trần Anh Tuấn        | Thành viên<br>HĐQT/TGĐ                    | 1.400.945.000        | 300.000.000          | 4.500.000         | 1.705.445.000         |
| Ông Đặng Hoàng Huy       | Thành viên HĐQT/<br>Thành viên UBKT       | -                    | 325.000.000          | -                 | 325.000.000           |
| Ông Đỗ Xuân Diện         | Thành viên HĐQT/<br>Chủ tịch UBKT         | -                    | 780.000.000          | -                 | 780.000.000           |
| Bà Lê Thị Thu Trang      | Thành viên HĐQT                           | -                    | 650.000.000          | -                 | 650.000.000           |
| Ông Hoàng Gia Chiêu      | Phó Tổng Giám đốc                         | 1.484.745.000        | -                    | 4.500.000         | 1.489.245.000         |
| Ông Ngô Đức Tình         | Phó Tổng Giám đốc                         | 375.600.000          | -                    | -                 | 375.600.000           |
| Ông Phạm Quang Bình      | Phó Tổng Giám đốc                         | 1.401.325.000        | -                    | 4.500.000         | 1.405.825.000         |
| Ông Đinh Gia Nội         | Phó Tổng Giám đốc                         | 60.000.000           | -                    | -                 | 60.000.000            |
| Ông Nguyễn Hữu Hùng      | Phó Tổng Giám đốc<br>(từ ngày 16/05/2025) | 906.455.000          | -                    | -                 | 906.455.000           |
| Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan | Giám đốc Kinh doanh<br>Bất động sản       | 157.200.000          | -                    | -                 | 157.200.000           |
| Bà Lê Thị Minh Loan      | Giám đốc Tài chính                        | 1.480.165.000        | -                    | 4.500.000         | 1.484.665.000         |
| Bà Đỗ Thị Thu            | Kế toán trưởng                            | 1.039.010.000        | -                    | 4.500.000         | 1.043.510.000         |
| <b>Cộng</b>              |                                           | <b>8.375.525.000</b> | <b>5.074.464.286</b> | <b>31.500.000</b> | <b>13.481.489.286</b> |
| <b>Năm trước</b>         |                                           |                      |                      |                   |                       |
| Ông Lương Minh Tuấn      | Chủ tịch HĐQT                             | -                    | 1.845.120.000        | 4.500.000         | 1.849.620.000         |
| Ông Phạm Kim Châu        | Phó Chủ tịch HĐQT/<br>Phó TGĐ             | 896.420.000          | 300.000.000          | 4.500.000         | 1.200.920.000         |
| Ông Trần Anh Tuấn        | Thành viên<br>HĐQT/TGĐ                    | 1.314.740.000        | 300.000.000          | 4.500.000         | 1.619.240.000         |
| Ông Đặng Hoàng Huy       | Thành viên HĐQT/<br>Thành viên UBKT       | -                    | 325.000.000          | -                 | 325.000.000           |
| Ông Đỗ Xuân Diện         | Thành viên HĐQT/<br>Chủ tịch UBKT         | -                    | 780.000.000          | -                 | 780.000.000           |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

|                          | Chức danh                        | Tiền lương    | Thù lao       | Thưởng     | Cộng thu nhập  |
|--------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|------------|----------------|
| Bà Lê Thị Thu Trang      | Thành viên HĐQT                  | -             | 650.000.000   | -          | 650.000.000    |
| Ông Hoàng Gia Chiểu      | Phó Tổng Giám đốc                | 1.302.240.000 | -             | 4.500.000  | 1.306.740.000  |
| Ông Ngô Đức Tinh         | Phó Tổng Giám đốc                | 372.470.000   | -             | -          | 372.470.000    |
| Ông Phạm Quang Bình      | Phó Tổng Giám đốc                | 1.288.840.000 | -             | 4.500.000  | 1.293.340.000  |
| Ông Đinh Gia Nội         | Phó Tổng Giám đốc                | 193.300.000   | -             | -          | 193.300.000    |
| Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan | Giám đốc Kinh doanh Bất động sản | 959.860.000   | -             | 4.500.000  | 964.360.000    |
| Bà Lã Thị Minh Loan      | Giám đốc Tài chính               | 1.156.210.000 | -             | 4.500.000  | 1.160.710.000  |
| Bà Đỗ Thị Thu            | Kế toán trưởng                   | 955.600.000   | -             | 4.500.000  | 960.100.000    |
| Cộng                     |                                  | 8.439.680.000 | 4.200.120.000 | 36.000.000 | 12.675.800.000 |

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

| Bên liên quan khác                             | Mối quan hệ                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1       | Công ty con đến ngày 29/6/2025,<br>Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2       | Công ty con đến ngày 29/6/2025,<br>Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025 |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung | Công ty con                                                           |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà   | Công ty con                                                           |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An              | Công ty con                                                           |
| Công ty TNHH Thực phẩm Bee                     | Công ty con                                                           |
| Công ty TNHH Fukunana                          | Công ty con                                                           |
| Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương                | Công ty con                                                           |

Giao dịch phát sinh với bên liên quan được trình bày ở thuyết minh số V.2c. Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4 và V.10.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 11 tháng 02 năm 2026, Công ty đã hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Theo đó, Công ty đã phân phối toàn bộ 17.788.064 cổ phiếu, tương ứng 100% số cổ phiếu chào bán. Giá bán 36.000 VND/cổ phiếu, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 640.370.304.000 VND, chi phí phát hành 6.121.610.552 VND.

Theo Phương án đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 28 tháng 10 năm 2025, số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến được dùng để đầu tư dự án Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương thông qua hình thức góp vốn vào công ty con thực hiện dự án (18%); sử dụng cho dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Bình Dương (48%); và bổ sung vốn lưu động, mua sắm máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động xây lắp của Công ty (34%). Trong thời gian chờ giải ngân, số tiền thu được có thể được Công ty gửi tiết kiệm ngắn hạn tại các ngân hàng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 24 ngày 11 tháng 3 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn



**FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**

**DAT PHUONG GROUP**  
**JOINT STOCK COMPANY**

## **CONTENTS**

|                                                                                            | <b>Page</b>    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1. Contents</b>                                                                         | <b>1</b>       |
| <b>2. Statement of the Board of Management</b>                                             | <b>2 - 3</b>   |
| <b>3. Independent Auditor's Report</b>                                                     | <b>4 - 5</b>   |
| <b>4. Balance Sheet as at 31 December 2025</b>                                             | <b>6 - 9</b>   |
| <b>5. Income Statement<br/>for the fiscal year ended 31 December 2025</b>                  | <b>10</b>      |
| <b>6. Cash Flow Statement<br/>for the fiscal year ended 31 December 2025</b>               | <b>11 - 12</b> |
| <b>7. Notes to the Financial Statements<br/>for the fiscal year ended 31 December 2025</b> | <b>13 - 36</b> |

\*\*\*\*\*



**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY****STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (cont.)**

| Full name            | Position                | Appointing date/re-appointing date/<br>resigning date |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ms. La Thi Minh Loan | Chief Financial Officer | Appointed on 20 July 2021                             |
| Mr. Phan Anh Tuan    | Branch Director         | Appointed on 14 August 2018                           |
| Ms. Do Thi Thu       | Chief Accountant        | Appointed on 20 July 2021                             |

**Legal representative**

The legal representative of the Company during the year and as of the date of this statement is Mr. Tran Anh Tuan – General Director.

**Auditor**

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the audit on the Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025 of the Company.

**Responsibilities of the Board of Management**

The Board of Management is responsible for the preparation of the Financial Statements to give a true and fair view on the financial position, the financial performance and the cash flows of the Company during the year. In order to prepare these Financial Statements, the Board of Management must:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- State clearly whether the accounting standards applied to the Company are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements of the Company on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate; and
- Design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Financial Statements.

The Board of Management hereby ensures that all the proper accounting books of the Company have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Board of Management is also responsible for managing the Company's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Board of Management hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Financial Statements.

**Approval on the Financial Statements**

The Board of Management hereby approves the accompanying Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2025, the financial performance and the cash flows for the fiscal year then ended of the Company in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,

General Director



Tran Anh Tuan

18 March 2026

No. 1.0348/26/TC-AC

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

### THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

We have audited the accompanying Financial Statements of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), which were prepared on 18 March 2026, from page 6 to page 36, including the Balance Sheet as at 31 December 2025, the Income Statement, the Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Financial Statements.

#### Responsibility of the Board of Management

The Company's Board of Management is responsible for the preparation, true and fair presentation of the Company's Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

#### Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Company's Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and true and fair presentation of the Financial Statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



## Opinion of Auditors

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as at 31 December 2025 of Dat Phuong Group Joint Stock Company, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Financial Statements.

## Other matter

The Auditor's Report on the Company's Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025 has been prepared in both Vietnamese and English. In the event of any discrepancy between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

For and on behalf of

**A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.**



**Nguyen Hoang Duc - Partner**

*Audit Practice Registration Certificate:*

*No. 0368-2023-008-1*

*Authorized Signatory*

*Hồ Chí Minh City, 18 March 2026*



**Tran Kim Anh - Auditor**

*Audit Practice Registration Certificate:*

*No. 1907-2023-008-1*



**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**BALANCE SHEET**

As at 31 December 2025

Unit: VND

| ASSETS                                                         | Code       | Note       | Ending balance           | Beginning balance        |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - CURRENT ASSETS</b>                                      | <b>100</b> |            | <b>2,470,014,294,162</b> | <b>2,107,848,660,678</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>                            | <b>110</b> | <b>V.1</b> | <b>636,837,105,416</b>   | <b>572,616,555,422</b>   |
| 1. Cash                                                        | 111        |            | 295,837,105,416          | 415,116,555,422          |
| 2. Cash equivalents                                            | 112        |            | 341,000,000,000          | 157,500,000,000          |
| <b>II. Short-term financial investments</b>                    | <b>120</b> |            | <b>59,952,042,500</b>    | <b>67,952,042,500</b>    |
| 1. Trading securities                                          | 121        |            | 205,442,500              | 205,442,500              |
| 2. Provisions for diminution in value of trading securities    | 122        |            | -                        | -                        |
| 3. Held-to-maturity investments                                | 123        | V.2a       | 59,746,600,000           | 67,746,600,000           |
| <b>III. Short-term receivables</b>                             | <b>130</b> |            | <b>1,352,904,455,805</b> | <b>1,140,117,497,082</b> |
| 1. Short-term trade receivables                                | 131        | V.3        | 1,124,705,109,154        | 890,991,073,475          |
| 2. Short-term prepayments to suppliers                         | 132        | V.4        | 153,502,684,649          | 160,159,547,798          |
| 3. Short-term inter-company receivables                        | 133        |            | -                        | -                        |
| 4. Receivables based on the progress of construction contracts | 134        |            | -                        | -                        |
| 5. Receivables for short-term loans                            | 135        |            | 1,300,000,000            | 1,300,000,000            |
| 6. Other short-term receivables                                | 136        | V.5        | 80,488,666,301           | 87,666,875,809           |
| 7. Allowance for short-term doubtful debts                     | 137        | V.6        | (7,092,004,299)          | -                        |
| 8. Shortage of assets awaiting resolution                      | 139        |            | -                        | -                        |
| <b>IV. Inventories</b>                                         | <b>140</b> |            | <b>336,094,046,097</b>   | <b>286,612,183,612</b>   |
| 1. Inventories                                                 | 141        | V.6        | 336,094,046,097          | 286,612,183,612          |
| 2. Allowance for devaluation of inventories                    | 149        |            | -                        | -                        |
| <b>V. Other current assets</b>                                 | <b>150</b> |            | <b>84,226,644,344</b>    | <b>40,550,382,062</b>    |
| 1. Short-term prepaid expenses                                 | 151        | V.7a       | 99,861,818               | 177,022,387              |
| 2. Deductible VAT                                              | 152        |            | 14,317,855,256           | -                        |
| 3. Taxes and other receivables from the State                  | 153        | V.12       | 69,808,927,270           | 40,373,359,675           |
| 4. Trading Government bonds                                    | 154        |            | -                        | -                        |
| 5. Other current assets                                        | 155        |            | -                        | -                        |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Balance Sheet (cont.)**

