BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG
Email: tckt@datphuong.vn

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 44

****

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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

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 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 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 kỳ 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 05 tháng 5 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/miễn nhiệm
Ông Trần Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2019
Ông Ngô Đức Tinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Gia Chiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2019
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	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2021

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lã 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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Anh Tuấn – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2019).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Trần Anh Tuấn
Ngày 20 tháng 8 năm 2025

Số: 1.1360/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 20 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương và các Công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.426.973.867.048**	**3.527.394.763.967**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**897.034.831.285**	**1.016.565.558.779**
1. Tiền	111		476.034.831.285	531.618.558.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		421.000.000.000	484.947.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**71.452.042.500**	**69.452.042.500**
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	71.246.600.000	69.246.600.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.236.268.435.656**	**1.106.563.573.676**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	551.805.574.771	647.040.047.790
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	655.566.543.530	395.096.996.837
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	V.5	1.300.000.000	1.300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	27.596.317.355	63.126.529.049
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.114.869.935.680**	**1.222.241.820.625**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2.114.869.935.680	1.222.241.820.625
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**107.348.621.927**	**112.571.768.387**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.677.453.318	2.332.744.577
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		53.355.503.238	68.061.315.251
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	51.315.665.371	42.177.708.559
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.884.974.976.911**	**2.891.200.104.165**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**32.901.804.929**	**32.017.582.460**
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	V.5	30.000.000.000	30.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		2.901.804.929	2.017.582.460
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**2.105.850.704.807**	**2.199.511.918.819**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.060.935.395.644	2.156.574.203.965
Nguyên giá	*222*		*3.247.990.230.476*	*3.319.215.970.107*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.187.054.834.832)*	*(1.162.641.766.142)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	44.915.309.163	42.937.714.854
Nguyên giá	*228*		*49.883.547.743*	*47.324.143.575*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(4.968.238.580)*	*(4.386.428.721)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**581.715.501.422**	**493.825.670.962**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	581.715.501.422	493.825.670.962
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**58.469.838.570**	**11.049.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	47.420.838.570	-
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.2a	10.290.000.000	10.290.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**106.037.127.183**	**154.795.931.924**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	54.047.121.678	109.855.046.648
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	51.990.005.505	44.940.885.276
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**7.311.948.843.959**	**6.418.594.868.132**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**4.601.089.011.152**	**3.806.058.033.740**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.138.594.167.726**	**2.481.447.488.907**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	207.044.050.436	415.172.406.976
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	869.751.022.093	742.132.381.049
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	28.207.238.605	50.465.094.378
4.	Phải trả người lao động	314		8.773.284.339	47.669.412.502
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.111.064.877	33.563.832.658
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		-	360.909.999
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	78.358.864.506	28.520.193.288
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	925.020.720.130	1.143.534.836.414
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	20.327.922.740	20.028.421.643
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**2.462.494.843.426**	**1.324.610.544.833**
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		-	90.227.499
7.	Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	2.461.810.753.685	1.323.836.227.593
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	684.089.741
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**2.710.859.832.807**	**2.612.536.834.392**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.20**	**2.710.859.832.807**	**2.612.536.834.392**
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		46.985.564.994	46.985.564.994
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		964.082.004.104	1.271.571.636.726
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*826.702.090.876*	*1.271.571.636.726*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*137.379.913.228*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		674.069.864.031	646.252.012.994
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**7.311.948.843.959**	**6.418.594.868.132**

Lập, ngày 20 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	1.669.349.794.485	1.386.007.721.207
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		1.669.349.794.485	1.386.007.721.207
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	1.356.258.212.737	1.132.684.119.792
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		313.091.581.748	253.323.601.415
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	6.864.781.329	10.080.136.904
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	56.541.143.334	56.455.343.690
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		56.421.550.696	56.151.234.993
8.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	24		-	-
8.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	2.390.480.619	1.085.457.896
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	43.910.481.926	42.476.004.999
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		217.114.257.198	163.386.931.734
11.	**Thu nhập khác**	31		313.981.782	3.049.846.356
12.	**Chi phí khác**	32		1.078.030.605	1.605.319.970
13.	**Lợi nhuận khác**	40		(764.048.823)	1.444.526.386
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		216.350.208.375	164.831.458.120
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.15	18.880.713.125	14.890.752.602
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52	V.12	(7.049.120.229)	(178.121.571)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		204.518.615.479	150.118.827.089
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	61		137.379.913.228	106.219.535.694
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	62		67.138.702.251	43.899.291.395
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.7a	1.353	1.044
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.7a	1.353	1.044

Lập, ngày 20 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	 Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***216.350.208.375***	***164.831.458.120***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	73.502.269.240	72.146.081.818
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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	(6.685.015.240)	(9.802.727.570)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	56.421.550.696	56.151.234.993
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***339.589.013.071***	***283.326.047.361***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(125.706.132.243)	(71.412.121.295)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(892.067.447.871)	(112.724.769.578)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(361.180.751.746)	(406.308.585.916)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		55.463.216.229	(7.321.721.477)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(56.706.839.300)	(60.798.004.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(39.331.489.112)	(27.645.626.501)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.726.541.801
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(2.208.300.000)	(2.771.080.970)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(1.082.148.730.972)***	***(403.929.321.315)***
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21.864.684.451)	(68.642.648.088)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		218.818.182	48.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.000.000.000)	(35.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	147.916.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.159.094.188	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.931.677.077	11.039.676.929
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(12.555.095.004)***	***55.361.028.841***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		27.000.000.000	81.000.000.000
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.18	2.150.210.730.455	564.118.691.504
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(1.149.306.581.973)	(866.155.966.373)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(52.731.050.000)	(48.771.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***975.173.098.482***	***(269.809.074.869)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(119.530.727.494)**	**(618.377.367.343)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**1.016.565.558.779**	**1.432.080.508.529**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**897.034.831.285**	**813.703.141.186**

Lập, ngày 20 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của 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" hay "Công ty mẹ") 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. Riêng các Dự án bất động sản thường có chu kỳ trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 06 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn chuyển nhượng 756.000 cổ phần, tương đương 21% phần vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 và 756.000 cổ phần, tương đương 21% phần vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2. Do chỉ còn nắm giữ 49% quyền biểu quyết nên Tập đoàn không còn kiểm soát hai công ty này. Khoản đầu tư còn lại được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên kết" theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Cộng
Tài sản	***295.877.187.270***	***324.024.071.512***	***619.901.258.782***
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.734.260.162	7.654.645.650	16.388.905.812
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.285.349.526	10.406.367.031	19.691.716.557
Trả trước cho người bán ngắn hạn	57.253.211.532	9.109.639.635	66.362.851.167
Phải thu ngắn hạn khác	3.842.070.506	32.486.622.492	36.328.692.998
Hàng tồn kho	152.786.548.043	200.327.319.001	353.113.867.044
Chi phí trả trước ngắn hạn	2.264.662.324	-	2.264.662.324
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.532.995.574	21.176.113.376	36.709.108.950
Phải thu dài hạn khác	-	168.000.000	168.000.000

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Cộng
Tài sản cố định hữu hình	13.880.266.764	17.552.844.002	31.433.110.766
Tài sản cố định vô hình	70.000.000	68.055.555	138.055.555
Chi phí trả trước dài hạn	32.227.822.839	25.074.464.770	57.302.287.609
Nợ phải trả	***242.964.834.532***	***280.159.202.679***	***523.124.037.211***
Phải trả người bán ngắn hạn	86.476.679.615	173.623.167.823	260.099.847.438
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	71.227.973.191	60.970.671.435	132.198.644.626
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.089.206.292	1.029.596.218	2.118.802.510
Phải trả người lao động	4.414.161.771	4.010.057.070	8.424.218.841
Chi phí phải trả ngắn hạn	29.830.144.355	2.717.756.852	32.547.901.207
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	369.928.684	-	369.928.684
Phải trả ngắn hạn khác	1.126.027.325	1.578.357.543	2.704.384.868
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	46.443.306.086	31.351.099.250	77.794.405.336
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.518.232.346	1.229.163.150	2.747.395.496
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	469.174.867	-	469.174.867
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	3.649.333.338	3.649.333.338
Tài sản thuần	***52.912.352.738***	***43.864.868.833***	***96.777.221.571***
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	***15.873.705.821***	***13.159.460.650***	***29.033.166.471***
Tài sản thuần của Tập đoàn	***37.038.646.917***	***30.705.408.183***	***67.744.055.100***
Tỷ lệ vốn chuyển nhượng	***21%***	***21%***	
Tài sản thuần chuyển nhượng	**11.111.594.075**	**9.211.622.455**	**20.323.216.530**
Giá chuyển nhượng	11.340.000.000	9.072.000.000	20.412.000.000
Lãi/(Lỗ) thoái vốn	**228.405.925**	**(139.622.455)**	**88.783.470**

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại các công ty con:	
Thu bằng tiền	20.412.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng	(16.388.905.812)
Tiền thu thuần	**4.023.094.188**

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Tổ dân phố Pà Dấu 2, xã Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng.	Sản xuất và kinh doanh điện năng	61,32%	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trẫy, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	88,89%	88,89%	88,89%	88,89%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Kinh Đạt Phương	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam	Sản xuất kinh hoa siêu trắng	73,00%	-	73,00%	-

5c. *Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 (*)	Tầng 12A, toà nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi	49%	70%	49%	70%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 (*)	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi	49%	70%	49%	70%

(*) Hai công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày 30 tháng 6 năm 2025.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có 847 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 808 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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, 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

4. 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.

5. 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

6. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 nợ 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.
  - 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. 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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định như sau:

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

Trong đó:

$$\text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} = \text{Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê} \times \text{Đơn giá hợp đồng ký với CĐT}$$

Đối với hàng tồn kho là các nguyên vật liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ nhà hàng tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An, giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Đối với các loại hàng tồn kho khác, giá xuất kho 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu gồm:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí bán hàng dự án bất động sản

Chi phí bán hàng dự án bất động sản (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thưởng bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí tương ứng số căn hộ đã bàn giao trong kỳ.

9. 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.

10. 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 Tập đoàn 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 kỳ.

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 kỳ.

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 30
Máy móc và thiết bị	3 – 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 – 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 8
Tài sản cố định khác	3 – 4

11. 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 Tập đoàn 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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 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.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Đối với các dự án bất động sản có sản phẩm đầu ra bao gồm thành phẩm bất động sản và tài sản cố định của Tập đoàn, Tập đoàn theo dõi các chi phí của dự án tại khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang". Khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục liên quan đến thành phẩm bất động sản và sẵn sàng để bán, phần chi phí tương ứng sẽ được kết chuyển sang khoản mục "Hàng tồn kho (Thành phẩm bất động sản)".

13. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. 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 của 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.

15. 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.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hoá 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 hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.
- Tập đoàn 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.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện thương phẩm được ghi nhận khi người mua xác nhận sản lượng điện tiêu thụ, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo.

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 Tập đoàn 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.

17. 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.

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.

18. 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. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất

động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. 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.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

21. 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.

22. 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	856.531.064	9.110.860.792
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	475.178.300.221	522.507.697.987
Các khoản tương đương tiền (*Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng*)	421.000.000.000	484.947.000.000
Cộng	**897.034.831.285**	**1.016.565.558.779**

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 kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	***71.246.600.000***	***69.246.600.000***
Tiền gửi có kỳ hạn	71.246.600.000	69.246.600.000
Dài hạn	***10.290.000.000***	***10.290.000.000***
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	10.290.000.000	10.290.000.000
Cộng	**81.536.600.000**	**79.536.600.000**

(i) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam gồm:

- 100 trái phiếu phát hành ngày 14/12/2017, tổng mệnh giá 300.000.000 VND, kỳ hạn 10 năm với lãi suất có điều chỉnh định kì và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,2%/ năm.
- 100.000 trái phiếu phát hành ngày 20/7/2023, tổng mệnh giá 10.000.000.000 VND, kỳ hạn 10 năm, lãi suất có điều chỉnh định kì và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,3%/ năm.

2b. *Đầu tư vào công ty liên kết*

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các Công ty liên kết như sau:

	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	14.700.000.000	11.227.052.842	25.927.052.842
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	14.700.000.000	6.793.785.728	21.493.785.728
Cộng	**29.400.000.000**	**18.020.838.570**	**47.420.838.570**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai có giá trị ghi sổ bằng giá gốc là 759.000.000 VND, tương ứng với 75.900 cổ phiếu (0,12% vốn điều lệ) (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Tập đoàn 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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	55.497.054.362	56.967.479.690
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng thành phố Thanh Hóa	49.939.811.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Công trình giao thông thành phố Huế	48.446.581.000	34.082.856.000
Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam	4.269.105.923	29.822.728.887
Ban quản lý dự án 7	-	43.252.288.000
Kumho Engineering and Construction Co.,Ltd	-	33.747.933.336
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	123.908.817.366	103.882.923.262
Các khách hàng mua bất động sản	9.973.334.735	12.420.921.678
Các khách hàng khác	259.770.870.385	332.862.916.937
Cộng	**551.805.574.771**	**647.040.047.790**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***88.744.508.628***	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	37.888.197.991	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	50.856.310.637	-
Trả trước cho người bán khác	***566.822.034.902***	***395.096.996.837***
Công ty TNHH Landcorp Property Việt Nam	28.492.479.061	-
Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn	10.777.123.708	40.198.722.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Miền Nam	25.004.665.830	34.066.047.290

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Công trình Quốc tế vật liệu xây dựng Trung Quốc (*)	229.370.880.000	176.714.400.000
Các nhà cung cấp khác	273.176.886.303	144.117.826.570
Cộng	**655.566.543.530**	**395.096.996.837**

(*) Khoản trả trước cho Công ty TNHH Công trình Quốc tế vật liệu xây dựng Trung Quốc theo hợp đồng cung cấp, lắp đặt dây chuyền thiết bị của Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương.

