DATPHUONG
TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Số: 34/ĐP-BQHCĐ

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Hanoi, January 29, 2026

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Content of the disclosed information:

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

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025
- Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2025

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

Dat Phuong Group Joint Stock Company (DPG) discloses information:

- Separate financial statement for Q4 2025
- Consolidated financial statement for Q4 2025
- Explanation for the change in profit after corporate income tax in Q4 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương www.datphuong.com.vn tại mục "Quan hệ cổ đông".

This information has been disclosed on the electronic information portal of Dat Phuong Group Joint Stock Company at www.datphuong.com.vn under the "Shareholder Relations" section.

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

We commit that the information disclosed here is true and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025;
- Separate financial statement for Q4 2025;
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025;
- Consolidated financial statement for Q4 2025;
- Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2025.
- Explanation for the change in profit after corporate income tax in Q4 2025

Đại diện tổ chức/ Organization Representative

Người được ủy quyền công bố thông tin/ Authorized Information Disclosure Representative

M.S.D.N: 0101218757-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG
P. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Lê Thị Hà

ĐƠN VỊ: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

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

Điện thoại/Tel: 024.37830856 Fax: 024.37830859

Mã số thuế/Tax code: 0101218757

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

FINANCIAL STATEMENTS

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

(Issued according to Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance)

Quý 4 Năm 2025/ *Quarter 4 of 2025*

Hà Nội, tháng 01 năm 2026/ Hanoi, January 2026

MỤC LỤC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH /*FINANCIAL STATEMENTS*

Quý 4 Năm 2025/ *Quarter 4 of 2025*

Tên đơn vị/*unit name* : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/**

DATPHUONG GROUPJOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ : Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐTM Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City

Điện thoại/*Tel* : 024.37830856 Fax: 024.37830859

Mã số thuế/ *Tax code* : 0101218757

1. Bảng cân đối kế toán/ *Balance sheet*
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh/ *Income statement*
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ/ *Cash flow statement*
4. Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to the Financial Statements*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN / BALANCE SHEET

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 / As at December 31, 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

	TÀI SẢN / ASSETS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (31/12/2025)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2025)
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**CURRENT ASSETS**	**100**		**2.470.029.729.892**	**2.107.848.660.678**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**Cash and cash equivalents**	**110**	**V.1**	**636.837.105.416**	**572.616.555.422**
1.	Tiền	Cash	111		295.837.105.416	415.116.555.422
2.	Các khoản tương đương tiền	Cash equivalents	112		341.000.000.000	157.500.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**Short-term financial investments**	**120**		**59.952.042.500**	**67.952.042.500**
1.	Chứng khoán kinh doanh	Trading securities	121	V.2a	205.442.500	205.442.500
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Held-to-maturity investments	123	V.2b	59.746.600.000	67.746.600.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**Short-term receivables**	**130**		**1.352.933.145.743**	**1.140.117.497.082**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Short-term trade receivables	131	V.3	1.124.706.593.092	890.991.073.475
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	153.529.890.649	160.159.547.798
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	Short-term inter-company receivables	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	Receivable according to the progress of construction contract	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Receivables for short-term loans	135	V.5	1.300.000.000	1.300.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	Other short-term receivables	136	V.6	80.488.666.301	87.666.875.809
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	Allowance for short-term doubtful debts	137		(7.092.004.299)	-
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	Deficit assets for treatment	139		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**Inventories**	**140**		**336.094.046.097**	**286.612.183.612**
1.	Hàng tồn kho	Inventories	141	V.7	336.094.046.097	286.612.183.612
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	Allowance for inventories	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**Other current assets**	**150**		**84.213.390.136**	**40.550.382.062**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	Short-term prepaid expenses	151	V.8a	99.861.818	177.022.387
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	Deductible VAT	152		14.317.855.256	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Taxes and other receivables from the State	153		69.795.673.062	40.373.359.675
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	Trading Government bonds	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	Other current assets	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)/Balance sheet (continued)

	TÀI SẢN / ASSETS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (31/12/2025)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2025)
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**1.147.961.126.794**	**1.005.142.599.138**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**Long-term receivables**	**210**		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	Long-term trade receivables	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	Working capital in affiliates	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	Long-term inter-company receivable	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	Receivables for long-term loans	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	Other long-term receivables	216		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**Fixed assets**	**220**		**85.302.636.536**	**32.485.627.852**
1.	Tài sản cố định hữu hình	Tangible fixed assets	221	V.9	84.829.862.537	31.872.467.985
	Nguyên giá	*Historical cost*	*222*		*345.265.803.383*	*285.209.613.960*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated depreciation*	*223*		*(260.435.940.846)*	*(253.337.145.975)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	Financial leased assets	224		-	-
	Nguyên giá	*Historical cost*	*225*		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	Intangible fixed assets	227	V.10	472.773.999	613.159.867
	Nguyên giá	*Initial cost*	*228*		*1.756.096.000*	*1.601.096.000*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated amortization*	*229*		*(1.283.322.001)*	*(987.936.133)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**Investment property**	**230**		-	-
	Nguyên giá	Historical costs	231		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated depreciation	232		-	-
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**Long-term assets in process**	**240**		-	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Long-term work in process	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Construction-in-progress	242		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)/Balance sheet (continued)