| ASSETS                                                                   | Code       | Note | Ending balance           | Beginning balance        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - NON-CURRENT ASSETS</b>                                            | <b>200</b> |      | <b>1,147,961,126,794</b> | <b>1,005,142,599,138</b> |
| <b>I. Long-term receivables</b>                                          | <b>210</b> |      | -                        | -                        |
| 1. Long-term trade receivables                                           | 211        |      | -                        | -                        |
| 2. Long-term prepayments to suppliers                                    | 212        |      | -                        | -                        |
| 3. Working capital in affiliates                                         | 213        |      | -                        | -                        |
| 4. Long-term inter-company receivables                                   | 214        |      | -                        | -                        |
| 5. Receivables for long-term loans                                       | 215        |      | -                        | -                        |
| 6. Other long-term receivables                                           | 216        |      | -                        | -                        |
| 7. Allowance for long-term doubtful debts                                | 219        |      | -                        | -                        |
| <b>II. Fixed assets</b>                                                  | <b>220</b> |      | <b>85,302,636,536</b>    | <b>32,485,627,852</b>    |
| 1. Tangible fixed assets                                                 | 221        | V.8  | 84,829,862,537           | 31,872,467,985           |
| <i>Historical costs</i>                                                  | 222        |      | 345,265,803,383          | 285,209,613,960          |
| <i>Accumulated depreciation</i>                                          | 223        |      | (260,435,940,846)        | (253,337,145,975)        |
| 2. Finance lease assets                                                  | 224        |      | -                        | -                        |
| <i>Historical costs</i>                                                  | 225        |      | -                        | -                        |
| <i>Accumulated depreciation</i>                                          | 226        |      | -                        | -                        |
| 3. Intangible fixed assets                                               | 227        | V.9  | 472,773,999              | 613,159,867              |
| <i>Historical costs</i>                                                  | 228        |      | 1,756,096,000            | 1,601,096,000            |
| <i>Accumulated amortization</i>                                          | 229        |      | (1,283,322,001)          | (987,936,133)            |
| <b>III. Investment properties</b>                                        | <b>230</b> |      | -                        | -                        |
| <i>Historical costs</i>                                                  | 231        |      | -                        | -                        |
| <i>Accumulated depreciation</i>                                          | 232        |      | -                        | -                        |
| <b>IV. Long-term assets in progress</b>                                  | <b>240</b> |      | -                        | -                        |
| 1. Long-term work in progress                                            | 241        |      | -                        | -                        |
| 2. Construction-in-progress                                              | 242        |      | -                        | -                        |
| <b>V. Long-term financial investments</b>                                | <b>250</b> |      | <b>1,060,951,276,204</b> | <b>971,351,276,204</b>   |
| 1. Investments in subsidiaries                                           | 251        | V.2c | 1,020,802,276,204        | 960,602,276,204          |
| 2. Investments in joint ventures and associates                          | 252        | V.13 | 29,400,000,000           | -                        |
| 3. Investments in other entities                                         | 253        | V.2c | 759,000,000              | 759,000,000              |
| 4. Provisions for diminution in value of long-term financial investments | 254        |      | -                        | -                        |
| 5. Held-to-maturity investments                                          | 255        | V.2b | 9,990,000,000            | 9,990,000,000            |
| <b>VI. Other non-current assets</b>                                      | <b>260</b> |      | <b>1,707,214,054</b>     | <b>1,305,695,082</b>     |
| 1. Long-term prepaid expenses                                            | 261        | V.7b | 1,707,214,054            | 1,305,695,082            |
| 2. Deferred income tax assets                                            | 262        |      | -                        | -                        |
| 3. Long-term components and spare parts                                  | 263        |      | -                        | -                        |
| 4. Other non-current assets                                              | 268        |      | -                        | -                        |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                                                      | <b>270</b> |      | <b>3,617,975,420,956</b> | <b>3,112,991,259,816</b> |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Balance Sheet (cont.)**

| RESOURCES                                                   | Code       | Note  | Ending balance           | Beginning balance        |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - LIABILITIES</b>                                      | <b>300</b> |       | <b>2,153,347,531,666</b> | <b>1,851,439,070,024</b> |
| <b>I. Current liabilities</b>                               | <b>310</b> |       | <b>2,151,174,031,666</b> | <b>1,847,615,480,283</b> |
| 1. Short-term trade payables                                | 311        | V.10  | 440,735,422,465          | 231,328,446,520          |
| 2. Short-term advances from customers                       | 312        | V.11  | 586,249,725,685          | 742,085,829,731          |
| 3. Taxes and other obligations to the State Budget          | 313        | V.12  | 22,212,728,544           | 22,746,380,089           |
| 4. Payables to employees                                    | 314        |       | 13,918,408,772           | 13,497,620,223           |
| 5. Short-term accrued expenses                              | 315        | V.13  | 8,398,052,878            | 18,216,444,719           |
| 6. Short-term inter-company payables                        | 316        |       | -                        | -                        |
| 7. Payables based on the progress of construction contracts | 317        |       | -                        | -                        |
| 8. Short-term unearned revenue                              | 318        |       | -                        | -                        |
| 9. Other short-term payables                                | 319        | V.14  | 82,950,967,161           | 4,697,114,596            |
| 10. Short-term borrowings and finance leases                | 320        | V.15a | 992,202,914,659          | 809,835,429,275          |
| 11. Short-term provisions                                   | 321        |       | -                        | -                        |
| 12. Bonus and welfare funds                                 | 322        | V.16b | 4,505,811,502            | 5,208,215,130            |
| 13. Price stabilization fund                                | 323        |       | -                        | -                        |
| 14. Trading Government bonds                                | 324        |       | -                        | -                        |
| <b>II. Non-current liabilities</b>                          | <b>330</b> |       | <b>2,173,500,000</b>     | <b>3,823,589,741</b>     |
| 1. Long-term trade payables                                 | 331        |       | -                        | -                        |
| 2. Long-term advances from customers                        | 332        |       | -                        | -                        |
| 3. Long-term accrued expenses                               | 333        |       | -                        | -                        |
| 4. Inter-company payables for working capital               | 334        |       | -                        | -                        |
| 5. Long-term inter-company payables                         | 335        |       | -                        | -                        |
| 6. Long-term unearned revenue                               | 336        |       | -                        | -                        |
| 7. Other long-term payables                                 | 337        |       | -                        | -                        |
| 8. Long-term borrowings and finance leases                  | 338        | V.16b | 2,173,500,000            | 3,139,500,000            |
| 9. Convertible bonds                                        | 339        |       | -                        | -                        |
| 10. Preferred shares                                        | 340        |       | -                        | -                        |
| 11. Deferred income tax liabilities                         | 341        |       | -                        | -                        |
| 12. Long-term provisions                                    | 342        |       | -                        | 684,089,741              |
| 13. Science and technology development fund                 | 343        |       | -                        | -                        |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Hlandico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Balance Sheet (cont.)**

| RESOURCES                                                         | Code       | Note        | Ending balance           | Beginning balance        |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - OWNERS' EQUITY</b>                                         | <b>400</b> |             | <b>1,464,627,889,290</b> | <b>1,261,552,189,792</b> |
| <b>I. Owners' equity</b>                                          | <b>410</b> | <b>V.17</b> | <b>1,464,627,889,290</b> | <b>1,261,552,189,792</b> |
| 1. Owners' contribution capital                                   | 411        |             | 1,007,990,320,000        | 629,995,540,000          |
| - Ordinary shares carrying voting right                           | 411a       |             | 1,007,990,320,000        | 629,995,540,000          |
| - Preferred shares                                                | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Share premiums                                                 | 412        |             | 17,732,079,678           | 17,732,079,678           |
| 3. Bond conversion options                                        | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Other sources of capital                                       | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Treasury shares                                                | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Differences on asset revaluation                               | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Foreign exchange differences                                   | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Investment and development fund                                | 418        |             | 41,352,798,365           | 41,352,798,365           |
| 9. Business arrangement supporting fund                           | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Other funds                                                   | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Retained earnings                                             | 421        |             | 397,552,691,247          | 572,471,771,749          |
| - Retained earnings accumulated to the end of the previous period | 421a       |             | 130,477,437,749          | 572,471,771,749          |
| - Retained earnings of the current period                         | 421b       |             | 267,075,253,498          | -                        |
| 12. Construction investment fund                                  | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Other sources and funds</b>                                | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Sources of expenditure                                         | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Fund to form fixed assets                                      | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                                            | <b>440</b> |             | <b>3,617,975,420,956</b> | <b>3,112,991,259,816</b> |

Prepared by

Chief Accountant

Prepared on 18 March 2026

General Director

Le Thi Ha

Do Thi Thu

Tran Anh Tuan



**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**INCOME STATEMENT**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

| ITEMS                                                                       | Code | Note | Current year      | Previous year     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|-------------------|-------------------|
| 1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services              | 01   | VI.1 | 3,845,939,364,407 | 3,105,242,846,949 |
| 2. Revenue deductions                                                       | 02   |      | -                 | -                 |
| 3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services          | 10   |      | 3,845,939,364,407 | 3,105,242,846,949 |
| 4. Costs of sales                                                           | 11   | VI.2 | 3,616,622,330,633 | 2,927,823,762,296 |
| 5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services | 20   |      | 229,317,033,774   | 177,419,084,653   |
| 6. Financial income                                                         | 21   | VI.3 | 181,579,434,196   | 126,973,771,679   |
| 7. Financial expenses                                                       | 22   |      | 51,340,743,866    | 37,930,263,194    |
| In which: Interest expenses                                                 | 23   |      | 49,774,761,215    | 37,496,075,220    |
| 8. Selling expenses                                                         | 25   |      | -                 | -                 |
| 9. General and administration expenses                                      | 26   | VI.4 | 58,717,454,082    | 48,224,917,625    |
| 10. Net operating profit/ (loss)                                            | 30   |      | 300,838,270,022   | 218,237,675,513   |
| 11. Other income                                                            | 31   |      | 1,202,195,835     | 149,650,918       |
| 12. Other expenses                                                          | 32   | VI.5 | 5,450,183,447     | 4,718,465,406     |
| 13. Other profit/ (loss)                                                    | 40   |      | (4,247,987,612)   | (4,568,814,488)   |
| 14. Total accounting profit/ (loss) before tax                              | 50   |      | 296,590,282,410   | 213,668,861,025   |
| 15. Current income tax                                                      | 51   | V.12 | 29,515,028,912    | 23,350,196,236    |
| 16. Deferred income tax                                                     | 52   |      | -                 | -                 |
| 17. Profit/ (loss) after tax                                                | 60   |      | 267,075,253,498   | 190,318,664,789   |
| 18. Basic earnings per share                                                | 70   | VI.6 | -                 | -                 |
| 19. Diluted earnings per share                                              | 71   | VI.6 | -                 | -                 |