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa vay với lãi suất 10%/năm	1.300.000.000	1.300.000.000
Cho ông Phan Ngọc Long - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Nhà máy Thủy điện Sơn Trà vay dài hạn 2 năm với lãi suất 6,4%/năm	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**31.300.000.000**	**31.300.000.000**

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***864.000.000***	-	-	-
Ông Phạm Kim Châu - Tiền mua cổ phần	864.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***26.732.317.355***	-	***63.126.529.049***	-
Tạm ứng	19.647.245.484		53.550.799.098	
Dự thu lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm	198.849.318		1.747.752.313	
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng	1.522.540.280		3.967.926.280	
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	113.000.000	-	260.820.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.250.682.273	-	3.599.231.358	-
Cộng	**27.596.317.355**	-	**63.126.529.049**	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	814.200.500	-	98.093.926	-
Nguyên vật liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ nhà hàng	-	-	594.488.009	-
Công cụ, dụng cụ	1.275.826.131	-	1.133.450.816	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp	28.802.446.971	-	220.666.924.704	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản	2.029.037.440.164	-	944.822.823.803	-
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương	*249.677.848.307*	-	*237.704.080.239*	-
- Dự án Khu đô thị Cồn Tiến (i)	*1.767.976.058.355*	-	*695.701.450.358*	-
- Các dự án khác	*11.383.533.502*	-	*11.417.293.206*	-
Thành phẩm bất động sản	54.926.039.367	-	54.926.039.367	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	13.982.547	-	-	-
Cộng	**2.114.869.935.680**	-	**1.222.241.820.625**	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiến tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	751.710.002	1.241.235.664
Chi phí bảo hiểm	166.707.683	741.269.651
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.759.035.633	350.239.262
Cộng	**2.677.453.318**	**2.332.744.577**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	4.968.203.001	51.134.826.143
Chi phí sửa chữa	6.679.088.759	12.496.235.314
Tiền thuê đất	-	3.018.518.520
Chi phí bán hàng dự án bất động sản	38.407.638.684	34.410.406.472
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.992.191.234	8.795.060.199
Cộng	**54.047.121.678**	**109.855.046.648**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.954.465.948.954	1.270.088.449.863	86.085.733.617	1.609.656.264	6.966.181.409	3.319.215.970.107
Mua trong kỳ	-	9.098.341.059	4.624.000	175.880.000	-	9.278.845.059
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	-	(62.502.290.363)	(15.074.448.161)	(230.660.000)	(55.996.712)	(77.863.395.236)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.459.464.000)	(181.725.454)	-	(2.641.189.454)
Số cuối kỳ	**1.954.465.948.954**	**1.216.684.500.559**	**68.556.445.456**	**1.373.150.810**	**6.910.184.697**	**3.247.990.230.476**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	478.825.050	183.980.883.797	34.113.800.467	637.247.777	2.919.340.364	222.130.097.455
Chờ thanh lý						-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	494.668.577.061	593.334.255.295	67.799.938.465	1.187.545.254	5.651.450.067	1.162.641.766.142
Khấu hao trong kỳ	36.947.919.086	33.143.917.207	2.889.030.668	96.262.155	402.053.004	73.479.182.120
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	-	(34.634.662.305)	(11.579.098.787)	(160.526.666)	(55.996.712)	(46.430.284.470)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.459.464.000)	(176.364.960)	-	(2.635.828.960)
Số cuối kỳ	**531.616.496.147**	**591.843.510.197**	**56.650.406.346**	**946.915.783**	**5.997.506.359**	**1.187.054.834.832**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.459.797.371.893	676.754.194.568	18.285.795.152	422.111.010	1.314.731.342	2.156.574.203.965
Số cuối kỳ	**1.422.849.452.807**	**624.840.990.362**	**11.906.039.110**	**426.235.027**	**912.678.338**	**2.060.935.395.644**
Trong đó:						
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 1.705.655.931.244 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu tên thương mại (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	44.476.010.075	1.281.096.000	1.567.037.500	47.324.143.575
Mua trong kỳ	-	-	585.000.000	585.000.000
Quyết toán lại giá trị	2.114.404.168	-	-	2.114.404.168
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	-	-	(140.000.000)	(140.000.000)
Số cuối kỳ	**46.590.414.243**	**1.281.096.000**	**2.012.037.500**	**49.883.547.743**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	280.000.000	280.000.000
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	3.028.026.011	704.602.800	653.799.910	4.386.428.721
Khấu hao trong kỳ	364.687.830	128.109.600	90.956.874	583.754.304
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	-	-	(1.944.445)	(1.944.445)
Số cuối kỳ	**3.392.713.841**	**832.712.400**	**742.812.339**	**4.968.238.580**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	41.447.984.064	576.493.200	913.237.590	42.937.714.854
Số cuối kỳ	**43.197.700.402**	**448.383.600**	**1.269.225.161**	**44.915.309.163**
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng		-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển sang hàng tồn kho	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	***175.000.000***	***445.000.000***	***(445.000.000)***	-	***175.000.000***
Xây dựng cơ bản dở dang	***493.650.670.962***	***1.204.452.438.778***	***(2.114.404.168)***	***(1.114.448.204.150)***	***581.540.501.422***
Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà	40.710.879.782	25.749.511.298	(2.114.404.168)	(41.556.353.850)	22.789.633.062
Dự án Khu đô thị Võng Nhi	234.133.631.278	32.156.025.968	-	-	266.289.657.246
Dự án Khu đô thị Cồn Tiến	148.346.256.252	1.083.510.577.906	-	(1.072.274.607.997)	159.582.226.161
Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương	6.044.869.482	34.039.816.120	-	-	40.084.685.602
Dự án Khách sạn Đồng Nà	50.442.361.328	27.731.375.934	-	-	78.173.737.262
Các dự án khác	13.972.672.840	1.265.131.552	-	(617.242.303)	14.620.562.089
Cộng	**493.825.670.962**	**1.204.897.438.778**	**(2.559.404.168)**	**(1.114.448.204.150)**	**581.715.501.422**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiến, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Khách sạn Casamia Hội An (nằm trong Dự án khu đô thị Võng Nhi) đã được thế chấp để đảm bảo thanh toán cho các hợp đồng vay tại các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18b).

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ này (tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An) là 18.182.931.167 VND.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại của Tập đoàn liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do hợp nhất báo cáo tài chính. Chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	44.940.885.276	44.659.856.977
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	7.049.120.229	178.121.571
Số cuối kỳ	**51.990.005.505**	**44.837.978.548**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	-	4.177.732.838
Công ty Cổ phần Núi Hồng	-	8.119.326.144
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Minh Đức	-	17.895.531.952
Công ty TNHH FreySSInet Việt Nam	38.043.926.544	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng Khang Nguyên	43.796.295.615	2.096.736.378
Các nhà cung cấp khác	125.203.828.277	382.883.079.664
Cộng	**207.044.050.436**	**415.172.406.976**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ban quản lý Dự án 6	205.013.506.466	217.755.860.532
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng tỉnh Quảng Nam	179.158.493.300	-
Ban quản lý Dự án chuyên ngành giao thông và Dân dụng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	141.011.606.879	-
Ban quản lý Dự án Thành phần 2	61.314.749.690	174.519.642.690
Ban quản lý các Dự án Đường thủy	29.328.236.804	121.916.430.428
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Hải Dương	88.268.910.000	95.944.841.000
Các khách hàng khác	165.655.518.954	131.995.606.399
Cộng	**869.751.022.093**	**742.132.381.049**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	Số cuối kỳ	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp		Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.393.273.881	41.311.680.559	41.009.956.321	(52.830.297.360)	-	3.190.325.811	50.929.073.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.039.336.911	152.771.546	18.880.713.125	(38.318.749.112)	(1.944.302.259)	16.612.056.657	107.829.538
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	241.522.217	1.012.740.000	(1.012.740.000)	-	-	241.522.217
Thuế thu nhập cá nhân	2.163.872.717	-	8.631.420.781	(9.835.963.729)	(174.500.251)	822.069.606	37.240.088
Thuế tài nguyên	1.283.061.224	471.734.237	24.785.499.223	(21.215.624.482)	-	4.381.201.728	-
Phí dịch vụ môi trường rừng	3.504.961.656	-	8.367.541.488	(10.210.304.376)	-	1.662.198.768	-
Tiền cấp quyền khai thác nước mặt	-	-	3.857.631.500	(2.322.045.500)	-	1.535.586.000	-
Thuế bảo vệ môi trường	9.790.297	-	-	(9.790.297)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	14.000.000	(14.000.000)	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	70.797.692	-	114.511.671	(181.509.328)	-	3.800.035	-
Cộng	**50.465.094.378**	**42.177.708.559**	**106.674.014.109**	**(135.951.024.184)**	**(2.118.802.510)**	**28.207.238.605**	**51.315.665.371**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động khai thác thủy điện với thuế suất 10%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các Công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Công ty mẹ phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác cát và đá với mức thuế suất lần lượt 15% và 10% .

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác thủy điện với mức 5%.

Phí dịch vụ môi trường rừng

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp phí dịch vụ môi trường rừng cho hoạt động thủy điện với đơn giá là 36 VND/kWh.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự trả chi phí lãi vay	1.062.320.514	1.347.609.118
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản	-	1.118.928.945
Trích trước chi phí công trình	-	29.825.712.134
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	48.744.363	1.271.582.461
Cộng	**1.111.064.877**	**33.563.832.658**

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	***19.353.152***
Ông Phan Anh Tuấn	-	19.353.152
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***78.358.864.506***	***28.500.840.136***
Kinh phí công đoàn	2.078.916.341	2.177.745.793
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp	293.560.662	706.489.711
Thuế TNCN phải trả lại người lao động	2.237.193.106	2.756.854.754
Nhận ký quỹ, ký cược	5.380.000.000	-
Cổ tức phải trả	62.999.554.000	16.823.350.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.369.640.397	6.036.399.878
Cộng	**78.358.864.506**	**28.520.193.288**

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***851.871.680.130***	***1.000.144.296.414***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	321.945.252.366	318.876.797.067
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	404.097.607.842	545.939.163.562
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	125.828.819.922	135.328.335.785
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	***73.149.040.000***	***143.390.540.000***
Cộng	**925.020.720.130**	**1.143.534.836.414**

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

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

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

	Vay ngân hàng	**Vay dài hạn đến hạn trả**	**Cộng**
Số đầu năm	1.000.144.296.414	143.390.540.000	1.143.534.836.414
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	762.718.614.459	-	762.718.614.459
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	50.539.159.996	50.539.159.996
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(834.148.825.403)	(119.828.660.000)	(953.977.485.403)
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	(76.842.405.340)	(951.999.996)	(77.794.405.336)
Số cuối kỳ	**851.871.680.130**	**73.149.040.000**	**925.020.720.130**

18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	970.588.070.000	1.020.175.230.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long	1.309.734.233.876	195.170.429.904
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	181.488.449.809	108.490.567.689
Cộng	**2.461.810.753.685**	**1.323.836.227.593**

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Thông tin về các khoản vay dài hạn như sau:

Thông tin chung	*Thời hạn*	*Lãi suất /năm*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long		
Công ty mẹ vay để mua sắm máy móc thiết bị	60 tháng	6,8%
CTCP Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà vay năm 2023 để trả nợ trước hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP HCM cho các khoản vay cho dự án thủy điện Sơn Trà. Tổng hạn mức 1.151 tỷ VND.	Tối đa đến hết ngày 22/01/2035	6,4% trong năm đầu tiên. Các năm tiếp theo thông báo của ngân hàng

Thông tin chung	*Thời hạn*	*Lãi suất /năm*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long		
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2021 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư Dự án KĐT dịch vụ Cồn Tiến. Tổng hạn mức 1.675 tỷ VND.	60 tháng; thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng lần nhận nợ, điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long		
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2022 để đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Casamia Hội An (thuộc Dự án Khu đô thị Võng Nhi). Hạn mức 290 tỷ VND.	tối đa 156 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên (03/01/2023), thời gian ân hạn tối đa 03 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên nhưng không quá 6 tháng kể từ khi có nguồn thu từ Dự án	8,5% trong 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (đối với các khoản giải ngân đến hết ngày 31/3/2023), sau đó, thay đổi từng thời kỳ theo quy định của ngân hàng

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	73.149.040.000	143.390.540.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.033.982.183.685	803.407.237.593
Trên 5 năm	427.828.570.000	520.428.990.000
Cộng	**2.534.959.793.685**	**1.467.226.767.593**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.323.836.227.593	1.458.192.015.626
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	1.387.492.115.996	17.865.113.981
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(195.329.096.570)	(272.400.492)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(50.539.159.996)	(52.330.132.454)
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	(3.649.333.338)	-
Số cuối kỳ	**2.461.810.753.685**	**1.423.454.596.661**