	TÀI SẢN / ASSETS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (31/12/2025)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2025)
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**Long-term financial investments**	**250**		**1.060.951.276.204**	**971.351.276.204**
1.	Đầu tư vào công ty con	Investments in subsidiaries	251	V.2c	1.020.802.276.204	960.602.276.204
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Investments in joit ventures and associates	252		29.400.000.000	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Investments in other entities	253	V.2c	759.000.000	759.000.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	Provisions for devaluation of long-term financial investments	254	V.2c		
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Held-to-maturity investments	255	V.2b	9.990.000.000	9.990.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**Other non-current assets**	**260**		**1.707.214.054**	**1.305.695.082**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	Long-term prepaid expenses	261	V.8b	1.707.214.054	1.305.695.082
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Deferred income tax assets	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	Long-term components and spare parts	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	Other non-current assets	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại		269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**TOTAL ASSETS**	**270**		**3.617.990.856.686**	**3.112.991.259.816**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)/Balance sheet (continued)

	NGUỒN VỐN / CAPITAL RESOURCES		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (31/12/2025)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2025)
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**LIABILITIES**	**300**		**2.153.909.052.038**	**1.851.439.070.024**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**Current liabilities**	**310**		**2.151.051.462.297**	**1.847.615.480.283**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	Short-term trade payables	311	V.11	440.556.490.657	231.328.446.520
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Short-term advances from customers	312	V.12	586.276.931.685	742.085.829.731
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.13	22.077.875.760	22.746.380.089
4.	Phải trả người lao động	Payables to employees	314		13.918.408.772	13.497.620.223
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	Short-term accrued expenses	315	V.14	8.563.730.478	18.216.444.719
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	Short-term inter-company payable	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Short-term unearned revenue	318			
9.	Phải trả ngắn hạn khác	Other short-term payables	319	V.15	82.949.298.784	4.697.114.596
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Short-term borrowings and financial leases	320	V.16a	992.202.914.659	809.835.429.275
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	Provisions for short-term payables	321	V.17a	-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Bonus and welfare funds	322	V.18	4.505.811.502	5.208.215.130
13.	Quỹ bình ổn giá	Price stabilization fund	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	Trading Government bonds	324		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**Long-term liabilities**	**330**		**2.857.589.741**	**3.823.589.741**
1.	Phải trả người bán dài hạn	Long-term trade payables	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	Long-term advances from customers	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	Long-term accrued expenses	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	Inter-company payables for working capital	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	Long-term inter-company payables	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Long-term unearned revenue	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	Other long-term payables	337		-	-
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Long-term borrowings and financial leases	338	V.16b	2.173.500.000	3.139.500.000
9.	Trái phiếu chuyển đổi	Convertible bonds	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	Preferred shares	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Deferred income tax liability	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	Provisions for long-term payables	342	V.17b	684.089.741	684.089.741
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Science and technology development fund	343		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)/Balance sheet (continued)

	NGUỒN VỐN / CAPITAL RESOURCES		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ/ Ending balance (31/12/2025)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2025)
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**OWNER'S EQUITY**	**400**		**1.464.081.804.648**	**1.261.552.189.792**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**Owner's equity**	**410**	**V.19**	**1.464.081.804.648**	**1.261.552.189.792**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	Capital	411		1.007.990.320.000	629.995.540.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		*1.007.990.320.000*	*629.995.540.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Preferred shares*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	Share premiums	412		17.732.079.678	17.732.079.678
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Bond conversion options	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	Other sources of capital	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	Treasury stocks	415			
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Differences on asset revaluation	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Foreign exchange differences	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	Investment and development fund	418		41.352.798.365	41.352.798.365
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Business arrangement supporting fund	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Other funds	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Retained earnings	421		397.006.606.605	572.471.771.749
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*421a*		*130.477.437.749*	*572.471.771.749*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*Retained earnings of the current period*	*421b*		*266.529.168.856*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Construction investment fund	422		-	-
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**Other sources and funds**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	Sources of expenditure	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	Fund to form fixed assets	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY**	**440**		**3.617.990.856.686**	**3.112.991.259.816**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026/Created, January 29, 2026