Prepared by

Chief Accountant

Prepared on 18 March 2026

General Director

Le Thi Ha

Do Thi Thu

Tran Anh Tuan

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**CASH FLOW STATEMENT**

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

| ITEMS                                                                              | Code | Note   | Unit: VND         |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|-------------------|-------------------|
|                                                                                    |      |        | Current year      | Previous year     |
| <b>I. Cash flows from operating activities</b>                                     |      |        |                   |                   |
| 1. Profit/ (loss) before tax                                                       | 01   |        | 296,590,282,410   | 213,668,861,025   |
| 2. Adjustments                                                                     |      |        |                   |                   |
| - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties          | 02   | V.9,10 | 12,604,597,752    | 10,745,221,019    |
| - Provisions and allowances                                                        | 03   |        | 6,407,914,558     | -                 |
| - Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies | 04   |        | -                 | -                 |
| - (Gain)/ loss from investing activities                                           | 05   | VI.3;6 | (173,415,723,425) | (118,131,997,992) |
| - Interest expenses                                                                | 06   |        | 49,774,761,215    | 37,496,075,220    |
| - Others                                                                           | 07   |        | -                 | -                 |
| 3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital                      | 08   |        | 191,961,832,510   | 143,778,159,272   |
| - (Increase)/ decrease in receivables                                              | 09   |        | (256,476,453,360) | 138,604,121,813   |
| - (Increase)/ decrease in inventories                                              | 10   |        | (49,481,862,485)  | 18,550,752,854    |
| - Increase/ (decrease) in payables                                                 | 11   |        | 130,038,107,327   | (488,823,390,498) |
| - (Increase)/ decrease in prepaid expenses                                         | 12   |        | (324,358,403)     | (802,746,351)     |
| - (Increase)/ decrease in trading securities                                       | 13   |        | -                 | -                 |
| - Interests paid                                                                   | 14   |        | (49,774,761,215)  | (41,178,267,001)  |
| - Corporate income tax paid                                                        | 15   | V.12   | (29,955,381,760)  | (13,444,023,127)  |
| - Other cash inflows from operating activities                                     | 16   |        | -                 | 4,256,584,940     |
| - Other cash outflows from operating activities                                    | 17   | V.16b  | (1,701,331,848)   | (2,386,858,393)   |
| Net cash flows from operating activities                                           | 20   |        | (65,714,209,234)  | (241,445,666,491) |
| <b>II. Cash flows from investing activities</b>                                    |      |        |                   |                   |
| 1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets         | 21   |        | (71,949,633,600)  | (12,261,892,030)  |
| 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets            | 22   |        | 337,500,000       | -                 |
| 3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities            | 23   |        | (2,000,000,000)   | (7,500,000,000)   |
| 4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities         | 24   |        | 10,000,000,000    | 106,620,619,100   |
| 5. Investments in other entities                                                   | 25   |        | (102,200,000,000) | (219,000,000,000) |
| 6. Proceeds from divestment of investments in other entities                       | 26   |        | 20,412,000,000    | -                 |
| 7. Interests earned, dividends and profits received                                | 27   |        | 156,932,961,444   | 117,778,529,819   |
| Net cash flows from investing activities                                           | 30   |        | 11,532,827,844    | (14,362,743,111)  |

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Cash Flow Statement (cont.)**

| ITEMS                                                                            | Code | Note | Current year           | Previous year            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------------------|--------------------------|
| <b>III. Cash flows from financing activities</b>                                 |      |      |                        |                          |
| 1. Proceeds from share issuance and capital contributions from owners            | 31   |      | -                      | -                        |
| 2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued | 32   |      | -                      | -                        |
| 3. Proceeds from borrowings                                                      | 33   | V.16 | 1,313,349,139,953      | 1,078,587,267,552        |
| 4. Repayment for borrowings                                                      | 34   | V.16 | (1,131,947,654,569)    | (1,189,328,831,327)      |
| 5. Repayments for finance lease principal                                        | 35   |      | -                      | -                        |
| 6. Dividends and profits paid to the owners                                      | 36   |      | (62,999,554,000)       | (62,999,554,000)         |
| <i>Net cash flows from financing activities</i>                                  | 40   |      | <u>118,401,931,384</u> | <u>(173,741,117,775)</u> |
| Net cash flows during the year                                                   | 50   |      | 64,220,549,994         | (429,549,527,377)        |
| Beginning cash and cash equivalents                                              | 60   | V.1  | 572,616,555,422        | 1,002,166,082,799        |
| Effects of fluctuations in foreign exchange rates                                | 61   |      | -                      | -                        |
| Ending cash and cash equivalents                                                 | 70   | V.1  | <u>636,837,105,416</u> | <u>572,616,555,422</u>   |

Prepared by


**Le Thi Ha**

Chief Accountant


**Do Thi Thu**

Prepared on 18 March 2026

General Director



**Tran Anh Tuan**


**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**I. GENERAL INFORMATION****1. Form of ownership**

Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") is a joint stock company.

**2. Operating fields**

The Company operates in the fields of construction and installation, trading, commercial business, service and real estate trading.

**3. Business activities**

The principal business activities of the Company include: Construction of civil, traffic and irrigation works; investment in the construction of hydropower works, power transmission lines and substations up to 35kV; renting and leasing of construction machinery and equipment; and real estate trading.

**4. Normal operating cycle**

The normal operating cycle of the Company is within 12 months.

**5. Structure of the Company*****Subsidiaries***

| Name                                 | Address of head office                                                                                                     | Principal business activity                | Proportion of capital contribution | Proportion of beneficial interest | Proportion of voting rights |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC. | Pa Dau 2 Residential Group, Thanh My Commune, Da Nang City                                                                 | Generating and trading electricity         | 61.32%                             | 61.32%                            | 61.32%                      |
| Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.   | Mang Tray Hamlet, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam                                                         | Generating and trading electricity         | 68.30%                             | 68.30%                            | 68.30%                      |
| Dat Phuong Hoi An JSC.               | No. SH1.2 Casamia Urban Area, Vong Nhi Hamlet, Hoi An Dong Ward, Da Nang City                                              | Trading real estate                        | 88.89%                             | 88.89%                            | 88.89%                      |
| Bee Foods Company Limited            | 4 <sup>th</sup> Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Road, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City | Generating and trading rooftop solar power | 100%                               | 100%                              | 100%                        |
| Fukunana Company Limited             | 4 <sup>th</sup> Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Road, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City | Generating and trading rooftop solar power | 100%                               | 100%                              | 100%                        |
| Dat Phuong Glass JSC.                | CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam                                                   | Manufacturing ultra-clear glass            | 73.00%                             | 73.00%                            | 73.00%                      |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)****Associates**

| Name                                        | Address of head office                                                                                                     | Principal business activity                      | Proportion of capital contribution | Proportion of beneficial interest | Proportion of voting rights |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Dat Phuong Construction Number One JSC. (*) | 12A Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi                                    | Constructing civil, traffic and irrigation works | 49.00%                             | 49.00%                            | 49.00%                      |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC. (*) | 4 <sup>th</sup> Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Road, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City | Constructing civil, traffic and irrigation works | 49.00%                             | 49.00%                            | 49.00%                      |

(\*) During the year, the Company conducted the liquidation of part of its investment in Dat Phuong Construction Number One JSC. and Dat Phuong Construction Number Two JSC. Consequently, these two entities were reclassified from subsidiaries to associates (Note V2.c)

**6. Statement on information comparability in the Financial Statements**

The corresponding figures of the previous year are comparable to those of the current year.

**7. Employees**

As at 31 December 2025, there were 180 employees working for the Company (as at 1 January 2025: 181 employees).

**II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY****1. Fiscal year**

The fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

**2. Accounting currency unit**

The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because payments and receipts of the Company are primarily made in VND.

**III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM****1. Applicable Accounting System**

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Financial Statements.

**2. Statement on the compliance with the Accounting Standards and System**

The Board of Management ensures the compliance with all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Financial Statements.

# **DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City

## **FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

### **Notes to the Financial Statements (cont.)**

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") guiding the Enterprise Accounting System, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Enterprise Accounting System ("Circular 200") and Circular No. 75/2015/TT-BTC dated 18 May 2015 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular 200. The provisions of Circular 99 are applicable to the recording, preparation and presentation of Financial Statements for the fiscal year commencing on 1 January 2026.

## **IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES**

### **1. Basis of preparation of the Financial Statements**

All the Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

The Financial Statements are prepared in Vietnamese and English, in which the Financial Statements in Vietnamese are the official statutory financial statements of the Company. The Financial Statements in English have been translated from the Vietnamese version. In the event of any discrepancy between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

### **2. Cash and cash equivalents**

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates do not exceed 3 months from the dates of the investments that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value as of the balance sheet date.

### **3. Financial investments**

#### ***Held-to-maturity investments***

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Company intends and is able to hold to maturity. The Company's held-to-maturity investments only include term deposits at banks and bonds. Interest income from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized on the Income Statement on the accrual basis.

#### ***Loans***

Loans are determined at original costs less allowance for doubtful debts.  
Allowance for doubtful debts on loans is made on the basis of estimated losses.

#### ***Investments in subsidiaries, associates***

##### ***Subsidiaries***

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is obtained when the Company achieves the ability to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

##### ***Associates***

An associate is an entity which the Company has significant influence but does not have the right to control its financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making resolution on the associate's financial and operating policies but not control those policies.

##### ***Initial recognition***

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction costs. If the Company contributes capital by non-monetary assets, costs of the investment are recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence.

## DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City

### FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

#### Notes to the Financial Statements (cont.)

---

Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

#### *Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates*

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates are made when the subsidiaries, associates suffer from losses, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in the subsidiaries, associates. If the subsidiaries, associates are parent companies and have their own Consolidated Financial Statements, provision for impairment loss will be made based on their Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Financial expenses".

#### *Investments in equity instruments of other entities*

Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Company to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase plus other directly attributable transaction costs. Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows: For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provisions are made based on the losses suffered by investees, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in these investees.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Financial expenses".

#### **4. Receivables**

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and customers who are independent to the Company.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt after being offset against liabilities (if any). The allowance rate is based on the debts' overdue period or the estimated loss as follows:

- As for overdue debts:
  - 30% of the value of debts with the overdue period from 6 months to under 1 year.
  - 50% of the value of debts with the overdue period from 1 year to under 2 years.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

- 70% of the value of debts with the overdue period from 2 years to under 3 years.
- 100% of the value of debts with the overdue period from or over 3 years.
- As for the debts that are not overdue, but considered as doubtful debts: Allowance is made on the basis of the estimated loss.

Increases/ (decreases) in the allowance for doubtful debts to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "General and administration expenses".