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	11.083.312.486	3.656.898.371	(1.364.500.000)	(909.149.399)	12.466.561.458
Quỹ phúc lợi	8.945.109.157	1.598.298.222	(843.800.000)	(1.838.246.097)	7.861.361.282
Cộng	**20.028.421.643**	**5.255.196.593**	**(2.208.300.000)**	**(2.747.395.496)**	**20.327.922.740**

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	629.995.540.000	(19.423.475.878)	46.985.564.994	1.015.425.738.156	533.827.403.275	2.206.810.770.547
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	106.219.535.694	43.899.291.395	150.118.827.089
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.941.512.158)	(1.314.555.562)	(4.256.067.720)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(62.999.554.000)	(32.513.400.000)	(95.512.954.000)
Số dư cuối kỳ trước	**629.995.540.000**	**(19.423.475.878)**	**46.985.564.994**	**1.055.704.207.692**	**543.898.739.108**	**2.257.160.575.916**
Số dư đầu năm nay	629.995.540.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.271.571.636.726	646.252.012.994	2.612.536.834.392
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	137.379.913.228	67.138.702.251	204.518.615.479
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.875.211.850)	(1.379.984.743)	(5.255.196.593)
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	377.994.780.000			(377.994.780.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(62.999.554.000)	(35.907.700.000)	(98.907.254.000)
Giảm do ngừng hợp nhất (xem thuyết minh I.5a)					(29.033.166.471)	(29.033.166.471)
Số dư cuối kỳ này	**1.007.990.320.000**	**17.732.079.678**	**46.985.564.994**	**964.082.004.104**	**674.069.864.031**	**2.710.859.832.807**

20b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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

20c. Phân phối lợi nhuận

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

		VND
• Chia cổ tức bằng tiền (10%) [i]	:	62.999.554.000
• Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (60%) [ii]	:	377.994.780.000
• Trích quỹ Khen thưởng	:	1.000.000.000

[i] Công ty đã chi trả cổ tức cho các Cổ đông vào ngày 4/7/2025

[ii] Ngày 12/6/2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 37.799.478 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn Vốn chủ sở hữu.

Các Công ty con, bao gồm Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1; Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2; Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung; Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông của từng đơn vị.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.339.228.530.129	1.111.355.114.650
Doanh thu bán điện thương phẩm	315.707.012.605	254.384.735.336
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.895.039.129	19.716.525.873
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.525.669.575	(248.144.531)
Doanh thu bán hàng hóa	5.859.875.866	799.489.879
Doanh thu bán chứng chỉ CERs	133.667.181	-
Cộng	**1.669.349.794.485**	**1.386.007.721.207**

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.239.110.436.262	1.032.127.630.532
Giá vốn bán điện thương phẩm	81.088.101.850	79.985.611.906
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.914.930.403	13.197.267.546
Giá vốn kinh doanh bất động sản	20.616.552.974	6.577.689.894
Giá vốn bán hàng hóa	6.489.801.282	795.919.914
Giá vốn khác	38.389.966	-
Cộng	**1.356.258.212.737**	**1.132.684.119.792**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.846.276.000	9.801.810.901
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	393.137.824	277.510.088
Lãi thoái vốn công ty con	88.783.470	-
Lãi tiền cho vay	536.498.082	-
Doanh thu tài chính khác	85.953	815.915
Cộng	**6.864.781.329**	**10.080.136.904**

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	56.421.550.696	56.151.234.993
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp	119.559.673	138.162.280
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	32.965	2.795.380
Chi phí tài chính khác	-	163.151.037
Cộng	**56.541.143.334**	**56.455.343.690**

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.574.918.163	546.459.700
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	3.400.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.300.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.970.722	104.711.820
Các chi phí khác	706.291.734	430.886.374
Cộng	**2.390.480.619**	**1.085.457.896**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	27.857.184.184	26.661.744.909
Chi phí vật liệu quản lý	653.481.635	1.084.466.579
Chi phí đồ dùng văn phòng	861.897.662	1.052.716.733
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.966.884.075	3.090.492.002
Thuế, phí và lệ phí	57.628.364	128.129.575
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.343.662.958	8.111.531.941
Các chi phí khác	2.169.743.048	2.346.923.260
Cộng	**43.910.481.926**	**42.476.004.999**

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	137.379.913.228	106.219.535.694
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty mẹ	*(1.000.000.000)*	*(1.000.000.000)*
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	136.379.913.228	105.219.535.694
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	100.799.032	100.799.032
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**1.353**	**1.044**

Ngày 12 tháng 6 năm 2025 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh giảm từ 1.686 VND xuống còn 1.044 VND do ảnh hưởng của sự kiện này.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	62.999.554	62.999.554
Ảnh hưởng của 37.799.478 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 12 tháng 6 năm 2025 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	37.799.478	37.799.478
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**100.799.032**	**100.799.032**

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.159.829.279.496	688.071.246.572
Chi phí nhân công	94.056.365.871	93.920.663.559
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.502.269.240	72.146.081.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	208.681.955.302	419.005.324.763
Chi phí khác (*)	1.073.952.093.799	15.239.383.024
Cộng	**2.610.021.963.708**	**1.288.382.699.736**

(*) Chủ yếu là tiền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị Cồn Tiến.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Tập đoàn phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Khấu hao vốn hóa	491.185.300	604.876.680

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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 và 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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phí mượn tài sản đảm bảo:		
- Ông Lương Minh Tuấn	22.295.729	22.418.910
- Ông Phạm Kim Châu	58.316.712	58.638.904
- Bà Lương Thị Lan – Bên liên quan của Hội đồng quản trị	19.484.030	19.591.678
Chuyển nhượng cổ phần:		
- Ông Trần Anh Tuấn	1.944.000.000	-
- Ông Phạm Kim Châu	1.944.000.000	-
- Ông Hoàng Gia Chiếu	972.000.000	-
- Bà Lã 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	-

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.18a).

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 nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Thưởng	Cộng thu nhập
Kỳ này					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	429.400.000	921.000.000	1.500.000	1.351.900.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó TGĐ	70.080.000	531.464.286	1.500.000	603.044.286
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGĐ	671.440.000	252.000.000	1.500.000	924.940.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT	-	150.000.000	-	150.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT	-	362.000.000	-	362.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	-	300.000.000	-	300.000.000
Ông Hoàng Gia Chiều	Phó Tổng Giám đốc	533.940.000	-	1.500.000	535.440.000
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	187.800.000	-	-	187.800.000
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	530.920.000	-	1.500.000	532.420.000
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	763.173.637	100.000.000	-	863.173.637
Ông Nguyễn Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 16/05/2025	147.690.000	-	-	147.690.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	533.080.000	30.000.000	-	563.080.000
Bà Lã Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	785.420.000	14.250.000	1.500.000	801.170.000
Ông Phan Anh Tuấn	Giám đốc chi nhánh	381.320.000	-	-	381.320.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	388.900.000	66.000.000	1.500.000	456.400.000
Cộng		**5.423.163.637**	**2.726.714.286**	**10.500.000**	**8.160.377.923**
Kỳ trước					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	871.560.000	1.500.000	873.060.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó TGĐ	413.040.000	270.000.000	1.500.000	684.540.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGĐ	632.780.000	252.000.000	1.500.000	886.280.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT	-	150.000.000	-	150.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT	-	372.000.000	-	372.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	-	300.000.000	-	300.000.000
Ông Hoàng Gia Chiều	Phó Tổng Giám đốc	502.660.000	-	1.500.000	504.160.000
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	184.670.000	-	-	184.670.000
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	500.260.000	-	1.500.000	501.760.000
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	700.358.145	60.000.000	1.500.000	761.858.145
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	664.660.000	18.000.000	1.500.000	684.160.000
Bà Lã Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	458.620.000	9.000.000	1.500.000	469.120.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	382.640.000	66.000.000	1.500.000	450.140.000
Cộng		**4.439.688.145**	**2.368.560.000**	**13.500.000**	**6.821.748.145**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn 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, 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, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.4.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm Tập đoàn cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây lắp
- Lĩnh vực sản xuất điện
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản
- Lĩnh vực khác

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản (*)	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.339.228.530.129	315.840.679.786	1.525.669.575	12.754.914.995	1.669.349.794.485
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***1.339.228.530.129***	***315.840.679.786***	***1.525.669.575***	***12.754.914.995***	***1.669.349.794.485***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	100.118.093.867	234.714.187.970	(19.090.883.399)	(2.649.816.690)	313.091.581.748
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(46.300.962.545)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					266.790.619.203
Doanh thu hoạt động tài chính					6.864.781.329
Chi phí tài chính					(56.541.143.334)
Thu nhập khác					313.981.782
Chi phí khác					(1.078.030.605)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(18.880.713.125)

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản (*)	Lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					7.049.120.229
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***204.518.615.479***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***9.278.845.059***	-			***9.278.845.059***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***8.664.954.369***	***63.162.202.559***	***3.150.997.787***		***74.978.154.715***
Kỳ trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.089.903.728.081	254.384.735.336	(248.144.531)	41.967.402.321	1.386.007.721.207
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***1.089.903.728.081***	***254.384.735.336***	***(248.144.531)***	***41.967.402.321***	***1.386.007.721.207***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	76.650.113.447	174.399.123.430	(10.803.951.192)	13.078.315.730	253.323.601.415
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(43.561.462.895)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					209.762.138.520
Doanh thu hoạt động tài chính					10.080.136.904
Chi phí tài chính					(56.455.343.690)
Thu nhập khác					3.049.846.356
Chi phí khác					(1.605.319.970)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(14.890.752.602)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					178.121.571
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***150.118.827.089***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***20.932.712.620***	***188.218.982***	-	-	***21.120.931.602***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***7.819.345.695***	***63.147.113.222***	***3.328.469.259***		***74.294.928.176***

Lĩnh vực Bất động sản có kết quả kinh doanh kỳ này âm 19.090.883.399 VND (kỳ trước âm 10.803.951.192 VND) chủ yếu do các chi phí quyết toán dự án và tiền sử dụng đất nộp bổ sung.

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.020.745.285.730	2.176.626.183.680	2.620.381.599.570	404.161.781.841	6.221.914.850.821
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.090.033.993.138
Tổng tài sản					***7.311.948.843.959***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.918.833.019.840	1.042.784.207.469	1.561.688.766.968	2.368.386.925	4.525.674.381.202
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					75.414.629.950
Tổng nợ phải trả					***4.601.089.011.152***
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.170.556.874.647	2.228.730.147.519	1.745.403.600.991	401.167.749.992	5.545.858.373.149
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					872.736.494.983
Tổng tài sản					***6.418.594.868.132***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.077.635.000.798	1.094.228.744.605	377.987.026.557	100.171.002.838	3.650.021.774.798
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					156.036.258.942
Tổng nợ phải trả					***3.806.058.033.740***

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Lập, ngày 20 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE FIRST 6 MONTHS OF THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

		Page
1.	Contents	1
2.	Statement of the Board of Management	2 - 3
3.	Report on Review of Interim Financial Information	4 - 5
4.	Interim Consolidated Balance Sheet as at 30 June 2025	6 - 9
5.	Interim Consolidated Income Statement for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025	10
6.	Interim Consolidated Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025	11 - 12
7.	Notes to the Interim Consolidated Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025	13 - 44

****

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents this statement together with the Interim Consolidated Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025, including the Interim Financial Statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group").

Business highlights

Dat Phuong Group Joint Stock Company (formerly known as Dat Phuong Joint Stock Company) has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 0103000857 dated 12 March 2002, granted by Hanoi Authority for Planning and Investment.

During its operation, the Company has been granted 23 amendments to its Business Registration Certificate by Hanoi Authority for Planning and Investment, due to the supplement of business activities, the changes in charter capital, legal representative and the change in address of head office resulting from administrative boundary adjustments. In which, the 23rd Business Registration Certificate No. 0101218757 dated 31 July 2025 was due to the change in address of head office resulting from administrative boundary adjustments, and the increase in charter capital.

Head office

- Address : 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam
- Tel. : 024 37830856
- Fax : 024 37830859

Principal business activities of the Company include:

Construction of civil, traffic and irrigation works; investment in construction of hydropower works, power transmission lines, substations up to 35KV; renting and leasing of construction machinery and equipment; and real estate trading.

Board of Directors and Executive Officers

The members of the Board of Directors, the Audit Committee and the Executive Officers of the Company during the period and as of the date of this statement include:

Board of Directors

Full name	Position	Date of appointment/re-appointment
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	Re-appointed on 5 May 2021
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman	Re-appointed on 24 April 2021
Mr. Tran Anh Tuan	Member	Re-appointed on 24 April 2021
Mr. Dang Hoang Huy	Member	Appointed on 24 April 2021
Mr. Do Xuan Dien	Independent member	Appointed on 24 April 2021
Ms. Le Thi Thu Trang	Independent member	Appointed on 24 April 2021

Audit Committee ("AC")

Full name	Position	Date of appointment
Mr. Do Xuan Dien	AC Chairman	28 April 2023
Mr. Dang Hoang Huy	Member	28 April 2023

Executive Officers

Full name	Position	Date of appointment/resignation
Mr. Tran Anh Tuan	General Director	Appointed on 26 September 2019
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	Appointed on 27 April 2015
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	Appointed on 20 September 2019
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	Appointed on 4 April 2022
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	Appointed on 4 April 2022
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director	Appointed on 16 May 2025
Mr. Pham Kim Chau	Deputy General Director	Resigned on 14 February 2025
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	Appointed on 2 April 2021

Full name	Position	Date of appointment/resignation
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 period and as of the date of this statement is Mr. Tran Anh Tuan – General Director (appointed on 26 September 2019).