Người lập biểu/Prepared by	Kế toán trưởng/Chief Accountant	Tổng Giám đốc/General Director
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / INCOME STATEMENT

Quý 4 năm 2025 / Quarter 4 of 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

	CHỈ TIÊU/ITEMS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Quý 4/Quarter 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year	Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	Sales	01	VI.1	1.380.302.854.432	1.304.949.321.026	3.845.939.364.407	3.105.242.846.949
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	Sales deductions	02					-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	Net sales	10		1.380.302.854.432	1.304.949.321.026	3.845.939.364.407	3.105.242.846.949
4.	Giá vốn hàng bán	Cost of sales	11	VI.2	1.310.435.580.834	1.238.396.615.012	3.616.622.330.633	2.927.823.762.296
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	Gross profit/ (loss)	20		69.867.273.598	66.552.706.014	229.317.033.774	177.419.084.653
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	Financial income	21	VI.3	81.252.154.140	54.169.195.295	181.579.434.196	126.973.771.679
7.	**Chi phí tài chính**	Financial expenses	22	VI.4	15.605.679.564	10.051.058.513	51.340.743.866	37.930.263.194
	Trong đó: chi phí lãi vay	In which: Loan interest expenses	23		14.310.027.249	9.978.954.518	49.774.761.215	37.496.075.220
8.	**Chi phí bán hàng**	Selling expenses	25				-	-
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	General and administration expenses	26	VI.5	25.743.114.007	16.407.160.614	58.715.970.144	48.224.917.625
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	Net operating profit/ (loss)	30		109.770.634.167	94.263.682.182	300.839.753.960	218.237.675.513
11.	**Thu nhập khác**	Other income	31	VI.6	247.020.400	149.650.503	518.106.094	149.650.918
12.	Chi phí khác	Other expenses	32	VI.7	1.624.116.370	213.432.411	5.450.183.447	4.718.465.406
13.	**Lợi nhuận khác**	Other profit/(loss)	40		(1.377.095.970)	(63.781.908)	(4.932.077.353)	(4.568.814.488)
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	Total accounting profit/ (loss) before tax	50		108.393.538.197	94.199.900.274	295.907.676.607	213.668.861.025
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	Current income tax	51	V.14	7.456.568.761	9.685.698.926	29.378.507.751	23.350.196.236
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	Deferred income tax	52				-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	Profit/ (loss) after tax	60		100.936.969.436	84.514.201.348	266.529.168.856	190.318.664.789
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	Earnings per share	70	VI.8	-	-	-	-
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	Diluted earnings per share	71	VI.8	-	-	-	-

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026/Created, January 29, 2026

Người lập biểu/Prepared by	Kế toán trưởng/Chief Accountant	Tổng Giám đốc/General Director
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ/CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)
Quý 4 năm 2025 / Quarter 4 of 2025

Đơn vị tính/Unit: VND

	CHỈ TIÊU/ITEMS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
1.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**	**Cash flows from operating activities**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***Profit/ (loss) before tax***	***01***		***295.907.676.607***	***213.668.861.025***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***	***Adjustments***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.9	12.604.597.752	10.745.221.019
-	Các khoản dự phòng	Provisions and allowances	03		7.092.004.299	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	Exchange gain/ (loss) due to revaluation of moneytary items in foreign currencies	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	Gain/ (loss) from investing activities	05		(173.415.723.425)	(118.131.997.992)
-	Chi phí lãi vay	Interest expenses	06	VI.4	49.774.761.215	37.496.075.220
-	Các khoản điều chỉnh khác	Others	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***Operating profit/(loss) before changes of working capital***	***08***		***191.963.316.448***	***143.778.159.272***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	Increase/(decrease) of receivables	09		(256.491.889.090)	138.604.121.813
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	Increase/(decrease) of inventories	10		(49.481.862.485)	18.550.752.854
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	Increase/ (decrease) of payables	11		130.052.059.119	(488.823.390.498)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12		(324.358.403)	(802.746.351)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	Increase/ (decrease) of trading securities	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	Interests paid	14		(49.774.761.215)	(41.178.267.001)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	Corporate income tax paid	15	V.14	(29.955.381.760)	(13.444.023.127)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	Other cash inflows	16		31.213.371	4.256.584.940
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	Other cash outflows	17	V.19	(1.732.545.219)	(2.386.858.393)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***Net cash flows from operating activities***	***20***		***(65.714.209.234)***	***(241.445.666.491)***