**5. Inventories**

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

The Company's inventories only include work in progress ("WIP"), with costs determined as follows:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Ending balance of WIP} & = & \frac{\text{Beginning balance of WIP} + \text{Costs incurred during the period}}{\text{Revenue recognized during the period} + \text{Value of construction work in-progress at the end of the period}} \times \text{Value of construction work in-progress at the end of the period} \\
 \\ 
 \text{In which:} & & \frac{\text{Value of construction work in-progress at the end of the period}}{\text{Volume of construction work in-progress at the end of the period (determined according to inventory count)}} \times \text{Unit price of item (according to contract signed with customers)}
 \end{array}$$

The cost of materials issued from stock is calculated using the specific identification method and recorded using the perpetual inventory system.

Net realizable value is the estimated selling prices of inventories in an ordinary course of business less the estimated expenses on product completion and other necessary expenses to make the sale.

Allowance for inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable value. Increases/ (decreases) in the allowance for inventories to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Costs of sales".

**6. Operating leased assets**

A lease is classified as an operating lease if significant risks and rewards associated with the ownership belong to the lessor. The lease expenses are allocated to operating expenses using the straight-line method over the lease term, regardless of the method of lease payment.

**7. Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation.

Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operating expenses during the year.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

---

| <u>Class of fixed assets</u> | <u>Number of years</u> |
|------------------------------|------------------------|
| Buildings and structures     | 05 – 06                |
| Machinery and equipment      | 03 – 08                |
| Vehicles                     | 03 – 07                |
| Office equipment             | 03 – 05                |
| Other fixed assets           | 03 – 04                |

**8. Intangible fixed assets**

Intangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated amortization.

Historical costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operating costs during the period, otherwise, these costs are included into historical costs of fixed assets only if they are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of the asset.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its historical costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

Intangible fixed assets of the Company include:

***Computer software***

Costs to obtain computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Company until the date the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over 3 years.

***Trademark, trade name***

Historical costs of trademark or trade name include the purchase price, non-refundable tax on purchase and registration expenses. Trademark or trade name is amortized using the straight-line method over 5 years.

**9. Payables and accrued expenses**

Payables and accrued expenses are recorded based on the amounts payable for merchandise and services already used. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of merchandise, services, or assets and the seller is an independent entity with the Company;
- Accrued expenses reflect expenses for merchandise, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operating expenses;
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of merchandise or rendering of services.

Payables and accrued expenses are classified into short-term and long-term ones in the Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

## **DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City

### **FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

---

#### **10. Owners' equity**

##### ***Owners' contribution capital***

Owners' contribution capital is recorded according to the actual amounts invested by the shareholders.

##### ***Share premiums***

The differences between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date are recognized into share premiums. Expenses directly attributable to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

#### **11. Profit distribution**

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made in consideration of non-cash items in retained earnings that may affect cash flows and the ability to pay dividends such as gains from revaluation of assets invested in other entities, gains from revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recorded as payables upon approval of the General Meeting of Shareholders.

#### **12. Recognition of revenue and income**

##### ***Revenue from rendering of services***

Revenue from rendering of services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services rendered under specific conditions, revenue is recognised only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered;
- It is probable that the economic benefits associated with the rendering of services will flow to the Company;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are rendered in several accounting periods, revenue is recognized on the basis of the stage of completion as of the balance sheet date.

##### ***Interest***

Interest is recorded based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

##### ***Dividend income***

Income from dividends is recognized when the Company has the right to receive dividends from the investees. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

#### **13. Construction contracts**

A construction contract is a written contract for the construction of an asset or combination of assets which are closely interrelated or interdependent in terms of their design, technology, function or basic use purposes.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

---

When the outcome of the construction contracts is estimated reliably, for the construction contract stipulating that the contractor is paid based on the value of performed work volume, revenue and related costs are recognized in proportion to the work completed, as confirmed by the customer and reflected in the issued invoices.

Variation in amount of contract work done, compensation receivables and other receivables are recognized into revenue only when these are accepted by customers.

When the outcome of the construction contracts cannot be estimated reliably:

- Revenue is only recognized to the extent of contract costs incurred, where recovery is reasonably certain.
- Contract costs are recognized as expenses when they are incurred.

**14. Borrowing costs**

Borrowing costs include interest expenses and other expenses incurred directly in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as expenses when incurred.

**15. Expenses**

Expenses are those that result in outflows of the Company's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

**16. Corporate income tax**

Corporate income tax only includes current income tax, which is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

**17. Related parties**

Parties are considered to be related parties in case that one party is able to control the other party or has significant influence on the financial and operating decisions of the other party. Parties are also considered to be related parties in case that they are under the common control or under the common significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely the legal form.

**18. Segment reporting**

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policy applied for the preparation and presentation of the Company's Financial Statements.

The Company primarily operates in the field of construction and installation within the territory of Vietnam. Therefore, the Company does not present segment reporting.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)****V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET****1. Cash and cash equivalents**

|                                                                                             | <u>Ending balance</u>  | <u>Beginning balance</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cash on hand                                                                                | 299,430,916            | 260,700,480              |
| Demand deposits at banks                                                                    | 295,537,674,500        | 414,855,854,942          |
| Cash equivalents ( <i>Term deposits of which the original maturity is within 3 months</i> ) | 341,000,000,000        | 157,500,000,000          |
| <b>Total</b>                                                                                | <b>636,837,105,416</b> | <b>572,616,555,422</b>   |

**2. Financial investments****2a. Held-to-maturity investments**

The following held-to-maturity investments have a carrying value equal to their original cost:

|                                                                                                | <u>Ending balance</u> | <u>Beginning balance</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Short-term – term deposits                                                                     | 59,746,600,000        | 67,746,600,000           |
| Long-term - bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade <sup>(i)</sup> | 9,990,000,000         | 9,990,000,000            |
| <b>Total</b>                                                                                   | <b>69,736,600,000</b> | <b>77,736,600,000</b>    |

<sup>(i)</sup> These represent 100,000 bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade issued on 20 July 2023, with a total face value of VND 10,000,000,000. The bonds have a maturity of 10 years, with interest rates adjusted periodically and determined as the reference rate plus 1.3% per annum; bond interest is paid annually.

**2b. Investments in other entities**

|                                                  | <u>Ending balance</u>    |                  | <u>Beginning balance</u> |                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                                                  | <u>Original cost</u>     | <u>Provision</u> | <u>Original cost</u>     | <u>Provision</u> |
| <b>Investments in subsidiaries</b>               | <b>1,020,802,276,204</b> | <b>-</b>         | <b>960,602,276,204</b>   | <b>-</b>         |
| Dat Phuong Construction Number One JSC.          | -                        | -                | 21,000,000,000           | -                |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC.          | -                        | -                | 21,000,000,000           | -                |
| Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.             | 116,508,000,000          | -                | 116,508,000,000          | -                |
| Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.               | 383,850,000,000          | -                | 383,850,000,000          | -                |
| Dat Phuong Hoi An JSC.                           | 152,000,000,000          | -                | 152,000,000,000          | -                |
| Bee Foods Company Limited                        | 31,970,940,713           | -                | 31,970,940,713           | -                |
| Fukunana Company Limited                         | 15,273,335,491           | -                | 15,273,335,491           | -                |
| Dat Phuong Glass JSC.                            | 321,200,000,000          | -                | 219,000,000,000          | -                |
| <b>Investments in associates</b>                 | <b>29,400,000,000</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>                 | <b>-</b>         |
| Dat Phuong Construction Number One JSC.          | 14,700,000,000           | -                | -                        | -                |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC.          | 14,700,000,000           | -                | -                        | -                |
| <b>Investments in other entities</b>             | <b>759,000,000</b>       | <b>-</b>         | <b>759,000,000</b>       | <b>-</b>         |
| Dong Nai Bridge Investment and Construction JSC. | 759,000,000              | -                | 759,000,000              | -                |
| <b>Total</b>                                     | <b>1,050,961,276,204</b> | <b>-</b>         | <b>961,361,276,204</b>   | <b>-</b>         |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

The number of shares or amount of capital contribution and proportion of ownership interest held by the Company in its entities are as follows:

| Name                                                   | Ending balance                                  |                                  | Beginning balance                               |                                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Number of shares/amount of capital contribution | Proportion of ownership interest | Number of shares/amount of capital contribution | Proportion of ownership interest |
| Dat Phuong Construction Number One JSC <sup>(i)</sup>  | 1,764,000 shares                                | 49.00%                           | 2,520,000 shares                                | 70.00%                           |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC <sup>(ii)</sup> | 1,764,000 shares                                | 49.00%                           | 2,520,000 shares                                | 70.00%                           |
| Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.                   | 11,650,800 shares                               | 61.32%                           | 11,650,800 shares                               | 61.32%                           |
| Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.                     | 38,385,000 shares                               | 68.30%                           | 38,385,000 shares                               | 68.30%                           |
| Dat Phuong Hoi An JSC.                                 | 45,600,000 shares                               | 88.89%                           | 45,600,000 shares                               | 88.89%                           |
| Bee Foods Company Limited                              | VND 25 billion                                  | 100.00%                          | VND 25 billion                                  | 100.00%                          |
| Fukunana Company Limited                               | VND 7 billion                                   | 100.00%                          | VND 7 billion                                   | 100.00%                          |
| Dat Phuong Glass JSC <sup>(iii)</sup>                  | 32,120,000 shares                               | 73.00%                           | 21,900,000 shares                               | 73.00%                           |
| Dong Nai Bridge Investment and Construction JSC.       | 75,900 shares                                   | 0.12%                            | 75,900 shares                                   | 0.12%                            |

*Fluctuations in investments during the year:*

- (i) The Company transferred 756,000 shares of Dat Phuong Construction Number One JSC. to individuals, including related parties (*Note VII.1a*), for a total consideration receivable is VND 11,340,000,000, resulting in a gain of VND 5,040,000,000 (*Note VI.3*).
- (ii) The Company transferred 756,000 shares of Dat Phuong Construction Number Two JSC. to individuals, including related parties (*Note VII.1a*), for a total consideration receivable is VND 9,072,000,000, resulting in a gain of VND 2,772,000,000 (*Note VI.3*).
- (iii) The Company contributed an additional VND 102,200,000,000 to Dat Phuong Glass JSC., equivalent to 10,220,000 shares.

*Fair value*

The Company has not determined the fair value of unlisted investments as there have not been any specific instructions on fair value determination of these investments.

*Operation of subsidiaries and associates*

The subsidiaries and associates have been operating normally, with no significant changes from the previous year.