Auditor

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the review on the Interim Consolidated Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 of the Group.

Responsibilities of the Board of Management

The Company's Board of Management is responsible for the preparation of the Interim Consolidated Financial Statements to give a true and fair view on the consolidated financial position, the consolidated financial performance and the consolidated cash flows of the Group during the period. In order to prepare these Interim Consolidated 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 Group are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Interim Consolidated Financial Statements;
- prepare the Interim Consolidated Financial Statements of the Group 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 Interim Consolidated Financial Statements.

The Board of Management hereby ensures that all the proper accounting books of the Group have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Group 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 Group'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 Interim Consolidated Financial Statements.

Approval on the Financial Statements

The Board of Management hereby approves the accompanying Interim Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as at 30 June 2025, the consolidated financial performance and the consolidated cash flows for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 of the Group, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,
General Director

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG
P. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Tran Anh Tuan
20 August 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang Lot STH 064.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

No. 1.1360/25/TC-AC

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

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

We have reviewed the accompanying Interim Consolidated Financial Statements of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 20 August 2025, from page 6 to page 44, including the Interim Consolidated Balance Sheet as at 30 June 2025, the Interim Consolidated Income Statement, the Interim Consolidated Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 and the Notes to the Interim Consolidated 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 Interim Consolidated Financial Statements of the Group in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Management determines necessary to enable the preparation and presentation of the Interim Consolidated Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express a conclusion on the Interim Consolidated Financial Statements based on our review. We conducted our review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing and therefore, it does not enable us to obtain a reasonable assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express our audit opinion.

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

Conclusion of Auditors

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Interim Consolidated Financial Statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position as at 30 June 2025 of Dat Phuong Group Joint Stock Group and its subsidiaries, their consolidated financial performance and their consolidated cash flows for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Other matter

The Report on review of the Group's Interim Consolidated Financial Statements for the first 6 months of 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

Ho Chi Minh City, 20 August 2025

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(Full form)

As at 30 June 2025

Unit: VND

	ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**4,426,973,867,048**	**3,527,394,763,967**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**	**V.1**	**897,034,831,285**	**1,016,565,558,779**
1.	Cash	111		476,034,831,285	531,618,558,779
2.	Cash equivalents	112		421,000,000,000	484,947,000,000
II.	**Short-term financial investments**	**120**		**71,452,042,500**	**69,452,042,500**
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	71,246,600,000	69,246,600,000
III.	**Short-term receivables**	**130**		**1,236,268,435,656**	**1,106,563,573,676**
1.	Short-term trade receivables	131	V.3	551,805,574,771	647,040,047,790
2.	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	655,566,543,530	395,096,996,837
3.	Short-term inter-company receivables	133		-	-
4.	Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5.	Receivables for short-term loans	135	V.5	1,300,000,000	1,300,000,000
6.	Other short-term receivables	136	V.6	27,596,317,355	63,126,529,049
7.	Allowance for short-term doubtful debts	137		-	-
8.	Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV.	**Inventories**	**140**		**2,114,869,935,680**	**1,222,241,820,625**
1.	Inventories	141	V.7	2,114,869,935,680	1,222,241,820,625
2.	Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V.	**Other current assets**	**150**		**107,348,621,927**	**112,571,768,387**
1.	Short-term prepaid expenses	151	V.8a	2,677,453,318	2,332,744,577
2.	Deductible VAT	152		53,355,503,238	68,061,315,251
3.	Taxes and other receivables from the State	153	V.15	51,315,665,371	42,177,708,559
4.	Trading Government bonds	154		-	-
5	Other current assets	155		-	-

Interim Consolidated Balance Sheet (cont.)

	ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B -	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**2,884,974,976,911**	**2,891,200,104,165**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**32,901,804,929**	**32,017,582,460**
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	V.5	30,000,000,000	30,000,000,000
6.	Other long-term receivables	216		2,901,804,929	2,017,582,460
7.	Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II.	**Fixed assets**	**220**		**2,105,850,704,807**	**2,199,511,918,819**
1.	Tangible fixed assets	221	V.9	2,060,935,395,644	2,156,574,203,965
	Historical costs	*222*		*3,247,990,230,476*	*3,319,215,970,107*
	Accumulated depreciation	*223*		*(1,187,054,834,832)*	*(1,162,641,766,142)*
2.	Finance lease assets	224		-	-
	Historical costs	*225*		-	-
	Accumulated depreciation	*226*		-	-
3.	Intangible fixed assets	227	V.10	44,915,309,163	42,937,714,854
	Historical costs	*228*		*49,883,547,743*	*47,324,143,575*
	Accumulated amortization	*229*		*(4,968,238,580)*	*(4,386,428,721)*
III.	**Investment properties**	**230**		-	-
	Historical costs	231		-	-
	Accumulated depreciation	232		-	-
IV.	**Long-term assets in progress**	**240**		**581,715,501,422**	**493,825,670,962**
1.	Long-term work in progress	241		-	-
2.	Construction-in-progress	242	V.11	581,715,501,422	493,825,670,962
V.	**Long-term financial investments**	**250**		**58,469,838,570**	**11,049,000,000**
1.	Investments in subsidiaries	251		-	-
2.	Investments in joint ventures and associates	252	V.2b	47,420,838,570	-
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.2a	10,290,000,000	10,290,000,000
VI.	**Other non-current assets**	**260**		**106,037,127,183**	**154,795,931,924**
1.	Long-term prepaid expenses	261	V.8b	54,047,121,678	109,855,046,648
2.	Deferred income tax assets	262	V.12	51,990,005,505	44,940,885,276
3.	Long-term components and spare parts	263		-	-
4.	Other non-current assets	268		-	-
5.	Goodwill	269		-	-
	TOTAL ASSETS	**270**		**7,311,948,843,959**	**6,418,594,868,132**

Interim Consolidated Balance Sheet (cont.)

	RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C -	**LIABILITIES**	**300**		**4,601,089,011,152**	**3,806,058,033,740**
I.	**Current liabilities**	**310**		**2,138,594,167,726**	**2,481,447,488,907**
1.	Short-term trade payables	311	V.13	207,044,050,436	415,172,406,976
2.	Short-term advances from customers	312	V.14	869,751,022,093	742,132,381,049
3.	Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.15	28,207,238,605	50,465,094,378
4.	Payables to employees	314		8,773,284,339	47,669,412,502
5.	Short-term accrued expenses	315	V.16	1,111,064,877	33,563,832,658
6.	Short-term inter-company payables	316		-	-
7.	Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8.	Short-term unearned revenue	318		-	360,909,999
9.	Other short-term payables	319	V.17	78,358,864,506	28,520,193,288
10.	Short-term borrowings and finance leases	320	V.18a	925,020,720,130	1,143,534,836,414
11.	Short-term provisions	321		-	-
12.	Bonus and welfare funds	322	V.19	20,327,922,740	20,028,421,643
13.	Price stabilization fund	323		-	-
14.	Trading Government bonds	324		-	-
II.	**Non-current liabilities**	**330**		**2,462,494,843,426**	**1,324,610,544,833**
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		-	90,227,499
7.	Other long-term payables	337		-	-
8.	Long-term borrowings and financial leases	338	V.18b	2,461,810,753,685	1,323,836,227,593
9.	Convertible bonds	339		-	-
10.	Preferred shares	340		-	-
11.	Deferred income tax liabilities	341		-	-
12.	Long-term provisions	342		684,089,741	684,089,741
13.	Science and technology development fund	343		-	-

Interim Consolidated Balance Sheet (cont.)

	RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D -	**OWNER'S EQUITY**	**400**		**2,710,859,832,807**	**2,612,536,834,392**
I.	**Owner's equity**	**410**	**V.20**	**2,710,859,832,807**	**2,612,536,834,392**
1.	Owner's 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		46,985,564,994	46,985,564,994
9.	Business arrangement supporting fund	419		-	-
10.	Other funds	420		-	-
11.	Retained earnings	421		964,082,004,104	1,271,571,636,726
-	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*421a*		*826,702,090,876*	*1,271,571,636,726*
-	*Retained earnings of the current period*	*421b*		*137,379,913,228*	-
12.	Construction investment fund	422		-	-
13.	Non-controlling interests	429		674,069,864,031	646,252,012,994
II.	**Other sources and funds**	**430**		-	-
1.	Sources of expenditure	431		-	-
2.	Fund to form fixed assets	432		-	-
	TOTAL RESOURCES	**440**		**7,311,948,843,959**	**6,418,594,868,132**

Prepared on 20 August 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thi Ha	Do Thi Thu	Tran Anh Tuan

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

(Full form)

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

	ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period: Current year	Previous year
1.	Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	1,669,349,794,485	1,386,007,721,207
2.	Revenue deductions	02		-	-
3.	Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		1,669,349,794,485	1,386,007,721,207
4.	Costs of sales	11	VI.2	1,356,258,212,737	1,132,684,119,792
5.	Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		313,091,581,748	253,323,601,415
6.	Financial income	21	VI.3	6,864,781,329	10,080,136,904
7.	Financial expenses	22	VI.4	56,541,143,334	56,455,343,690
	In which: Interest expenses	23		56,421,550,696	56,151,234,993
8.	Profit/ (loss) in joint ventures, associates	24		-	-
8.	Selling expenses	25	VI.5	2,390,480,619	1,085,457,896
9.	General and administration expenses	26	VI.6	43,910,481,926	42,476,004,999
10.	Net operating profit/ (loss)	30		217,114,257,198	163,386,931,734
11.	Other income	31		313,981,782	3,049,846,356
12.	Other expenses	32		1,078,030,605	1,605,319,970
13.	Other profit/ (loss)	40		(764,048,823)	1,444,526,386
14.	Total accounting profit/ (loss) before tax	50		216,350,208,375	164,831,458,120
15.	Current income tax	51	V.15	18,880,713,125	14,890,752,602
16.	Deferred income tax	52	V.12	(7,049,120,229)	(178,121,571)
17.	Profit/ (loss) after tax	60		204,518,615,479	150,118,827,089
19.	Profit/ (loss) after tax of the Parent Company	61		137,379,913,228	106,219,535,694
20.	Profit/ (loss) after tax of non-controlling shareholders	62		67,138,702,251	43,899,291,395
18.	Basic earnings per share	70	VI.7a	1,353	1,044
19.	Diluted earnings per share	71	VI.7a	1,353	1,044

Prepared on 20 August 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thi Ha	Do Thi Thu	Tran Anh Tuan

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Full form)
(Indirect method)
For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period: Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	***01***		***216,350,208,375***	***164,831,458,120***
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	VI.8	73,502,269,240	72,146,081,818
- Provisions and allowances	03		-	-
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05	VI.3	(6,685,015,240)	(9,802,727,570)
- Interest expenses	06	VI.4	56,421,550,696	56,151,234,993
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital	***08***		***339,589,013,071***	***283,326,047,361***
- (Increase)/ decrease in receivables	09		(125,706,132,243)	(71,412,121,295)
- (Increase)/ decrease in inventories	10		(892,067,447,871)	(112,724,769,578)
- Increase/ (decrease) in payables	11		(361,180,751,746)	(406,308,585,916)
- (Increase)/ decrease in prepaid expenses	12		55,463,216,229	(7,321,721,477)
- (Increase)/ decrease in trading securities	13		-	-
- Interests paid	14		(56,706,839,300)	(60,798,004,740)
- Corporate income tax paid	15	V.15	(39,331,489,112)	(27,645,626,501)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	1,726,541,801
- Other cash outflows from operating activities	17	V.19	(2,208,300,000)	(2,771,080,970)
Net cash flows from operating activities	***20***		***(1,082,148,730,972)***	***(403,929,321,315)***
II Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(21,864,684,451)	(68,642,648,088)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		218,818,182	48,000,000
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(2,000,000,000)	(35,000,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	147,916,000,000
5. Investments into other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		3,159,094,188	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		7,931,677,077	11,039,676,929
Net cash flows from investing activities	***30***		***(12,555,095,004)***	***55,361,028,841***

Interim Consolidated Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
			Current year	Previous year
II Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		27,000,000,000	81,000,000,000
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.18	2,150,210,730,455	564,118,691,504
4. Repayment for loan principal	34	V.18	(1,149,306,581,973)	(866,155,966,373)
5. Payments for finance lease assets	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		(52,731,050,000)	(48,771,800,000)
Net cash flows from financing activitites	***40***		***975,173,098,482***	***(269,809,074,869)***
Net cash flows during the period	**50**		**(119,530,727,494)**	**(618,377,367,343)**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**1,016,565,558,779**	**1,432,080,508,529**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**897,034,831,285**	**813,703,141,186**

Prepared on 20 August 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thi Ha	Do Thi Thu	Tran Anh Tuan

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership form

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

2. Operating fields

The Company operates in the fields of construction and installation, 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 construction of hydropower works, power transmission lines, 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. Particularly, the operating cycle of real estate projects is typically over 12 months.