*Transactions with subsidiaries and associates*

The significant transactions between the Company and its subsidiaries and associates are as follows:

|                                                           | Current year      | Previous year     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Dat Phuong Construction Number One JSC.</i></b>     |                   |                   |
| Revenue from equipment leases                             | 42,325,962,874    | 28,878,552,178    |
| Management and operational fees                           | 111,750,000       | 740,750,000       |
| Expenses for using construction and installation services | 1,223,993,871,457 | 1,000,215,445,622 |
| Dividend receivable                                       | 2,520,000,000     | 3,150,000,000     |
| <b><i>Dat Phuong Construction Number Two JSC.</i></b>     |                   |                   |
| Revenue from equipment leases                             | 25,557,444,528    | 26,834,715,448    |
| Expenses for using other services                         | 1,200,000,000     | 810,000,000       |
| Liquidation of fixed assets                               | 230,000,000       | -                 |
| Expenses for using construction and installation services | 1,376,581,298,246 | 989,730,605,379   |
| Dividend receivable                                       | 1,764,000,000     | 3,150,000,000     |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

|                                                                                  | Current year    | Previous year   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b><i>Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.</i></b>                               |                 |                 |
| Dividend receivable during the year                                              | 11,650,800,000  | 11,650,800,000  |
| Interim dividend distribution                                                    | 17,476,200,000  | 11,650,800,000  |
| <b><i>Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.</i></b>                                 |                 |                 |
| Dividend receivable during the year                                              | 57,577,500,000  | 38,385,000,000  |
| Interim dividend distribution                                                    | 57,577,500,000  | 38,385,000,000  |
| <b><i>Dat Phuong Hoi An JSC.</i></b>                                             |                 |                 |
| Revenue from management services                                                 | -               | 6,660,000,000   |
| Revenue from investment support services                                         | -               | 10,892,592,592  |
| Liquidation of fixed assets                                                      | 37,000,000      | -               |
| Revenue from infrastructure construction and installation of Vong Nhi Urban Area | -               | (649,180,909)   |
| Revenue from infrastructure construction and installation of Con Tien Urban Area | -               | 30,906,340,447  |
| Revenue from Dong Na construction and installation                               | 27,342,376,571  | -               |
| Revenue from transfer of Dong Na project                                         | -               | 4,256,584,940   |
| Interest on bonds paid on behalf                                                 | -               | 8,342,466,219   |
| Interest on deferred payment of receivables                                      | 10,410,070,746  | 8,701,094,470   |
| Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings                  | 120,000,000     | 11,333,333      |
| Revenue from vehicle rental                                                      | 50,886,107      | -               |
| Payments on behalf for printing documents                                        | 25,206,000      | -               |
| <b><i>Bee Foods Company Limited</i></b>                                          |                 |                 |
| Profit distributed to the Parent Company                                         | 3,000,000,000   | -               |
| <b><i>Fukunana Company Limited</i></b>                                           |                 |                 |
| Profit distributed to the Parent Company                                         | 250,000,000     | -               |
| <b><i>Dat Phuong Glass JSC.</i></b>                                              |                 |                 |
| Capital contributed                                                              | 102,200,000,000 | 219,000,000,000 |
| Revenue from equipment leases                                                    | 60,000,000      | 258,850,000     |
| Revenue from services for investment procedure support                           | -               | 1,040,000,000   |
| Liquidation of fixed assets                                                      | 50,000,000      | -               |

**2c. Investments used as collateral**

Investments used by the Company as collateral include:

- 45,600,000 shares of Dat Phuong Hoi An JSC. used to secure the debt obligations of Dat Phuong Hoi An JSC. (the subsidiary) at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch in connection with the investment project for the construction of residential housing in the Con Tien Tourism and Service Area in Cam Thanh Commune, Hoi An City, Quang Nam Province.
- 32,120,000 shares of Dat Phuong Glass JSC. used to secure the debt obligations of Dat Phuong Glass JSC. (the subsidiary) at the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch in connection with the Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**2d. Plan for additional investments in subsidiaries**

Pursuant to Resolution No. 55.1/QD-DP-HDQT dated 24 November 2025, the Company's Board of Directors approved the proposal to make an additional capital contribution to Dat Phuong Glass JSC. ("Dat Phuong Glass") in accordance with the share issuance plan to existing shareholders, which had been approved by the General Meeting of Shareholders of Dat Phuong Glass. The total value of the additional capital contribution to Dat Phuong Glass is expected to be VND 80.3 billion. Concurrently, the Company has approved a transaction with a related party, Mr. Phan Ngoc Long, to acquire 3,410,000 shares in Dat Phuong Glass at a purchase price of VND 11,400 per share. In addition, the Company is entitled to purchase 852,500 new shares at a price of VND 10,000 per share arising from the transferred shares.

Upon completion of the capital contribution and share transfer, the Company expects to hold a total of 44,412,500 shares in Dat Phuong Glass, corresponding to a face value of VND 444.125 billion, representing 80.75% of Dat Phuong Glass's charter capital.

**3. Short-term trade receivables**

|                                                   | <u>Ending balance</u>           | <u>Beginning balance</u>      |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <i>Receivables from related parties</i>           | <i>416,920,335,090</i>          | <i>387,297,518,886</i>        |
| Dat Phuong Construction Number One JSC.           | 2,491,498,017                   | 196,910,384                   |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC.           | -                               | 14,148,000                    |
| Dat Phuong Hoi An JSC. (*)                        | 414,428,837,073                 | 387,086,460,502               |
| <i>Receivables from other customers</i>           | <i>707,784,774,064</i>          | <i>503,693,554,589</i>        |
| Dai Quang Minh Real Estate Investment Corporation | 64,507,136,823                  | 56,967,479,690                |
| Railway Project Management Unit                   | 82,546,249,708                  | -                             |
| Other customers                                   | 560,731,387,533                 | 446,726,074,899               |
| <b>Total</b>                                      | <b><u>1,124,705,109,154</u></b> | <b><u>890,991,073,475</u></b> |

(\*) In which, the main components are outstanding balances from construction contracts, the value of infrastructure in the Con Tien Urban Area and management service fees.

**4. Short-term prepayments to suppliers**

|                                                              | <u>Ending balance</u>         | <u>Beginning balance</u>      |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Southern Construction and Installation Investment JSC.       | -                             | 34,066,047,290                |
| Thanh Tuan Project Survey and Construction Co., Ltd.         | -                             | 40,198,722,977                |
| Hai Duong - Rural Development & Dike Stone Construction JSC. | 3,449,307,480                 | 18,650,864,750                |
| Hoang Gia Construction and Trade Investment Co., Ltd.        | 31,331,640,269                | -                             |
| Other suppliers                                              | 118,721,736,900               | 67,243,912,781                |
| <b>Total</b>                                                 | <b><u>153,502,684,649</u></b> | <b><u>160,159,547,798</u></b> |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)****5. Other short-term receivables**

|                                                                                  | Ending balance        |           | Beginning balance     |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                                                                  | Value                 | Allowance | Value                 | Allowance |
| <i>Receivables from related parties</i>                                          | <b>70,500,388,480</b> | -         | <b>56,677,683,218</b> | -         |
| Dat Phuong Hoi An JSC. - Receivables from the financing agreement <sup>(*)</sup> | 26,439,928,794        | -         | 26,439,928,794        | -         |
| Dat Phuong Hoi An JSC. - Interest on deferred payment <sup>(*)</sup>             | 40,584,259,686        | -         | 30,237,754,424        | -         |
| Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC. - Dividend receivables                      | 3,476,200,000         | -         | -                     | -         |
| <i>Receivables from other organizations and individuals</i>                      | <b>9,988,277,821</b>  | -         | <b>30,989,192,591</b> | -         |
| Advances                                                                         | 7,510,109,707         | -         | 23,461,647,863        | -         |
| Accrued interest income from loans and savings deposits                          | 497,391,781           | -         | 105,041,095           | -         |
| Advance for site clearance expenses                                              | 1,183,529,280         | -         | 3,967,926,280         | -         |
| Deposits                                                                         | 100,000,000           | -         | 100,000,000           | -         |
| Other short-term receivables                                                     | 697,247,053           | -         | 3,354,577,353         | -         |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>80,488,666,301</b> | -         | <b>87,666,875,809</b> | -         |

- <sup>(\*)</sup> This represents the receivable from Dat Phuong Hoi An JSC. (the subsidiary), comprising principal and interest on deferred payment (interest rate based on the 12-month mobilizing interest rate of Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam) pursuant to the Capital Provision Agreement dated 18 November 2021 for the subsidiary to implement the Con Tien Urban Area Project, Cam Thanh Commune, Hoi An City, Quang Nam Province.

**6. Inventories**

These represent work in progress, comprising:

|                                                    | Ending balance         | Beginning balance      |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Construction and installation works                | 72,087,904,584         | 37,490,810,167         |
| Real Estate Project                                | 264,006,141,513        | 249,121,373,445        |
| - Binh Duong Resort Complex Project <sup>(*)</sup> | 251,769,848,307        | 237,704,080,239        |
| - Other construction works and projects            | 12,236,293,206         | 11,417,293,206         |
| <b>Total</b>                                       | <b>336,094,046,097</b> | <b>286,612,183,612</b> |

- <sup>(\*)</sup> Pursuant to Investment Policy Decision No. 958/QĐ-UBND of Quang Nam Province dated 24 March 2017, the project has a total investment of VND 4,647,200,000,000 with a term of 50 years from the date of issuance of the Investment Policy Decision. As at 31 December 2025, the project is in the land clearance phase.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**7. Tangible fixed assets**

|                                           | <b>Buildings and<br/>structures</b> | <b>Machinery<br/>and equipment</b> | <b>Vehicles</b>       | <b>Office equipment</b> | <b>Other fixed<br/>assets</b> | <b>Total</b>           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Historical costs</b>                   |                                     |                                    |                       |                         |                               |                        |
| Beginning balance                         | 478,825,050                         | 222,484,328,472                    | 57,431,121,739        | 757,109,446             | 4,058,229,253                 | 285,209,613,960        |
| New acquisition                           | -                                   | 63,597,231,112                     | 1,456,385,818         | 218,350,000             | -                             | 65,271,966,930         |
| Liquidation and disposal                  | -                                   | (1,429,897,144)                    | (3,604,154,909)       | (181,725,454)           | -                             | (5,215,777,507)        |
| <b>Ending balance</b>                     | <b>478,825,050</b>                  | <b>284,651,662,440</b>             | <b>55,283,352,648</b> | <b>793,733,992</b>      | <b>4,058,229,253</b>          | <b>345,265,803,383</b> |
| <i>In which:</i>                          |                                     |                                    |                       |                         |                               |                        |
| Assets fully depreciated but still in use | 478,825,050                         | 182,126,482,322                    | 32,348,326,830        | 523,383,992             | 4,058,229,253                 | 219,535,247,447        |
| Assets waiting for liquidation            | -                                   | -                                  | -                     | -                       | -                             | -                      |
| <b>Depreciation</b>                       |                                     |                                    |                       |                         |                               |                        |
| Beginning balance                         | 478,825,050                         | 200,838,539,193                    | 47,617,085,867        | 724,096,253             | 3,678,599,612                 | 253,337,145,975        |
| Depreciation during the year              | -                                   | 8,240,188,813                      | 3,620,228,502         | 69,164,928              | 379,629,641                   | 12,309,211,884         |
| Liquidation and disposal                  | -                                   | (1,429,897,144)                    | (3,604,154,909)       | (176,364,960)           | -                             | (5,210,417,013)        |
| <b>Ending balance</b>                     | <b>478,825,050</b>                  | <b>207,648,830,862</b>             | <b>47,633,159,460</b> | <b>616,896,221</b>      | <b>4,058,229,253</b>          | <b>260,435,940,846</b> |
| <b>Net book value</b>                     |                                     |                                    |                       |                         |                               |                        |
| Beginning balance                         | -                                   | 21,645,789,279                     | 9,814,035,872         | 33,013,193              | 379,629,641                   | 31,872,467,985         |
| <b>Ending balance</b>                     | <b>-</b>                            | <b>77,002,831,578</b>              | <b>7,650,193,188</b>  | <b>176,837,771</b>      | <b>-</b>                      | <b>84,829,862,537</b>  |
| <i>In which:</i>                          |                                     |                                    |                       |                         |                               |                        |
| Assets temporarily not in use             | -                                   | -                                  | -                     | -                       | -                             | -                      |
| Assets waiting for liquidation            | -                                   | -                                  | -                     | -                       | -                             | -                      |