5. Structure of the Group

The Group includes the Parent Company and 6 subsidiaries under the control of the Parent Company. All subsidiaries are consolidated in these Interim Consolidated Financial Statements.

5a. Information on the Group's restructuring

Divestment and loss of control

On 30 June 2025, the Group transferred 756,000 shares, representing 21% of the capital in Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company; and 756,000 shares, representing 21% of the capital in Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company. With the remaining voting rate of 49%, the Group no longer controlled these companies. The remaining investments are presented in the Interim Consolidated Financial Statements as "Investments in associates", using the equity method.

Assets and liabilities of the subsidiaries at the divestment date are as follows:

	Dat Phuong Construction Number One JSC.	Dat Phuong Construction Number Two JSC.	Total
Assets	***295,877,187,270***	***324,024,071,512***	***619,901,258,782***
Cash and cash equivalents	8,734,260,162	7,654,645,650	16,388,905,812
Short-term trade receivables	9,285,349,526	10,406,367,031	19,691,716,557
Short-term prepayments to suppliers	57,253,211,532	9,109,639,635	66,362,851,167
Other short-term receivables	3,842,070,506	32,486,622,492	36,328,692,998
Inventories	152,786,548,043	200,327,319,001	353,113,867,044
Short-term prepaid expenses	2,264,662,324	-	2,264,662,324
Deductible VAT	15,532,995,574	21,176,113,376	36,709,108,950
Other long-term receivables	-	168,000,000	168,000,000

	Dat Phuong Construction Number One JSC.	Dat Phuong Construction Number Two JSC.	Total
Tangible fixed assets	13,880,266,764	17,552,844,002	31,433,110,766
Intangible fixed assets	70,000,000	68,055,555	138,055,555
Long-term prepaid expenses	32,227,822,839	25,074,464,770	57,302,287,609
Liabilities	***242,964,834,532***	***280,159,202,679***	***523,124,037,211***
Short-term trade payables	86,476,679,615	173,623,167,823	260,099,847,438
Short-term advances from customers	71,227,973,191	60,970,671,435	132,198,644,626
Taxes and other obligations to the State Budget	1,089,206,292	1,029,596,218	2,118,802,510
Payables to employees	4,414,161,771	4,010,057,070	8,424,218,841
Short-term accrued expenses	29,830,144,355	2,717,756,852	32,547,901,207
Short-term unearned revenue	369,928,684	-	369,928,684
Other short-term payables	1,126,027,325	1,578,357,543	2,704,384,868
Short-term borrowings and finance leases	46,443,306,086	31,351,099,250	77,794,405,336
Bonus and welfare funds	1,518,232,346	1,229,163,150	2,747,395,496
Long-term unearned revenue	469,174,867	-	469,174,867
Long-term borrowings and finance leases	-	3,649,333,338	3,649,333,338
Net assets	***52,912,352,738***	***43,864,868,833***	***96,777,221,571***
Non-controlling interests	***15,873,705,821***	***13,159,460,650***	***29,033,166,471***
Net assets of the Group	***37,038,646,917***	***30,705,408,183***	***67,744,055,100***
Rate of capital transferred	***21%***	***21%***	
Net assets transferred	**11,111,594,075**	**9,211,622,455**	**20,323,216,530**
Consideration received	11,340,000,000	9,072,000,000	20,412,000,000
Gain/ (loss) on divestment	**228,405,925**	**(139,622,455)**	**88,783,470**

Net cash flow from divestment in the subsidiaries is as follows:	
Receipt in cash	20,412,000,000
Cash and cash equivalents in the subsidiaries at the transfer date	(16,388,905,812)
Net cash flow	**4,023,094,188**

5b. List of consolidated subsidiaries

Name	Address of head office	Principal activity	Benefit rate		Voting rate	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company	Pa Dau 2 Residential Group, Thanh My Commune, Da Nang City	Generating and trading power	61.32%	61.32%	61.32%	61.32%
Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company	Mang Tray Hamlet, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam	Generating and trading power	68.30%	68.30%	68.30%	68.30%
Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company	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%	88.89%

Name	Address of head office	Principal activity	Benefit rate		Voting rate	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Bee Foods Company Limited	4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City	Generating and trading rooftop solar power	100%	100%	100%	100%
Fukunana Company Limited	4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City	Generating and trading rooftop solar power	100%	100%	100%	100%
Dat Phuong Glass Joint Stock Company	CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam	Manufacturing ultra-clear glass	73.00%	-	73.00%	-

5c. *List of associates accounted for using the equity method in the Consolidated Financial Statements*

Name	Address of head office	Principal activity	Ownership rate		Voting rate	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company (*)	12A Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Ubran Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City	Constructing civil, traffic and irrigation works	49%	70%	49%	70%
Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company (*)	4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City	Constructing civil, traffic and irrigation works	49%	70%	49%	70%

(*) These two associates have been accounted for using the equity method in the Consolidated Financial Statements since 30 June 2025.

6. Statement on information comparability in the Interim Consolidated Financial Statements

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

7. Employees

As of the balance sheet date, there were 847 employees working for the Group (at the beginning of the year: 808 employees).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

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

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Group 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 giving guidelines for the enterprise accounting system, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, as well as other circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Interim Consolidated 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, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, as well as other circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

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

The Interim Consolidated Financial Statements have been prepared in both Vietnamese and English, in which the Interim Consolidated Financial Statements in Vietnamese are the official statutory financial statements of the Group. The Interim Consolidated 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. Basis of consolidation

The Interim Consolidated Financial Statements include the Interim Financial Statements of the Parent Company and its subsidiaries. A subsidiary is a business that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right arising from share call options, debt or equity instruments that are convertible into ordinary shares as of the balance sheet date shall be taken into consideration.

The business performance results of the subsidiaries that are acquired or disposed of during the period are included in the Consolidated Income Statement from the date of acquisition or until the date of disposal of those subsidiaries.

The Interim Financial Statements of the Parent Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply consistent accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. In case the subsidiaries' accounting policies are different from those that are applied consistently within the Group, the appropriate adjustments should be made to the subsidiaries' Financial Statements before they are used to prepare the Interim Consolidated Financial Statements.

Intra-group balances in the balance sheet and intra-group transactions and unrealized intra-group gains or losses resulting from these transactions are eliminated when preparing the Interim Consolidated Financial Statements. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs that cause those losses cannot be recovered.

Non-controlling interests ("NCI") include the gains or losses of the subsidiaries' business performance results and net assets that are not held by the Group and are presented in a specific item in the Interim Consolidated Income Statement and the Interim Consolidated Balance Sheet (as a part of the owner's equity). NCI include the value of NCI at the date of initial business combination and those in the changes of owner's equity commencing from that date. Losses arising in the subsidiaries are allocated to NCI based on the non-controlling shareholders' ownership rate in the subsidiaries, even if those losses excess the non-controlling shareholders' ownership in the net assets of the subsidiaries.

3. Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated at the actual exchange rates ruling as of the transaction dates. The ending balances of monetary items in foreign currencies are translated at the actual exchange rates ruling as of the balance sheet date.

Foreign exchange differences arising from foreign currency transactions during the period shall be included into financial income or financial expenses. Foreign exchange differences due to the revaluation of ending balances of the monetary items in foreign currencies after offsetting their positive differences against negative differences shall be included into financial income or financial expenses.

The exchange rate used to translate foreign currency transactions is the actual exchange rate ruling as of the time of these transactions. The actual exchange rates applied to foreign currency transactions are as follows:

- For payables: the selling rate ruling as of the time of transaction of the commercial bank where the Group supposes to make payments.
- For acquisition of assets or immediate payments in foreign currency (not included into payable accounts): the buying rate of the commercial bank where the Group makes payments.

The exchange rate used to revaluate ending balances of monetary items in foreign currencies as of the balance sheet date is determined as follows:

- For foreign currency deposits at banks: the buying rate of the bank where the Group opens its foreign currency account.
- For monetary items in foreign currencies classified as other assets: the buying rate of Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV") where the Group frequently conducts transactions.
- For monetary items in foreign currencies classified as payables: the selling rate of Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV") where the Group frequently conducts transactions.

4. 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.

5. Financial investments

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Group intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments of the Group include term deposits at banks and bonds.

Held-to-maturity investments are initially recognized at costs including the cost of purchase and other attributable transaction costs. After initial recognition, these investments are recorded at recoverable value. Interest income from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the Income Statement on the accrual basis. Interest arising prior to the Group's acquisition of held-to-maturity investments is recorded as a decrease in the costs as of the acquisition time.

When there are reliable evidences proving that a part of or the whole investment cannot be recovered and the loss is reliably determined, the loss is recognized as financial expenses during the period and deducted from costs of investments.

Loans

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

Investments in associates

Associates

An associate is an entity which the Group 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.

Investments in associates are recognized using the equity method. Accordingly, the investments in associates are presented in the Interim Consolidated Financial Statements at their initial costs and adjusted for changes in the associates' net assets after the investment date. If the Group's share of losses in an associate exceeds or equals the carrying amount of the investment, the carrying value of the investment presented in the Interim Consolidated Financial Statements will be reduced to zero, unless the Group has an obligation to make payments on behalf of the associate.

The Financial Statements of the associates are prepared for the same accounting period of the Group. In case the accounting policies of an associate are different from those that are applied consistently within the Group, the Financial Statements of that associate will be suitably adjusted before being used to prepare the Interim Consolidated Financial Statements.

Unrealized gains and losses arising from transactions with associates are eliminated by the proportion belong to the Group when preparing the Interim Consolidated Financial Statements.

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 Group 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 or capital contributions plus other directly attributable transaction costs. Dividends and profits of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividends and profits of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Group'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 Group's rate of charter capital owning in these investees.

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

6. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amount less allowance 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 Group and customers who are independent to the Group.
- 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.
  - 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 based on the estimated loss.

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

7. Inventories

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

Costs of inventories are determined as follows:

- For materials: Costs comprise costs of purchases and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.
- Costs of work in progress ("WIP") are determined as follows:

$$\text{Ending balance of WIP} = \frac{\text{Beginning balance of WIP} + \text{Costs incurred during the period}}{\text{Revenue recognized during the period} + \text{Value of construction work in-progress at the end of the period}} \times \text{Value of construction work in-progress at the end of the period}$$

In which:

$$\text{Value of construction work in-progress at the end of the period} = \text{Volume of construction work in-progress at the end of the period (determined according to inventory count)} \times \text{Unit price of item (according to contract signed with customers)}$$

For inventories consisting of materials, tools, and merchandise used for restaurant operations at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company, the cost is determined using the weighted average method. For other types of inventories, the cost is determined using the specific identification method and recorded in accordance with 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 allowance for inventories to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Costs of sales".

8. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or the period in which corresponding economic benefits are generated from these expenses.

Prepaid expenses of the Group mainly include:

Tools

Expenses for tools in use are allocated to expenses using straight-line method over a maximum period of 3 years.

Expenses for fixed asset repairs

Expenses for fixed asset repairs arising once with high value are allocated to expenses in using the straight-line method over a period of 3 years.

Selling expenses of real estate projects

Selling expenses of real estate projects (including brokerage commissions, sales bonus, etc.) are allocated to expenses corresponding to the number of apartments handed over during the period.

9. 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.

10. 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 Group 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 costs during the period.

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 period.

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

Class of fixed assets	Years
Buildings and structures	5 – 30
Machinery and equipment	3 – 8
Vehicles	3 – 7
Office equipment	3 – 8
Other fixed assets	3 – 4

11. 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 Group 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 period.

Intangible fixed assets of the Group include:

Land use right

Land use right includes all the actual expenses paid by the Group directly attributable to the land being used such as expenses to obtain the land use right, expenses for site clearance compensation and ground leveling, registration fees, etc. If the land use right is permanent, it is not amortized.

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 Group until the date the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over a period of 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 a period of 5 years.

12. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant borrowing interest expenses following the accounting policies of the Group) directly attributable to the construction of plants and the installation of machinery and equipment to serve for production, leasing, and management as well as the repair of fixed assets, which have not been completed yet. Assets in the progress of construction and installation are recorded at historical costs and not depreciated.

For real estate projects in which the outputs include both the Group's completed inventory properties and fixed assets, the Group records project costs under "Construction-in-progress". Upon completion of the construction of components related to completed inventory properties and when they are ready for sale, the corresponding costs are transferred to "Inventories (Completed inventory properties)".

13. 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 Group.
- 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 Interim Consolidated Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

14. Owner's equity

Owner's contribution capital

Owner's 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.

15. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation to funds in accordance with the 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.

16. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of merchandise

Revenue from sales of merchandise shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Group has transferred most of risks and benefits incident to the ownership of merchandise to the customer.
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the merchandise sold.
- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer has right to return merchandise purchased under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer retains no right to return merchandise (except for the case that the customer has the right to return the merchandise in exchange for other merchandise or services).
- It is probable that the economic benefits associated with sale transactions will flow to the Group.
- The cost incurred or to be incurred in respect of the sale transaction can be measured reliably.

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 recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the rendering of services.
- 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.