Certain tangible fixed assets with a net book value of VND 5,085,072,941 have been pledged as collateral for the Company's bank loans.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**8. Intangible fixed assets**

|                                         | <b>Trademark,<br/>trade name (*)</b> | <b>Computer software</b> | <b>Total</b>         |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Historical costs</b>                 |                                      |                          |                      |
| Beginning balance                       | 1,281,096,000                        | 320,000,000              | 1,601,096,000        |
| New acquisition                         | -                                    | 155,000,000              | 155,000,000          |
| <b>Ending balance</b>                   | <b>1,281,096,000</b>                 | <b>475,000,000</b>       | <b>1,756,096,000</b> |
| <i>In which:</i>                        |                                      |                          |                      |
| Assets fully amortized but still in use | -                                    | 280,000,000              | 280,000,000          |
| <b>Amortization</b>                     |                                      |                          |                      |
| Beginning balance                       | 704,602,800                          | 283,333,333              | 987,936,133          |
| Amortization during the year            | 256,219,200                          | 39,166,668               | 295,385,868          |
| <b>Ending balance</b>                   | <b>960,822,000</b>                   | <b>322,500,001</b>       | <b>1,283,322,001</b> |
| <b>Net book value</b>                   |                                      |                          |                      |
| Beginning balance                       | 576,493,200                          | 36,666,667               | 613,159,867          |
| <b>Ending balance</b>                   | <b>320,274,000</b>                   | <b>152,499,999</b>       | <b>472,773,999</b>   |
| <i>In which:</i>                        |                                      |                          |                      |
| Assets temporarily not in use           | -                                    | -                        | -                    |
| Assets waiting for liquidation          | -                                    | -                        | -                    |

(\*) This represents the value of the Group's trademark identity.

**9. Short-term trade payables**

|                                                          | <b>Ending balance</b>  | <b>Beginning balance</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Payables to related parties</b>                       | <b>230,593,123,297</b> | <b>71,095,401,295</b>    |
| Dat Phuong Construction Number One JSC. (*)              | 66,319,255,886         | 39,331,223,635           |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC. (*)              | 164,273,867,411        | 31,751,710,994           |
| Dat Phuong Hoi An JSC.                                   | -                      | 12,466,666               |
| <b>Payables to other suppliers</b>                       | <b>210,142,299,168</b> | <b>160,233,045,225</b>   |
| Hanoi Steel and Trading Joint Stock Company              | 19,008,387,684         | -                        |
| Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment JSC. | 17,066,607,000         | 2,096,736,378            |
| Other suppliers                                          | 174,067,304,484        | 158,136,308,847          |
| <b>Total</b>                                             | <b>440,735,422,465</b> | <b>231,328,446,520</b>   |

(\*) This represents the amount payable for the construction contract value.

**10. Short-term advances from customers**

|                                                                                | <b>Ending balance</b>  | <b>Beginning balance</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Component Project 2 Management Unit                                            | -                      | 174,519,642,690          |
| Project Management Unit of Waterways                                           | -                      | 121,916,430,428          |
| Construction Investment Project Management Unit of Quang Nam Province          | 106,756,328,100        | -                        |
| Project Management Unit 6                                                      | 139,904,799,485        | 217,755,860,532          |
| Construction Investment Project Management Unit of West Hai Phong              | 52,478,443,100         | 95,944,841,000           |
| Project Management Unit of Urban Development Investment and Land Fund – Area 2 | 163,759,061,000        | -                        |
| Other customers                                                                | 123,351,094,000        | 131,949,055,081          |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>586,249,725,685</b> | <b>742,085,829,731</b>   |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)****11. Taxes and other obligations to the State Budget**

|                                   | Beginning balance     |                       | Incurred during the year       |                                     | Ending balance        |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | Payable               | Receivable            | Amount payable during the year | Amount already paid during the year | Payable               | Receivable            |
| VAT on local sales <sup>(*)</sup> | -                     | 40,373,359,675        | 4,384,719,227                  | (33,820,286,822)                    | -                     | 69,808,927,270        |
| Corporate income tax              | 21,777,638,218        | -                     | 29,515,028,912                 | (29,955,381,760)                    | 21,337,285,370        | -                     |
| Personal income tax               | 964,941,836           | -                     | 7,215,382,171                  | (7,308,680,868)                     | 871,643,139           | -                     |
| License duty                      | -                     | -                     | 4,000,000                      | (4,000,000)                         | -                     | -                     |
| Fees, legal fees and other duties | 3,800,035             | -                     | 284,554,384                    | (284,554,384)                       | 3,800,035             | -                     |
| <b>Total</b>                      | <b>22,746,380,089</b> | <b>40,373,359,675</b> | <b>41,403,684,694</b>          | <b>(71,372,903,834)</b>             | <b>22,212,728,544</b> | <b>69,808,927,270</b> |

(\*) For construction activities carried out in provinces other than where the head office is located, the Company is required to pay VAT at a rate of 1% on turnover excluding VAT. The VAT already paid in the locality where the construction project is located shall be offset against VAT payable at the head office.

**Value added tax ("VAT")**

The Company has to pay VAT using the deduction method at the rate of 10%.

**Corporate income tax ("CIT")**

The Company has to pay CIT for taxable income at the rate of 20%.

Estimated CIT payable during the year is as follows:

|                                                                                         | Current year           | Previous year          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Total accounting profit before tax                                                      | 296,590,282,410        | 213,668,861,025        |
| Increases/ (decreases) of accounting profit to determine income subject to tax:         | 11,195,680,329         | 7,235,433,956          |
| - Increases                                                                             | 11,195,680,329         | 7,235,433,956          |
| Remuneration for non-executive BOD members                                              | 1,755,000,000          | 1,755,000,000          |
| Depreciation expenses of car for part of its historical costs exceeding VND 1.6 billion | 2,779,773,332          | 2,779,773,332          |
| Non-deductible expenses                                                                 | 2,213,036,895          | 1,420,660,624          |
| Sponsorship expenses                                                                    | 3,421,427,187          | 1,280,000,000          |
| Non-revenue-related expenses                                                            | 865,691,000            | -                      |
| Recoveries and penalties                                                                | 160,751,915            | -                      |
| - Decreases                                                                             | -                      | -                      |
| <b>Income subject to tax</b>                                                            | <b>307,785,962,739</b> | <b>220,904,294,981</b> |
| Income exempted from tax                                                                | (160,216,000,000)      | (106,371,600,000)      |
| Dividends and profit received                                                           | (151,816,000,000)      | (106,371,600,000)      |
| Stock dividends for the current year                                                    | (8,400,000,000)        | -                      |
| <b>Taxable income</b>                                                                   | <b>147,569,962,739</b> | <b>114,532,694,981</b> |
| CIT rate                                                                                | 20%                    | 20%                    |
| <b>CIT payable</b>                                                                      | <b>29,513,992,548</b>  | <b>22,906,538,996</b>  |
| <b>Adjustments of CIT of the previous years</b>                                         | <b>1,036,364</b>       | <b>443,657,240</b>     |
| <b>Total CIT to be paid</b>                                                             | <b>29,515,028,912</b>  | <b>23,350,196,236</b>  |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

The CIT liability of the Company is determined based on the prevailing regulations on taxes. However, these regulations may change from time to time and regulations applicable to a variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Financial Statements could change when being inspected by the Tax Authorities.

**Other taxes**

The Company declares and pays these taxes in line with the prevailing regulations.

**12. Short-term accrued expenses**

This represents an advance payment for subcontractor costs.

**13. Other short-term payables**

|                                                                                                              | <u>Ending balance</u> | <u>Beginning balance</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Trade Union's expenditure                                                                                    | 1,428,715,991         | 1,557,214,991            |
| PIT to be refunded to employees                                                                              | 1,989,987,830         | 1,957,216,483            |
| Payable to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Nam Thang Long Branch - LC UPAS. (*) | 78,533,879,522        | -                        |
| Other short-term payables                                                                                    | 998,383,818           | 1,182,683,122            |
| <b>Total</b>                                                                                                 | <b>82,950,967,161</b> | <b>4,697,114,596</b>     |

- (\*) These represent payables to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch regarding UPAS L/C factoring arrangements under Credit Agreements with the bank, with a payment term not exceeding 180 days. After this period, if payment is not made, the payable is converted into a loan.

**14. Borrowings****14a. Short-term borrowings**

|                                                                                           | <u>Ending balance</u>  | <u>Beginning balance</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Short-term loans from banks<sup>(i)</sup></b>                                          | <b>991,236,914,659</b> | <b>808,869,429,275</b>   |
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch | 377,635,362,160        | 284,602,056,128          |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch        | 538,315,681,055        | 388,939,037,362          |
| Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Thang Long Branch              | 75,285,871,444         | 135,328,335,785          |
| <b>Current portions of long-term loans (Note V.14b)</b>                                   | <b>966,000,000</b>     | <b>966,000,000</b>       |
| <b>Total</b>                                                                              | <b>992,202,914,659</b> | <b>809,835,429,275</b>   |

The Company has solvency to repay short-term borrowings.

Short-term loans from banks to settle outstanding balances with suppliers, including:

| <u>Bank</u>                                                                               | <u>Credit limit</u> | <u>Term</u>    | <u>Interest rate per annum</u> | <u>Collateral</u>                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch | VND 750 billion     | 8 to 12 months | 4.4% to 8.2%                   | The Company's fixed assets and assets owned by its individual related parties (Note VIII.1) |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch        | VND 700 billion     | 9 to 12 months | 4.6% to 5.3%                   | Receivable claims and other rights arising from Work Construction Contracts                 |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

| <i>Bank</i>                                                                  | <i>Credit limit</i> | <i>Term</i>    | <i>Interest rate per annum</i> | <i>Collateral</i>                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Thang Long Branch | VND 300 billion     | 9 to 12 months | 5.0% to 6.6%                   | Rights arising from the Work Construction Contract financed by the Bank; and the capital contributions made by the Company and individuals to Dat Phuong Song Bung Joint Stock Company, amounting to at least 65% of owners' equity |

Details of increases/ (decreases) of short-term borrowings during the year are as follows:

|                                          | <b>Loans from banks</b> | <b>Current portions of long-term loans</b> | <b>Total</b>           |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Beginning balance                        | 808,869,429,275         | 966,000,000                                | 809,835,429,275        |
| Amount of loans incurred during the year | 1,313,349,139,953       | -                                          | 1,313,349,139,953      |
| Transfer from long-term loans            | -                       | 966,000,000                                | 966,000,000            |
| Amount of loans repaid during the year   | (1,130,981,654,569)     | (966,000,000)                              | (1,131,947,654,569)    |
| Ending balance                           | <u>991,236,914,659</u>  | <u>966,000,000</u>                         | <u>992,202,914,659</u> |

**14b. Long-term borrowings**

This represents loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Thang Long Branch, for the purpose of purchasing machinery and equipment, with a loan term of 60 months from 23 February 2024 to 23 February 2029, with an interest rate of 6.8% per annum. Collaterals are the assets financed by the loan.

The Company has solvency to repay long-term borrowings.