Revenue from sales of real estate

Revenue from sales of real estate of which the Group is the project owner shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- Real estate is fully completed and handed over to the buyer, and the Group has transferred most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer.
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- The amount of revenue can be measured reliably.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Revenue from sales of electricity

Revenue from sales of commercial electricity is recognized when the buyer confirms the electricity consumption volume, and there are no longer significant uncertainties related to the payment of charges and attributable costs.

Interest

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

Dividend income

Dividend income is recognized when the Group 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.

17. Construction contracts

A construction contract is 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.

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.

18. Borrowing costs

Borrowing costs are interest expenses and other costs that the Group directly incurs in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as expenses when incurred. In case the borrowing costs are directly attributable to the construction or the production of an asset in progress, which takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for intended use or sale of the asset, these costs will be included in the cost of that asset. To the extent that the borrowings are especially for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, the borrowing costs are eligible for

capitalization even if construction period is under 12 months. Investment income earned on the temporary investment of those borrowings is deducted from the costs of relevant assets.

In the event that general borrowings are partly used for the acquisition, construction or production of an asset in progress, the borrowing costs eligible for capitalization will be determined by applying the capitalization rate to average accumulated expenditure on construction or production of that asset. The capitalization rate is computed at the weighted average interest rate of the borrowings not yet paid during the period, except for particular borrowings serving the purpose of obtaining a specific asset.

19. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Group'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 revenue 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.

20. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax 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.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book value of assets and liabilities serving the preparation of the Financial Statements and the value for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of taxable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Book value of deferred corporate income tax assets is considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough taxable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough taxable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the Income Statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.

The Group shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities when:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
  - Of the same subject to corporate income tax; or

- The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liabilities simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

21. 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.

22. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Group 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 Group 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 Group's Interim Consolidated Financial Statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	856,531,064	9,110,860,792
Demand deposits at banks	475,178,300,221	522,507,697,987
Cash equivalents *(Term deposits of which the original maturity is within 3 months)*	421,000,000,000	484,947,000,000
Total	**897,034,831,285**	**1,016,565,558,779**

2. Financial investments

2a. *Held-to-maturity investments*

The following held-to-maturity investments are measured at cost:

	Ending balance	Beginning balance
Short-term	***71,246,600,000***	***69,246,600,000***
Term deposits	71,246,600,000	69,246,600,000
Long-term	***10,290,000,000***	***10,290,000,000***
Bonds of Vietinbank (i)	10,290,000,000	10,290,000,000
Total	**81,536,600,000**	**79,536,600,000**

(i) These represent bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade ("Vietinbank"), including:
- 100 shares issued on 14 December 2017, with a total face value of VND 300,000,000, a term of 10 years, and a periodically adjusted interest rate determined at the reference rate plus (+) 1.2% per annum.
- 100,000 shares issued on 20 July 2023, with a total face value of VND 10,000,000,000, a term of 10 years, and a periodically adjusted interest rate determined at the reference rate plus (+) 1.3% per annum.

2b. Investments in associates

The value of the Group's ownership in the associates is as follows:

	Original cost	Profit after investment date	Total
Dat Phuong Construction Number One JSC.	14,700,000,000	11,227,052,842	25,927,052,842
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	14,700,000,000	6,793,785,728	21,493,785,728
Total	**29,400,000,000**	**18,020,838,570**	**47,420,838,570**

Operation of associates

The associates are in normal operation, with no significant changes compared to the previous period.

2c. Investments in other entities

This represents the investment in Dong Nai Bridge Investment and Construction Joint Stock Company, measured at cost of VND 759,000,000, equivalent to 75,900 shares (0.12% of charter capital), unchanged from the beginning of the period.

Fair value

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

3. Short-term trade receivables

	Ending balance	Beginning balance
Dai Quang Minh Real Estate Investment Corporation	55,497,054,362	56,967,479,690
Construction Investment Project Management Unit of Thanh Hoa City	49,939,811,000	-
Hue Management Board of Projects on Constructing Transportation Works	48,446,581,000	34,082,856,000
Quang Nam Economic and Industrial Zones Authority	4,269,105,923	29,822,728,887
Project Management Unit 7	-	43,252,288,000
Kumho Engineering and Construction Co., Ltd.	-	33,747,933,336
Central Power Corporation	123,908,817,366	103,882,923,262
Real estate customers	9,973,334,735	12,420,921,678
Other customers	259,770,870,385	332,862,916,937
Total	**551,805,574,771**	**647,040,047,790**

4. Short-term prepayments to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Prepayments to related parties	***88,744,508,628***	-
Dat Phuong Construction Number One JSC.	37,888,197,991	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	50,856,310,637	-
Prepayments to other suppliers	***566,822,034,902***	***395,096,996,837***
Landcorp Property Vietnam Co., Ltd.	28,492,479,061	-
Thanh Tuan Project Survey and Construction Co., Ltd.	10,777,123,708	40,198,722,977
Southern Construction and Installation Investment JSC.	25,004,665,830	34,066,047,290

	Ending balance	Beginning balance
China National Building Material Co., Ltd. (*)	229,370,880,000	176,714,400,000
Other suppliers	273,176,886,303	144,117,826,570
Total	**655,566,543,530**	**395,096,996,837**

(*) This represents the prepayment to China National Building Material Co., Ltd., under a contract for supply and installation of the equipment line of Dat Phuong Glass Joint Stock Company.

5. Receivables for loans

	Ending balance	Beginning balance
Loan to Khanh Hoa Mining and Investment JSC., with an interest rate of 10% p.a.	1,300,000,000	1,300,000,000
Long-term loan to Mr. Phan Ngoc Long - Deputy General Director cum Director of Son Tra Hydropower Plant, with a term of 2 years and an interest rate of 6.4% p.a.	30,000,000,000	30,000,000,000
Total	**31,300,000,000**	**31,300,000,000**

6. Other short-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	***864,000,000***	-	-	-
Mr. Pham Kim Chau - Receivables for share transfer	864,000,000	-	-	-
Receivables from other organizations and individuals	***26,732,317,355***	-	***63,126,529,049***	-
Advances	19,647,245,484	-	53,550,799,098	-
Accrued interest income from loans and savings deposits	198,849,318	-	1,747,752,313	-
Advance for site clearance expenses	1,522,540,280	-	3,967,926,280	-
Deposits	113,000,000	-	260,820,000	-
Other short-term receivables	5,250,682,273	-	3,599,231,358	-
Total	**27,596,317,355**	-	**63,126,529,049**	-

7. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Allowance	Original cost	Allowance
Materials and supplies	814,200,500	-	98,093,926	-
Materials, tools and merchandise used for restaurant operations	-	-	594,488,009	-
Tools	1,275,826,131	-	1,133,450,816	-
Work in progress of construction works	28,802,446,971	-	220,666,924,704	-
Work in progress of real estate projects	2,029,037,440,164	-	944,822,823,803	-
- Binh Duong Resort Complex Project	*249,677,848,307*	-	*237,704,080,239*	-
- Con Tien Urban Area Project (i)	*1,767,976,058,355*	-	*695,701,450,358*	-
- Other projects	*11,383,533,502*	-	*11,417,293,206*	-
Completed inventory properties	54,926,039,367	-	54,926,039,367	-

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Allowance	Original cost	Allowance
Merchandise	13,982,547	-	-	-
Total	**2,114,869,935,680**	**-**	**1,222,241,820,625**	**-**

(i) Work in progress of Con Tien Urban Area Project at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company (the subsidiary) has been pledged as collateral for bank loans.

8. Prepaid expenses

8a. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses for tools	751,710,002	1,241,235,664
Insurance premiums	166,707,683	741,269,651
Other short-term prepaid expenses	1,759,035,633	350,239,262
Total	**2,677,453,318**	**2,332,744,577**

8b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses for tools	4,968,203,001	51,134,826,143
Expenses for repairs	6,679,088,759	12,496,235,314
Land rental	-	3,018,518,520
Selling expenses for real estate projects	38,407,638,684	34,410,406,472
Other long-term prepaid expenses	3,992,191,234	8,795,060,199
Total	**54,047,121,678**	**109,855,046,648**

9. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	1,954,465,948,954	1,270,088,449,863	86,085,733,617	1,609,656,264	6,966,181,409	3,319,215,970,107
New acquisition	-	9,098,341,059	4,624,000	175,880,000	-	9,278,845,059
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	-	(62,502,290,363)	(15,074,448,161)	(230,660,000)	(55,996,712)	(77,863,395,236)
Disposal and liquidation	-	-	(2,459,464,000)	(181,725,454)	-	(2,641,189,454)
Ending balance	**1,954,465,948,954**	**1,216,684,500,559**	**68,556,445,456**	**1,373,150,810**	**6,910,184,697**	**3,247,990,230,476**
In which:						
Assets fully depreciated but still in use	478,825,050	183,980,883,797	34,113,800,467	637,247,777	2,919,340,364	222,130,097,455
Assets waiting for liquidation						-
Depreciation						
Beginning balance	494,668,577,061	593,334,255,295	67,799,938,465	1,187,545,254	5,651,450,067	1,162,641,766,142
Depreciation during the period	36,947,919,086	33,143,917,207	2,889,030,668	96,262,155	402,053,004	73,479,182,120
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	-	(34,634,662,305)	(11,579,098,787)	(160,526,666)	(55,996,712)	(46,430,284,470)
Disposal and liquidation	-	-	(2,459,464,000)	(176,364,960)	-	(2,635,828,960)
Ending balance	**531,616,496,147**	**591,843,510,197**	**56,650,406,346**	**946,915,783**	**5,997,506,359**	**1,187,054,834,832**
Net book value						
Beginning balance	1,459,797,371,893	676,754,194,568	18,285,795,152	422,111,010	1,314,731,342	2,156,574,203,965
Ending balance	**1,422,849,452,807**	**624,840,990,362**	**11,906,039,110**	**426,235,027**	**912,678,338**	**2,060,935,395,644**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets with the net book value of VND 1,705,655,931,244 have been pledged as collateral for the Group's bank loans.

10. Intangible fixed assets

	Land use right	Trademark, trade name (*)	Computer software	Total
Historical costs				
Beginning balance	44,476,010,075	1,281,096,000	1,567,037,500	47,324,143,575
New acquisition	-	-	585,000,000	585,000,000
Final settlement of value	2,114,404,168	-	-	2,114,404,168
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	-	-	(140,000,000)	(140,000,000)
Ending balance	**46,590,414,243**	**1,281,096,000**	**2,012,037,500**	**49,883,547,743**
In which:				
Assets fully amortized but still in use	-	-	280,000,000	280,000,000
Amortization				
Beginning balance	3,028,026,011	704,602,800	653,799,910	4,386,428,721
Amortization during the period	364,687,830	128,109,600	90,956,874	583,754,304
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	-	-	(1,944,445)	(1,944,445)
Ending balance	**3,392,713,841**	**832,712,400**	**742,812,339**	**4,968,238,580**
Net book value				
Beginning balance	41,447,984,064	576,493,200	913,237,590	42,937,714,854
Ending balance	**43,197,700,402**	**448,383,600**	**1,269,225,161**	**44,915,309,163**
In which:				
Assets temporarily not in use		-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-

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

11. Construction-in-progress

	Beginning balance	Increase during the period	Transferred to fixed assets during the period	Transferred to inventories	Ending balance
Acquisition of fixed assets	***175,000,000***	***445,000,000***	***(445,000,000)***	-	***175,000,000***
Construction-in-progress	***493,650,670,962***	***1,204,452,438,778***	***(2,114,404,168)***	***(1,114,448,204,150)***	***581,540,501,422***
Dong Na Service Urban Area Project	40,710,879,782	25,749,511,298	(2,114,404,168)	(41,556,353,850)	22,789,633,062
Vong Nhi Urban Area Project	234,133,631,278	32,156,025,968	-	-	266,289,657,246
Con Tien Urban Area Project	148,346,256,252	1,083,510,577,906	-	(1,072,274,607,997)	159,582,226,161
Dat Phuong Glass Manufacturing Factory Project	6,044,869,482	34,039,816,120	-	-	40,084,685,602
Dong Na Hotel Project	50,442,361,328	27,731,375,934	-	-	78,173,737,262
Other projects	13,972,672,840	1,265,131,552	-	(617,242,303)	14,620,562,089
Total	**493,825,670,962**	**1,204,897,438,778**	**(2,559,404,168)**	**(1,114,448,204,150)**	**581,715,501,422**

As of the balance sheet date, the land use right and assets attached to land of Con Tien Urban Area Project, as well as the land use right and assets attached to land of Casamia Hoi An Project (under Vong Nhi Urban Area Project), have been pledged as collateral for the Group's bank loans (Note V.18b).

Total borrowing costs capitalized into construction-in-progress during the current period (at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company) amounted to VND 18,182,931,167.

12. Deferred income tax assets

The Group's deferred income tax assets relate to temporary deductible differences arising from the business combination. The movements during the period are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	44,940,885,276	44,659,856,977
Transferred to operating results	7,049,120,229	178,121,571
Ending balance	**51,990,005,505**	**44,837,978,548**

The corporate income tax rate used for determining deferred income tax assets is 20%.

13. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Hoa Binh 479 JSC.	-	4,177,732,838
Nui Hong JSC.	-	8,119,326,144
Minh Duc Construction and Trade Co., Ltd.	-	17,895,531,952
FreySSInet Vietnam Co., Ltd.	38,043,926,544	-
Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment JSC.	43,796,295,615	2,096,736,378
Other suppliers	125,203,828,277	382,883,079,664
Total	**207,044,050,436**	**415,172,406,976**

14. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Project Management Unit 6	205,013,506,466	217,755,860,532
Projects Construction Investment Management Authority of Quang Nam Province	179,158,493,300	-
Project Management Board of Civil and Transport Works of Ba Ria - Vung Tau Province	141,011,606,879	-
Component Project 2 Management Unit	61,314,749,690	174,519,642,690
Project Management Unit of Waterways	29,328,236,804	121,916,430,428
Construction Investment Project Management Unit of Hai Duong Province	88,268,910,000	95,944,841,000
Other customers	165,655,518,954	131,995,606,399
Total	**869,751,022,093**	**742,132,381,049**

15. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Incurred during the period		Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount already paid		Payable	Receivable
VAT on local sales	5,393,273,881	41,311,680,559	41,009,956,321	(52,830,297,360)	-	3,190,325,811	50,929,073,528
Corporate income tax ("CIT")	38,039,336,911	152,771,546	18,880,713,125	(38,318,749,112)	(1,944,302,259)	16,612,056,657	107,829,538
CIT provisionally paid for the amount of advance received from customers of real estate sale contracts	-	241,522,217	1,012,740,000	(1,012,740,000)	-	-	241,522,217
Personal income tax	2,163,872,717	-	8,631,420,781	(9,835,963,729)	(174,500,251)	822,069,606	37,240,088
Natural resource tax	1,283,061,224	471,734,237	24,785,499,223	(21,215,624,482)	-	4,381,201,728	-
Payments for forest environmental services ("PFES")	3,504,961,656	-	8,367,541,488	(10,210,304,376)	-	1,662,198,768	-
Fees for acquiring surface water exploitation right	-	-	3,857,631,500	(2,322,045,500)	-	1,535,586,000	-
Environmental protection tax	9,790,297	-	-	(9,790,297)	-	-	-
License duty	-	-	14,000,000	(14,000,000)	-	-	-
Fees, legal fees and other duties	70,797,692	-	114,511,671	(181,509,328)	-	3,800,035	-
Total	**50,465,094,378**	**42,177,708,559**	**106,674,014,109**	**(135,951,024,184)**	**(2,118,802,510)**	**28,207,238,605**	**51,315,665,371**

Value added tax ("VAT")

The Group is subject to VAT in accordance with the deduction method at the rates of 8% and 10%.

Corporate income tax ("CIT")

The companies in the Group are subject to CIT on taxable income at the rate of 20%.

Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (the subsidiaries) are subject to CIT on income from the hydropower exploitation activity at the rate of 10%.

The CIT liabilities of the companies in the Group are determined based on the prevailing regulations on taxes. However, these regulations may change from time to time and regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Interim Consolidated Financial Statements could change when being inspected by the Tax Office.

Natural resource tax

The Parent Company is subject to natural resource tax imposed on the sand and stone exploitation activities at rates of 15% and 10%, respectively.

Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (the subsidiaries) are subject to natural resource tax imposed on the hydropower exploitation activity at a rate of 5%.

Payments for forest environmental services ("PFES")

Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (the subsidiaries) are subject to PFES for the hydropower activity at a unit price of VND 36/kWh.

Other taxes

The Group declares and pays these taxes according to prevailing regulations.

16. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Accrued loan interest expenses	1,062,320,514	1,347,609,118
Loan interest expenses covered to support real estate customers	-	1,118,928,945
Accrued expenses for construction works	-	29,825,712,134
Other short-term accrued expenses	48,744,363	1,271,582,461
Total	**1,111,064,877**	**33,563,832,658**

17. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	-	***19,353,152***
Mr. Phan Anh Tuan	-	19,353,152
Payables to other organizations and individuals	***78,358,864,506***	***28,500,840,136***
Trade Union's expenditure	2,078,916,341	2,177,745,793
Social insurance, health insurance and unemployment insurance premiums	293,560,662	706,489,711
PIT to be refunded to employees	2,237,193,106	2,756,854,754
Deposits received	5,380,000,000	-
Dividends payable	62,999,554,000	16,823,350,000
Other short-term payables	5,369,640,397	6,036,399,878
Total	**78,358,864,506**	**28,520,193,288**

18. Borrowings

18a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term loans from banks	***851,871,680,130***	***1,000,144,296,414***
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV") – Thang Long Branch	321,945,252,366	318,876,797,067
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade ("Vietinbank") – Nam Thang Long Branch	404,097,607,842	545,939,163,562
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam ("Vietcombank") – Thang Long Branch	125,828,819,922	135,328,335,785
Current portions of long-term loans (Note V.18b)	***73,149,040,000***	***143,390,540,000***
Total	**925,020,720,130**	**1,143,534,836,414**

The Group has ability to repay its short-term borrowings.

(i) These represent the short-term bank loans to settle payables to suppliers, including:

Bank	*Credit limit*	*Term*	*Interest rate/p.a.*	*Collateral*
BIDV – Thang Long Branch	VND 750 billion	8 to 12 months	4.4% to 8.2%	The Group's fixed assets and assets owned by its individual related parties (Note VIII.1)
Vietinbank – 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
Vietcombank – Thang Long Branch	VND 300 billion	9 to 12 months	5.0% to 6.6%	- Rights arising from Work Construction Contract financed by the Bank - Capital contributions of the Company and individuals in Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC., amounting to at least 65% of owner's equity

Movements in short-term borrowings during the period are as follows:

	Loans from banks	Current portions of long-term loans	Total
Beginning balance	1,000,144,296,414	143,390,540,000	1,143,534,836,414
Amount of loans incurred	762,718,614,459	-	762,718,614,459
Transfer from long-term loans	-	50,539,159,996	50,539,159,996
Amount of loans repaid	(834,148,825,403)	(119,828,660,000)	(953,977,485,403)
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	(76,842,405,340)	(951,999,996)	(77,794,405,336)
Ending balance	**851,871,680,130**	**73,149,040,000**	**925,020,720,130**

18b. Long-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
BIDV – Thang Long Branch	970,588,070,000	1,020,175,230,000
Vietinbank – Nam Thang Long Branch	1,309,734,233,876	195,170,429,904
Vietcombank – Thang Long Branch	181,488,449,809	108,490,567,689
Total	**2,461,810,753,685**	**1,323,836,227,593**

The Group has ability to repay its long-term borrowings.

Additional information on long-term borrowings are as follows:

General information	*Term*	*Interest rate/p.a.*
BIDV – Thang Long Branch		
Loan at the Parent Company, to purchase machinery and equipment.	60 months	6.8%
Loan at Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC. in 2023, to make early repayments of loans from Vietinbank – Branch No. 12, Ho Chi Minh City, related to Son Tra Hydrpower Project, with a total credit limit of VND 1,151 billion.	Maximum term until 22 January 2035	6.4% for the first year, and subsequent years as announced by the bank

General information	*Term*	*Interest rate/p.a.*
Vietinbank – Nam Thang Long Branch		
Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2021, to finance the investment costs of Con Tien Urban Area Project, with a total credit limit of VND 1,675 billion.	60 months; with a 12-month grace period from the day after the first disbursement date.	As per each drawdown, with a monthly adjustment.
Vietcombank – Thang Long Branch		
Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2022, to invest in Casamia Hoi An Project (under Vong Nhi Urban Area Project), with a credit limit of VND 290 billion.	Maximum term of 156 months from the first disbursement date (3 January 2023), with a maximum 3-year grace period from the day after the first disbursement date, but not exceeding 6 months from the date of the first revenue generated from the Project.	8.5% for the first 2 years from the first disbursement date (for disbursements made on or before 31 March 2023), and thereafter, subject to periodic adjustments according to the Bank's regulations.

Repayment schedule of long-term borrowings is as follows:

	Ending balance	Beginning balance
Within 1 year	73,149,040,000	143,390,540,000
Over 1 year to 5 years	2,033,982,183,685	803,407,237,593
Over 5 years	427,828,570,000	520,428,990,000
Total	**2,534,959,793,685**	**1,467,226,767,593**

Movements in long-term borrowings during the period are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	1,323,836,227,593	1,458,192,015,626
Amount of loans incurred	1,387,492,115,996	17,865,113,981
Amount of loans repaid	(195,329,096,570)	(272,400,492)
Transfer to short-term loans	(50,539,159,996)	(52,330,132,454)
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	(3,649,333,338)	-
Ending balance	**2,461,810,753,685**	**1,423,454,596,661**

19. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the period	Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	Ending balance
Bonus fund	11,083,312,486	3,656,898,371	(1,364,500,000)	(909,149,399)	12,466,561,458
Welfare fund	8,945,109,157	1,598,298,222	(843,800,000)	(1,838,246,097)	7,861,361,282
Total	**20,028,421,643**	**5,255,196,593**	**(2,208,300,000)**	**(2,747,395,496)**	**20,327,922,740**

20. Owner's equity

20a. Statement of changes in owner's equity

	Owner's contribution capital	Share premiums	Investment and development fund	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
Beginning balance of the previous year	629,995,540,000	(19,423,475,878)	46,985,564,994	1,015,425,738,156	533,827,403,275	2,206,810,770,547
Profit for the previous period	-	-	-	106,219,535,694	43,899,291,395	150,118,827,089
Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(2,941,512,158)	(1,314,555,562)	(4,256,067,720)
Cash dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(32,513,400,000)	(95,512,954,000)
Ending balance of the previous period	**629,995,540,000**	**(19,423,475,878)**	**46,985,564,994**	**1,055,704,207,692**	**543,898,739,108**	**2,257,160,575,916**
Beginning balance of the current year	629,995,540,000	17,732,079,678	46,985,564,994	1,271,571,636,726	646,252,012,994	2,612,536,834,392
Capital increase during the period	-	-	-	-	27,000,000,000	27,000,000,000
Profit for the current period	-	-	-	137,379,913,228	67,138,702,251	204,518,615,479
Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(3,875,211,850)	(1,379,984,743)	(5,255,196,593)
Increase in share capital from owner's equity	377,994,780,000			(377,994,780,000)	-	-
Cash dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(35,907,700,000)	(98,907,254,000)
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)					(29,033,166,471)	(29,033,166,471)
Ending balance of the current period	**1,007,990,320,000**	**17,732,079,678**	**46,985,564,994**	**964,082,004,104**	**674,069,864,031**	**2,710,859,832,807**

20b. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of ordinary shares registered to be issued	100,799,032	62,999,554
Number of ordinary shares already sold to the public	100,799,032	62,999,554
Number of outstanding ordinary shares	100,799,032	62,999,554

20c. Profit distribution

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

		VND
• Cash dividends declared (10%) [(i)]	:	62,999,554,000
• Increase in share capital from owner's equity (60%) [(ii)]	:	377,994,780,000
• Appropriation to bonus fund	:	1,000,000,000

[(i)] The Company made cash dividend payments to its shareholders on 4 July 2025.
[(ii)] On 12 June 2025, the Company completed the issuance of 37,799,478 shares to increase its share capital from owner's equity.

The subsidiaries, including Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company, Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company, Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company, and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company, distributed their 2024 profits in accordance with the Resolutions of the General Meetings of Shareholders of each entity.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services

1a. Gross revenue

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Revenue from construction contracts	1,339,228,530,129	1,111,355,114,650
Revenue from sales of commercial electricity	315,707,012,605	254,384,735,336
Revenue from rendering of services	6,895,039,129	19,716,525,873
Revenue from trading real estate	1,525,669,575	(248,144,531)
Revenue from sales of merchandise	5,859,875,866	799,489,879
Revenue from sales of Certified Emissions Reduction ("CERs")	133,667,181	-
Total	**1,669,349,794,485**	**1,386,007,721,207**

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

The Group has no sales of merchandise and rendering of services to the related parties.

2. Costs of sales

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Costs of construction contracts	1,239,110,436,262	1,032,127,630,532
Costs of commercial electricity	81,088,101,850	79,985,611,906
Costs of services rendered	8,914,930,403	13,197,267,546
Costs of trading real estate	20,616,552,974	6,577,689,894
Costs of merchandise sold	6,489,801,282	795,919,914
Other costs	38,389,966	-
Total	**1,356,258,212,737**	**1,132,684,119,792**

3. Financial income

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	**Previous year**
Interest income from term deposits	5,846,276,000	9,801,810,901
Interest income from demand deposits	393,137,824	277,510,088
Gain on divestment in subsidiaries	88,783,470	-
Interest income from loans	536,498,082	-
Other financial income	85,953	815,915
Total	**6,864,781,329**	**10,080,136,904**

4. Financial expenses

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	**Previous year**
Interest expenses	56,421,550,696	56,151,234,993
Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings	119,559,673	138,162,280
Exchange loss arising from transactions in foreign currencies	32,965	2,795,380
Other financial expenses	-	163,151,037
Total	**56,541,143,334**	**56,455,343,690**

5. Selling expenses

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	**Previous year**
Labor costs	1,574,918,163	546,459,700
Expenses for tools	-	3,400,002
Depreciation/amortization of fixed assets	24,300,000	-
Expenses for external services	84,970,722	104,711,820
Other expenses	706,291,734	430,886,374
Total	**2,390,480,619**	**1,085,457,896**

6. General and administration expenses

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	**Previous year**
Labor costs	27,857,184,184	26,661,744,909
Materials and supplies	653,481,635	1,084,466,579
Office supplies	861,897,662	1,052,716,733
Depreciation/amortization of fixed assets	2,966,884,075	3,090,492,002
Taxes, fees and legal fees	57,628,364	128,129,575
Expenses for external services	9,343,662,958	8,111,531,941
Other expenses	2,169,743,048	2,346,923,260
Total	**43,910,481,926**	**42,476,004,999**

7. Earnings per share ("EPS")

7a. Basic/Diluted EPS

	Current period	Previous period
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company's shareholders	137,379,913,228	106,219,535,694
Increases/ (decreases) in accounting profit used to determine profit distributed to ordinary equity holders:		
Appropriation to bonus and welfare funds at the Parent Company	*(1,000,000,000)*	*(1,000,000,000)*
Profit used to calculate basic/diluted EPS	136,379,913,228	105,219,535,694
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	100,799,032	100,799,032
Basic/Diluted EPS	**1,353**	**1,044**

On 12 June 2025, the Company increased its charter capital from retained earnings. Accordingly, the basic EPS for the comparable period of the previous year has been restated, decreased from VND 1,686 to VND 1,044, to reflect the impact of this event.

Average number of ordinary shares outstanding during the period is calculated as follows:

	Current period	Previous period
Ordinary shares outstanding at the beginning of the year	62,999,554	62,999,554
Effects of 37,799,478 ordinary shares issued on 12 June 2025 from retained earnings	37,799,478	37,799,478
Average number of ordinary shares outstanding during the period	**100,799,032**	**100,799,032**

7b. Other information

There have not been any transactions of ordinary shares or potential transactions of ordinary shares from the balance sheet date to the disclosure date of these Interim Consolidated Financial Statements.

8. Operating costs by factors

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Materials and supplies	1,159,829,279,496	688,071,246,572
Labor costs	94,056,365,871	93,920,663,559
Depreciation/amortization of fixed assets	73,502,269,240	72,146,081,818
Expenses for external services	208,681,955,302	419,005,324,763
Other expenses (*)	1,073,952,093,799	15,239,383,024
Total	**2,610,021,963,708**	**1,288,382,699,736**

(*) These primarily represent land use fees of Con Tien Urban Area Project.

VII. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Non-cash transactions

During the period, the Group has the following non-cash transactions:

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Depreciation expenses capitalized	491,185,300	604,876,680

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Transactions and balances with the related parties

The related parties of the Group include the key managers, their related individuals and other related parties.

1a. Transactions and balances with the key managers and their related individuals

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

Transactions with the key managers and their related individuals

The Group has no sales of merchandise and rendering of services to the key managers and their related individuals, and only has the following transactions with the key managers and their related individuals:

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings:		
- Mr. Luong Minh Tuan	22,295,729	22,418,910
- Mr. Pham Kim Chau	58,316,712	58,638,904
- Ms. Luong Thi Lan – Related party of BOD Member	19,484,030	19,591,678
Transfer of shares:		
- 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	-

Guarantee commitment

Mr. Luong Minh Tuan and Mr. Pham Kim Chau have pledged their land use rights as collateral for the Company's loan from BIDV – Thang Long Branch, to secure the outstanding principal, interest and other financial obligations arising from this outstanding principal, up to a maximum of VND 7,741,000,000 (Note V.18a).

Outstanding balances with the key managers and their related individuals

Outstanding balances with the key managers and their related individuals are disclosed in Note V.6.

Compensation of the key managers

	Position	Salary	Remuneration	Bonus	Total compensation
Current period					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	429,400,000	921,000,000	1,500,000	1,351,900,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman cum Deputy General Director	70,080,000	531,464,286	1,500,000	603,044,286
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	671,440,000	252,000,000	1,500,000	924,940,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum Audit Committee ("AC") Member	-	150,000,000	-	150,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	362,000,000	-	362,000,000
Ms. Le Thi Thu Trang	BOD Member	-	300,000,000	-	300,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	533,940,000	-	1,500,000	535,440,000
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	187,800,000	-	-	187,800,000
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	530,920,000	-	1,500,000	532,420,000
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	763,173,637	100,000,000	-	863,173,637
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director (from 16 May 2025)	147,690,000	-	-	147,690,000
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	533,080,000	30,000,000	-	563,080,000
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	785,420,000	14,250,000	1,500,000	801,170,000
Mr. Phan Anh Tuan	Branch Director	381,320,000	-	-	381,320,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	388,900,000	66,000,000	1,500,000	456,400,000
Total		**5,423,163,637**	**2,726,714,286**	**10,500,000**	**8,160,377,923**
Previous period					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	-	871,560,000	1,500,000	873,060,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman cum Deputy General Director	413,040,000	270,000,000	1,500,000	684,540,000
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	632,780,000	252,000,000	1,500,000	886,280,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member	-	150,000,000	-	150,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	372,000,000	-	372,000,000
Ms. Le Thi Thu Trang	BOD Member	-	300,000,000	-	300,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	502,660,000	-	1,500,000	504,160,000
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	184,670,000	-	-	184,670,000
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	500,260,000	-	1,500,000	501,760,000
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	700,358,145	60,000,000	1,500,000	761,858,145
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	664,660,000	18,000,000	1,500,000	684,160,000
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	458,620,000	9,000,000	1,500,000	469,120,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	382,640,000	66,000,000	1,500,000	450,140,000
Total		**4,439,688,145**	**2,368,560,000**	**13,500,000**	**6,821,748,145**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

Name	Relationship
Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company	Subsidiary until 29 June 2025 Associate from 30 June 2025
Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company	Subsidiary until 29 June 2025 Associate from 30 June 2025

Transactions with other related parties

During the period, the Group has no transactions with other related parties.

Outstanding balances with other related parties

Outstanding balances with other related parties are disclosed in Note V.4.

2. Segment information

The primary reporting format is the business segments since risks and profitability of the Group are substantially affected by differences on its products and services provided.

2a. Information on business segments

The Group has the following principal business segments:

- Construction and installation segment;
- Electricity generation segment;
- Real estate investment segment; and
- Other segments.

Information on business results, fixed assets, other non-current assets and value of significant non-cash expenses of the business segments of the Group is as follows:

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment (*)	Other segments	Total
Current period					
Net external revenue	1,339,228,530,129	315,840,679,786	1,525,669,575	12,754,914,995	1,669,349,794,485
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-
Total net revenue	***1,339,228,530,129***	***315,840,679,786***	***1,525,669,575***	***12,754,914,995***	***1,669,349,794,485***
Segment operating profit	100,118,093,867	234,714,187,970	(19,090,883,399)	(2,649,816,690)	313,091,581,748
Expenses not attributable to segments					(46,300,962,545)
Operating profit					266,790,619,203
Financial income					6,864,781,329
Financial expenses					(56,541,143,334)
Other income					313,981,782
Other expenses					(1,078,030,605)
Current income tax					(18,880,713,125)

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment (*)	Other segments	Total
Deferred income tax					7,049,120,229
Profit after tax					***204,518,615,479***
Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets	***9,278,845,059***	-			***9,278,845,059***
Total depreciation/ amortization and allocation of long-term prepaid expenses	***8,664,954,369***	***63,162,202,559***	***3,150,997,787***		***74,978,154,715***
Previous period					
Net external revenue	1,089,903,728,081	254,384,735,336	(248,144,531)	41,967,402,321	1,386,007,721,207
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-
Total net revenue	***1,089,903,728,081***	***254,384,735,336***	***(248,144,531)***	***41,967,402,321***	***1,386,007,721,207***
Segment operating profit	76,650,113,447	174,399,123,430	(10,803,951,192)	13,078,315,730	253,323,601,415
Expenses not attributable to segments					(43,561,462,895)
Operating profit					209,762,138,520
Financial income					10,080,136,904
Financial expenses					(56,455,343,690)
Other income					3,049,846,356
Other expenses					(1,605,319,970)
Current income tax					(14,890,752,602)
Deferred income tax					178,121,571
Profit after tax					***150,118,827,089***
Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets	***20,932,712,620***	***188,218,982***	-	-	***21,120,931,602***
Total depreciation/ amortization and allocation of long-term prepaid expenses	***7,819,345,695***	***63,147,113,222***	***3,328,469,259***		***74,294,928,176***

The real estate investment segment recorded a loss of VND 19,090,883,399 in the current period (previous period: loss of VND 10,803,951,192), primarily due to expenses related to project final settlement and land use fees additionally paid.

The Group's assets and liabilities by business segments are as follows:

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment	Other segments	Total
Ending balance					
Segment assets	1,020,745,285,730	2,176,626,183,680	2,620,381,599,570	404,161,781,841	6,221,914,850,821
Unallocated assets					1,090,033,993,138
Total assets					***7,311,948,843,959***
Segment liabilities	1,918,833,019,840	1,042,784,207,469	1,561,688,766,968	2,368,386,925	4,525,674,381,202
Unallocated liabilities					75,414,629,950
Total liabilities					***4,601,089,011,152***
Beginning balance					
Segment assets	1,170,556,874,647	2,228,730,147,519	1,745,403,600,991	401,167,749,992	5,545,858,373,149
Unallocated assets					872,736,494,983
Total assets					***6,418,594,868,132***
Segment liabilities	2,077,635,000,798	1,094,228,744,605	377,987,026,557	100,171,002,838	3,650,021,774,798
Unallocated liabilities					156,036,258,942
Total liabilities					***3,806,058,033,740***

2b. Information on geographical segments

All of the Group's operations are conducted entirely within the territory of Vietnam.

3. Subsequent events

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 Interim Consolidated Financial Statements.

Prepared on 20 August 2025

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thi Ha	Do Thi Thu	Tran Anh Tuan

DATPHUONG

TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

DAT PHUONG GROUP

Số/*No.*: 388./**CV-ĐP-KT**

V/v Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2025 của DPG / Subject: Explanation for the Change in Profit After Corporate Income Tax for the first six months of 2025 of DPG.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Hanoi, August 25, 2025

Kính gửi/*To*:

- **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, KĐTM 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 6 tháng đầu năm 2025 thay đổi so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

Dat Phuong Group Joint Stock Company would like to provide an explanation for the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator in the Income Statement for the first six months of 2025 compared to the same period in 2024, as follows:

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

Chỉ tiêu *Indicator*	Quý 2/2025 *Q2/2025*	Quý 2/2024 *Q2/2024*	Thay đổi (tăng)/*Change (increase)*	
			Giá trị *Value*	Tỷ lệ % *Percentage (%)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp *Profit After Corporate Income Tax*	114.773.124.146	83.388.651.153	31.384.472.993	37,64%

Nguyên nhân / *Reasons:*

So với cùng kỳ, 6 tháng đầu năm 2025 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 268 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp tăng hơn 10 tỷ đồng; mặt khác doanh thu hoạt động tài chính tăng gần 26 tỷ đồng phần lớn do cổ tức được trả từ Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà là 15%, trong khi đó năm 2024 cổ tức của Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà được trả 10%.

Compared to the same period last year, in the first six months of 2025, revenue from sales of goods and provision of services increased by over VND 268 billion, resulting in an increase of more than VND 10 billion in gross profit. In addition, financial income rose by nearly VND 26 billion, mainly due to dividends received from Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company at a rate of 15%, compared to 10% in 2024.

Các yếu tố trên dã làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm nay tăng so với cùng kỳ năm 2024 hơn 31 tỷ đồng.

The above factors resulted in an increase of over VND 31 billion in profit after corporate income tax for the first six months of this year compared to the same period in 2024.

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

Chỉ tiêu *Indicator*	Quý 2/2025 *Q2/2025*	Quý 2/2024 *Q2/2024*	Thay đổi (tăng)/*Change (increase)*	
			Giá trị *Value*	Tỷ lệ % *Percentage (%)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp *Profit After Corporate Income Tax*	204.518.615.475	150.118.827.089	54.399.788.386	36,24%

Nguyên nhân / *Reasons:*

- Doanh thu mảng xây lắp tăng hơn 249 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp tăng hơn 23 tỷ đồng;

- Doanh thu mảng sản xuất điện tăng hơn 61 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp tăng hơn 60 tỷ đồng;

Các yếu tố trên làm Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo hợp nhất 6 tháng dầu năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024 hơn 54 tỷ đồng.

- *Revenue from the construction segment increased by over VND 249 billion, resulting in a gross profit increase of more than VND 23 billion;*
- *Revenue from the power generation segment increased by over VND 61 billion, leading to a gross profit increase of more than VND 60 billion.*

These factors contributed to an increase of over VND 54 billion in profit after corporate income tax in the consolidated financial statements for the first six months of 2025 compared to the same period in 2024.

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 6 tháng đầu năm 2025.

The above is the Company's explanation regarding the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator in the Financial statements for the first six months of 2025.

Trân trọng!

Sincerely,

Nơi nhận/ *Recipients:*
- Như kính gửi / *As addressed;*
- Lưu KT, VT / *Archives: KT, VT.*

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE
Tổng Giám đốc/*General Director*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Trần Anh Tuấn