The repayment schedule of long-term borrowings is as follows:

|                        | <b>Ending balance</b> | <b>Beginning balance</b> |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Within 1 year          | 966,000,000           | 966,000,000              |
| Over 1 year to 5 years | 2,173,500,000         | 3,139,500,000            |
| <b>Total</b>           | <u>3,139,500,000</u>  | <u>4,105,500,000</u>     |

Details of increases/ (decreases) of the long-term borrowings are as follows:

|                                        | <b>Current year</b>  | <b>Previous year</b> |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Beginning balance                      | 3,139,500,000        | -                    |
| Amount of loans incurred               | -                    | 4,830,000,000        |
| Transfer to short-term loans           | (966,000,000)        | (1,449,000,000)      |
| Amount of loans repaid during the year | -                    | (241,500,000)        |
| Ending balance                         | <u>2,173,500,000</u> | <u>3,139,500,000</u> |

**15. Bonus and welfare funds**

|              | <b>Beginning balance</b> | <b>Increase due to appropriation from profit</b> | <b>Disbursement during the year</b> | <b>Ending balance</b> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Bonus fund   | 2,536,165,179            | 1,000,000,000                                    | (753,500,000)                       | 2,782,665,179         |
| Welfare fund | 2,672,049,951            | -                                                | (948,903,628)                       | 1,723,146,323         |
| <b>Total</b> | <u>5,208,215,130</u>     | <u>1,000,000,000</u>                             | <u>(1,702,403,628)</u>              | <u>4,505,811,502</u>  |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**16. Owners' equity****16a. Statement of changes in owners' equity**

|                                                     | Owners'<br>contribution capital | Share<br>premium      | Investment and<br>development fund | Retained earnings      | Total                    |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Beginning balance of<br>the previous year           | 629,995,540,000                 | 17,732,079,678        | 41,352,798,365                     | 446,152,660,960        | 1,135,233,079,003        |
| Profit of the previous<br>year                      | -                               | -                     | -                                  | 190,318,664,789        | 190,318,664,789          |
| Dividends declared                                  | -                               | -                     | -                                  | (62,999,554,000)       | (62,999,554,000)         |
| Appropriation to<br>bonus fund                      | -                               | -                     | -                                  | (1,000,000,000)        | (1,000,000,000)          |
| <b>Ending balance of<br/>the previous year</b>      | <b>629,995,540,000</b>          | <b>17,732,079,678</b> | <b>41,352,798,365</b>              | <b>572,471,771,749</b> | <b>1,261,552,189,792</b> |
| Beginning balance of<br>the current year            | 629,995,540,000                 | 17,732,079,678        | 41,352,798,365                     | 572,471,771,749        | 1,261,552,189,792        |
| Profit of the year                                  | -                               | -                     | -                                  | 267,075,253,498        | 267,075,253,498          |
| Appropriation to<br>bonus fund                      | -                               | -                     | -                                  | (1,000,000,000)        | (1,000,000,000)          |
| Increase in share<br>capital from owner's<br>equity | 377,994,780,000                 | -                     | -                                  | (377,994,780,000)      | -                        |
| Cash dividends<br>declared                          | -                               | -                     | -                                  | (62,999,554,000)       | (62,999,554,000)         |
| <b>Ending balance of<br/>the current year</b>       | <b>1,007,990,320,000</b>        | <b>17,732,079,678</b> | <b>41,352,798,365</b>              | <b>397,552,691,247</b> | <b>1,464,627,889,290</b> |

**16b. Shares**

|                                                           | Ending balance | Beginning balance |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Number of ordinary shares registered to be issued         | 100,799,032    | 62,999,554        |
| Number of ordinary shares already issued to the<br>public | 100,799,032    | 62,999,554        |
| Number of outstanding ordinary shares                     | 100,799,032    | 62,999,554        |
| Face value per outstanding share: VND 10,000.             |                |                   |

**16c. Profit distribution**

The Company conducted profit distribution in accordance with Resolution No. 02/NQ-DP-DHDCD of the Annual General Meeting of Shareholders dated 19 April 2025, as follows:

|                                                                      | VND               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Cash dividends declared (10%)                                      | : 62,999,554,000  |
| • Increase in share capital from owners' equity (60%) <sup>(i)</sup> | : 377,994,780,000 |
| • Appropriation to bonus fund                                        | : 1,000,000,000   |

<sup>(i)</sup> On 12 June 2025, the Company completed the stock issuance of 37,799,478 shares to increase share capital from owners' equity.

**17. Off-Balance Sheet items****Guarantee commitment**

As at 31 December 2025, letters of guarantee had been issued to the Company by Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch to secure the fulfilment of the Company's obligations to its partners, with a total guarantee value of VND 1,744,153,032,374, valid from 27 November 2017 to 30 April 2028.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INCOME STATEMENT****1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services****1a. Gross revenue**

|                                                  | <u>Current year</u>      | <u>Previous year</u>     |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revenue from rendering of services               | 68,396,293,509           | 74,564,710,218           |
| Revenue from the transfer of investment projects | 27,342,376,571           | 4,256,584,940            |
| Revenue from construction contracts              | 3,750,200,694,327        | 3,026,421,551,791        |
| <b>Total</b>                                     | <b>3,845,939,364,407</b> | <b>3,105,242,846,949</b> |

**1b. Revenue from sales of merchandise and rendering of services to related parties**

Apart from sales of merchandise and rendering of services to subsidiaries and associates as disclosed in Note V.2c, the Company has no sales of merchandise or rendering of services to related parties which are not subsidiaries or associates.

**2. Costs of sales**

|                                          | <u>Current year</u>      | <u>Previous year</u>     |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Costs of services rendered               | 45,030,130,291           | 55,421,536,570           |
| Costs of investment projects transferred | 25,553,622,964           | 3,978,116,767            |
| Costs of construction contracts          | 3,546,038,577,378        | 2,868,424,108,959        |
| <b>Total</b>                             | <b>3,616,622,330,633</b> | <b>2,927,823,762,296</b> |

**3. Financial income**

|                                                                                                 | <u>Current year</u>    | <u>Previous year</u>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Interest income from term deposits at banks                                                     | 10,342,562,173         | 10,646,929,819         |
| Interest income from demand deposits at banks                                                   | 564,949,957            | 361,345,436            |
| Gain on investments in bonds                                                                    | 598,000,000            | 760,000,000            |
| Dividends and profit received                                                                   | 151,816,000,000        | 106,371,600,000        |
| Gain on transfer of subsidiary                                                                  | 7,812,000,000          | -                      |
| Interests on deferred payment for overdue receivables from Dat Phuong Hoi An and other entities | 10,445,922,066         | 8,833,896,424          |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>181,579,434,196</b> | <b>126,973,771,679</b> |

**4. General and administration expenses**

|                                           | <u>Current year</u>   | <u>Previous year</u>  |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Labor costs                               | 34,878,974,663        | 32,054,855,531        |
| Materials and supplies                    | 687,971,141           | 1,100,146,552         |
| Office supplies                           | 210,940,101           | 401,168,869           |
| Depreciation/amortization of fixed assets | 3,984,779,298         | 4,154,976,462         |
| Taxes, fees and legal fees                | 66,854,599            | 244,483,331           |
| Allowance for receivables                 | 7,092,004,299         | -                     |
| Expenses for external services            | 9,382,713,881         | 7,824,816,116         |
| Other expenses                            | 2,413,216,100         | 2,444,470,764         |
| <b>Total</b>                              | <b>58,717,454,082</b> | <b>48,224,917,625</b> |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

**5. Other expenses**

|                      | <u>Current year</u>  | <u>Previous year</u> |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Sponsorship expenses | 3,721,427,187        | 4,531,145,000        |
| Other expenses       | 1,728,756,260        | 187,320,406          |
| <b>Total</b>         | <b>5,450,183,447</b> | <b>4,718,465,406</b> |

**6. Earnings per share ("EPS")**

Information on EPS is presented in the Consolidated Financial Statements.

**7. Operating costs by factors**

|                                           | <u>Current year</u>      | <u>Previous year</u>     |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Materials and supplies                    | 1,637,354,643,487        | 595,453,010,124          |
| Labor costs                               | 63,390,429,201           | 66,379,655,244           |
| Depreciation/amortization of fixed assets | 12,604,597,752           | 10,745,221,019           |
| Expenses for external services            | 1,967,411,355,029        | 2,267,884,319,864        |
| Other expenses                            | 3,622,230,699            | 17,474,878,239           |
| <b>Total</b>                              | <b>3,684,383,256,168</b> | <b>2,957,937,084,490</b> |

**VII. OTHER DISCLOSURES****1. Transactions and balances with the related parties**

The related parties of the Company include: the key management personnel, the key management personnel's related individuals and other related parties.

**1a. Transactions and balances with the key management personnel and their related individuals**

The key management personnel include the members of the Board of Directors ("BOD") and the Executive Officers (Board of Management ("BOM"), Chief Accountant). The key management personnel's related individuals are their close family members.

*Transactions with the key management personnel and their related individuals*

|                                                                         | <u>Current year</u> | <u>Previous year</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <i>Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings:</i> |                     |                      |
| - Mr. Luong Minh Tuan                                                   | 44,961,000          | 45,084,180           |
| - Mr. Pham Kim Chau                                                     | 117,600,000         | 117,922,193          |
| - Ms. Luong Thi Lan – Related party of BOD Member                       | 39,291,000          | 39,398,646           |
| <i>Transfer of shares in subsidiaries:</i>                              |                     |                      |
| - Mr. Tran Anh Tuan                                                     | 1,944,000,000       | -                    |
| - Mr. Pham Kim Chau                                                     | 1,944,000,000       | -                    |
| - Mr. Hoang Gia Chieu                                                   | 972,000,000         | -                    |
| - Ms. La Thi Minh Loan                                                  | 680,400,000         | -                    |
| - Mr. Phan Anh Tuan                                                     | 600,000,000         | -                    |
| - Ms. Do Thi Thu                                                        | 291,600,000         | -                    |
| - Mr. Nguyen Huu Hung                                                   | 972,000,000         | -                    |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Hlandico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)***Guarantee commitment*

Mr. Luong Minh Tuan and Mr. Pham Kim Chau have used their land use rights as collateral for the Company's loan at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch, covering the loan principal, interest and any financial obligations arising from this principal up to a maximum of VND 7,741,000,000 (Note V.14a).

*Outstanding balances with the key management personnel and their related individuals*

The Company has no outstanding balances with the key management personnel and their related individuals.

*Compensation of the key management personnel*

|                           | Position                                      | Salary               | Remuneration         | Bonus             | Total compensation    |
|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Current year</b>       |                                               |                      |                      |                   |                       |
| Mr. Luong Minh Tuan       | Chairman                                      | -                    | 1,860,000,000        | 4,500,000         | 1,864,500,000         |
| Mr. Pham Kim Chau         | Vice Chairman cum<br>Deputy General Director  | 70,080,000           | 1,159,464,286        | 4,500,000         | 1,234,044,286         |
| Mr. Tran Anh Tuan         | BOD Member cum<br>General Director            | 1,400,945,000        | 300,000,000          | 4,500,000         | 1,705,445,000         |
| Mr. Dang Hoang Huy        | BOD Member cum<br>AC Member                   | -                    | 325,000,000          | -                 | 325,000,000           |
| Mr. Do Xuan Dien          | BOD Member cum<br>AC Chairman                 | -                    | 780,000,000          | -                 | 780,000,000           |
| Ms. Le Thi Thu Trang      | BOD Member                                    | -                    | 650,000,000          | -                 | 650,000,000           |
| Mr. Hoang Gia Chieu       | Deputy General Director                       | 1,484,745,000        | -                    | 4,500,000         | 1,489,245,000         |
| Mr. Ngo Duc Tinh          | Deputy General Director                       | 375,600,000          | -                    | -                 | 375,600,000           |
| Mr. Pham Quang Binh       | Deputy General Director                       | 1,401,325,000        | -                    | 4,500,000         | 1,405,825,000         |
| Mr. Dinh Gia Noi          | Deputy General Director                       | 60,000,000           | -                    | -                 | 60,000,000            |
| Mr. Nguyen Huu Hung       | Deputy General Director<br>(from 16 May 2025) | 906,455,000          | -                    | -                 | 906,455,000           |
| Ms. Nguyen Thi Quynh Doan | Chief Customer Officer<br>for Real Estate     | 157,200,000          | -                    | -                 | 157,200,000           |
| Ms. La Thi Minh Loan      | Chief Financial Officer                       | 1,480,165,000        | -                    | 4,500,000         | 1,484,665,000         |
| Ms. Do Thi Thu            | Chief Accountant                              | 1,039,010,000        | -                    | 4,500,000         | 1,043,510,000         |
| <b>Total</b>              |                                               | <b>8,375,525,000</b> | <b>5,074,464,286</b> | <b>31,500,000</b> | <b>13,481,489,286</b> |
| <b>Previous year</b>      |                                               |                      |                      |                   |                       |
| Mr. Luong Minh Tuan       | Chairman                                      | -                    | 1,845,120,000        | 4,500,000         | 1,849,620,000         |
| Mr. Pham Kim Chau         | Vice Chairman cum<br>Deputy General Director  | 896,420,000          | 300,000,000          | 4,500,000         | 1,200,920,000         |
| Mr. Tran Anh Tuan         | BOD Member cum<br>General Director            | 1,314,740,000        | 300,000,000          | 4,500,000         | 1,619,240,000         |
| Mr. Dang Hoang Huy        | BOD Member cum<br>AC Member                   | -                    | 325,000,000          | -                 | 325,000,000           |
| Mr. Do Xuan Dien          | BOD Member cum<br>AC Chairman                 | -                    | 780,000,000          | -                 | 780,000,000           |

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

|                           | Position                               | Salary               | Remuneration         | Bonus             | Total compensation    |
|---------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| Ms. Le Thi Thu Trang      | BOD Member                             | -                    | 650,000,000          | -                 | 650,000,000           |
| Mr. Hoang Gia Chieu       | Deputy General Director                | 1,302,240,000        | -                    | 4,500,000         | 1,306,740,000         |
| Mr. Ngo Duc Tinh          | Deputy General Director                | 372,470,000          | -                    | -                 | 372,470,000           |
| Mr. Pham Quang Binh       | Deputy General Director                | 1,288,840,000        | -                    | 4,500,000         | 1,293,340,000         |
| Mr. Dinh Gia Noi          | Deputy General Director                | 193,300,000          | -                    | -                 | 193,300,000           |
| Ms. Nguyen Thi Quynh Doan | Chief Customer Officer for Real Estate | 959,860,000          | -                    | 4,500,000         | 964,360,000           |
| Ms. La Thi Minh Loan      | Chief Financial Officer                | 1,156,210,000        | -                    | 4,500,000         | 1,160,710,000         |
| Ms. Do Thi Thu            | Chief Accountant                       | 955,600,000          | -                    | 4,500,000         | 960,100,000           |
| <b>Total</b>              |                                        | <b>8,439,680,000</b> | <b>4,200,120,000</b> | <b>36,000,000</b> | <b>12,675,800,000</b> |

**1b. Transactions and balances with other related parties**

Other related parties of the Company include:

| Name                                    | Relationship                                                  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Dat Phuong Construction Number One JSC. | Subsidiary until 29 June 2025,<br>Associate from 30 June 2025 |
| Dat Phuong Construction Number Two JSC. | Subsidiary until 29 June 2025,<br>Associate from 30 June 2025 |
| Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.    | Subsidiary                                                    |
| Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.      | Subsidiary                                                    |
| Dat Phuong Hoi An JSC.                  | Subsidiary                                                    |
| Bee Foods Company Limited               | Subsidiary                                                    |
| Fukunana Company Limited                | Subsidiary                                                    |
| Dat Phuong Glass JSC.                   | Subsidiary                                                    |

Transactions with related parties are disclosed in Note V.2c. Outstanding balances with other related parties are presented in Notes V.3, V.4 and V.10.

Receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash. No allowance has been made for the receivables from other related parties.

**2. Subsequent events**

On 11 February 2026, the Company completed a private placement of shares to professional securities investors. Accordingly, the Company distributed all 17,788,064 shares, representing 100% of the shares offered. The issuance price was VND 36,000 per share; the total proceeds from the offering amounted to VND 640,370,304,000, with issuance costs of VND 6,121,610,552.

In accordance with the Plan approved at the Extraordinary General Meeting of Shareholders on 28 October 2025, the proceeds from the offering are expected to be used to invest in the Dat Phuong Ultra-clear Glass Manufacturing Factory Project through a capital contribution in the subsidiary implementing the project (18%); for the Binh Duong Resort Complex Project (48%); and to supplement working capital, to purchase machinery and equipment for the Company's construction and installation activities (34%). Pending disbursement, the proceeds may be deposited by the Company into short-term savings accounts at banks.

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Address: 15<sup>th</sup> Floor, Handico Tower, Mc Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City

**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Financial Statements (cont.)**

---

The Company was issued its 24<sup>th</sup> amended Business Registration Certificate on 11 March 2026 regarding the increase in charter capital.

Apart from the events mentioned above, there have been no material events after the balance sheet date, which require to make adjustments on the figures or to be disclosed in the Financial Statements.

Prepared by



---

Le Thi Ha

Chief Accountant



---

Do Thi Thu

Prepared on 18 March 2026

General Director



---

Tran Anh Tuan



Số/No.: 109 /CV-ĐP-KT  
V/v Giải trình thay đổi lợi nhuận sau  
thuế TNDN năm 2025 của DPG /  
Subject: Explanation for the Change  
in Profit After Corporate Income Tax  
in 2025 of DPG.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 20, 2026

**Kính gửi/Tới:**

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước / *State Securities Commission of Vietnam*
- Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh / *Ho Chi Minh Stock Exchange*
- Quý cổ đông và các nhà đầu tư / *Shareholders and Investors*

Tên Tổ chức : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương  
*Organization Name: Dat Phuong Group Joint Stock Company*  
Tên giao dịch : Tập đoàn Đạt Phương  
*Trading Name : Dat Phuong Group*  
Trụ sở chính : Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ  
Liêm, TP. Hà Nội  
*Head Office : 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung  
Street, Tu Liem Ward, Hanoi City*  
Điện thoại : 0243.7830856 Fax: 0243.7830859  
*Telephone : 0243.7830856 Fax: 0243.7830859*  
Mã chứng khoán : DPG  
*Securities Code : DPG*  
Sàn giao dịch : HSX  
*Exchange : HSX*

Công ty Cổ phần tập đoàn Đạt Phương xin giải trình về nguyên nhân chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 thay đổi so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

*Dat Phuong Group Joint Stock Company would like to explain the reasons for the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator in the 2025 Income Statement for compared to the same period in 2024, as follows:*

**1. Trên Báo cáo công ty mẹ (Báo cáo riêng) / *On the Parent Company's Financial Statements (Separate Financial Statements):***

| Chỉ tiêu<br><i>Indicator</i>                                                         | Năm 2025<br><i>Year 2025</i> | Năm 2024<br><i>Year 2024</i> | Thay đổi (tăng)/Change<br>(increase) |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                      |                              |                              | Giá trị<br><i>Value</i>              | Tỷ lệ %<br><i>Percentage (%)</i> |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br><i>Profit After Corporate Income Tax</i> | 267.075.253.498              | 190.318.664.789              | 76.756.588.709                       | 40,33%                           |
|                                                                                      |                              |                              |                                      |                                  |

Nguyên nhân / Reasons:

- Do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng so với năm 2024 số tiền hơn 740 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp tăng gần 52 tỷ đồng.

*Due to the increase in revenue from sales of goods and provision of services in 2025 compared to 2024 by more than VND 740 billion, gross profit increased by nearly VND 52 billion.*

- Do Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 cũng tăng so với năm 2024 số tiền 54,6 tỷ đồng do: Cổ tức, lợi nhuận được chia từ Công ty con và công ty liên kết nhiều hơn và khoản lãi nhận được từ thoái vốn từ hai Công ty con.

*Due to the increase in financial income in 2025 compared to 2024 by VND 54.6 billion, mainly attributable to higher dividends and profit distributions received from subsidiaries and associates, as well as gains from partial divestment in two subsidiaries.*

- Các yếu tố tăng trên cộng với việc các chi phí khác tăng nhẹ làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2025 tăng so với năm 2024 số tiền 76,8 tỷ đồng tương đương tăng 40,33%.

*The above increases, together with a slight rise in other expenses, resulted in profit after corporate income tax in the parent company's financial statements for 2025 increasing by VND 76.8 billion compared to 2024, equivalent to an increase of 40.33%.*

**2. Trên Báo cáo Hợp nhất / On the Consolidated Financial Statements:**

| Chỉ tiêu<br><i>Indicator</i>                                                         | Năm 2025<br><i>Year 2025</i> | Năm 2024<br><i>Year 2024</i> | Thay đổi (tăng)/Change<br>(increase) |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                      |                              |                              | Giá trị<br><i>Value</i>              | Tỷ lệ %<br><i>Percentage (%)</i> |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br><i>Profit After Corporate Income Tax</i> | 445.137.889.212              | 304.095.161.443              | 141.042.727.769                      | 46,38%                           |
|                                                                                      |                              |                              |                                      |                                  |

Nguyên nhân / Reasons:

- Do doanh thu mảng sản xuất và kinh doanh điện năng năm 2025 tăng so với năm 2024 số tiền hơn 105 tỷ đồng.

*Due to the increase in revenue from the power generation and trading segment in 2025 compared to 2024 by more than VND 105 billion.*

- Do doanh thu mảng dịch vụ cho thuê máy móc, thiết bị thi công tăng so với năm 2024 số tiền hơn 32,4 tỷ đồng.

*Due to the increase in revenue from machinery and construction equipment leasing services in 2025 compared to 2024 by more than VND 32.4 billion.*

Các yếu tố tăng trên cộng với việc các chi phí giảm nhẹ làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 tăng so với năm 2024 số tiền hơn 141 tỷ đồng, tương đương 46,38%.

*The above increases, together with a slight decrease in expenses, resulted in profit after corporate income tax in the 2025 consolidated financial statements increasing by more than VND 141 billion compared to 2024, equivalent to an increase of 46.38%.*

Trên đây là giải trình của Công ty về thay đổi của Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại Báo cáo tài chính năm 2025.

*The above constitutes the Company's explanation for the change in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator in the 2025 Financial Statements.*

Trân trọng!

*Sincerely,*

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như kính gửi / *As addressed;*
- Lưu KT, VT / *Archives: Accounting Dept., Administration Office.*

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**LEGAL REPRESENTATIVE**

**Tổng Giám đốc/General Director**



**Trần Anh Tuấn**