CHỈ TIÊU/ITEMS			Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**	**Cash flows from investing activities**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(71.949.633.600)	(12.261.892.030)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		337.500.000	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		(2.000.000.000)	(7.500.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		10.000.000.000	106.620.619.100
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Investments into other entities	25	V.2c	(102.200.000.000)	(219.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Withdrawals of investments in other entities	26		20.412.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	Interest earned, dividends and profits received	27		156.932.961.444	117.778.529.819
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***Net cash flows from investing activities***	***30***		***11.532.827.844***	***(14.362.743.111)***

	CHỈ TIÊU/ITEMS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**	**Cash flows from financing activities**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	Proceeds from borrowings	33	V.17	1.313.349.139.953	1.078.587.267.552
4.	Tiền trả nợ gốc vay	Repayment for loan principal	34	V.17	(1.131.947.654.569)	(1.189.328.831.327)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	Payments for financial leased assets	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	Dividends and profit paid to the owners	36	V.20	(62.999.554.000)	(62.999.554.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***Net cash flows from financing activities***	***40***		***118.401.931.384***	***(173.741.117.775)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**Net cash flows during the period**	**50**		**64.220.549.994**	**(429.549.527.377)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**Beginning cash and cash equivalents**	**60**	**V.1**	**572.616.555.422**	**1.002.166.082.799**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**Ending cash and cash equivalents**	**70**	**V.1**	**636.837.105.416**	**572.616.555.422**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026/Created, January 29, 2026

Người lập biểu/Prepared by	Kế toán trưởng/Chief Accountant	Tổng Giám đốc/General Director
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quý 4 năm 2025 / *Q4 2025*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG / *GENERAL INFORMATION*

1. Hình thức sở hữu vốn / *Form of capital ownership*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần.
Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "Company") is a Joint Stock Company.

2. Lĩnh vực kinh doanh / *Operating field*
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
The Company 's business areas are construction, services and real estate trading.

3. Ngành nghề kinh doanh/ Business activities
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.
The Company's principal business activities include: Construction of civil, transportation, and irrigation works; investment in the construction of hydropower plants, power transmission lines, and substations up to 35kV; rental and leasing of construction machinery and equipment; real estate business.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường / *Typical operating cycle*
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
The Company's typical business cycle does not exceed 12 months.

5. Cấu trúc Công ty/ Company structure
Các Công ty con / Subsidiaries

Tên công ty *Company name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal business activities*	Tỷ lệ vốn góp *Capital contribution ratio (%)*	Tỷ lệ lợi ích *Ownership interest (%)*	Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting rights (%)*
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	Tổ dân phố Pà Dầu 2, xã Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng *Pa Dau 2 residential group, Thanh My commune, Da Nang city*	Sản xuất và kinh doanh điện năng *Production and business of electricity*	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà *Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*	Thôn Mang Trẩy, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. *Mang Tray Village, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam.*	Sản xuất và kinh doanh điện năng *Production and business of electricity*	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An *Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	Số nhà SII1.2, 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%

Tên công ty *Company name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal business activities*	Tỷ lệ vốn góp *Capital contribution ratio (%)*	Tỷ lệ lợi ích *Ownership interest (%)*	Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting rights (%)*
	SH1-2, Casamia Urban Area, Vong Nhi Village, Hoi An Dong Ward, Da Nang City.	*Real estate business*			
Công ty TNHH Thực phẩm Bee *Bee Foods Company Limited*	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. *4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City*	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái *Production and business of rooftop solar power*	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana *Fukunana Company Limited*	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. *4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City*	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái *Production and business of rooftop solar power*	100%	100%	100%
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương *Dat Phuong Glass Joint Stock Company*	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam. *CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam.*	Sản xuất kính hoa siêu trắng *Production of ultra-white patterned glass*	73%	73%	73%

Các Công ty liên kết/ Affiliated

Tên công ty *Company name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal business activities*	Tỷ lệ vốn góp *Capital contribution ratio (%)*	Tỷ lệ lợi ích *Ownership interest (%)*	Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting rights (%)*
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 *Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	Tầng 12A, toà nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội *12A Floor, Handico Building, Me Tri Ha Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem District Ward, Hanoi*	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi *Construction of civil, transportation, and irrigation works*	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 *Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh *4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City*	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi *Construction of civil, transportation, and irrigation works*	49,00%	49,00%	49,00%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính/*Statement on the comparability of information in the Financial Statements*

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.
The corresponding figures for the previous year are comparable with those of the current year.

7. Nhân viên / *Employees*

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 180 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 181 nhân viên).
As of December 31, 2025, the Company had 180 employees (compared to 181 employees at the beginning of the year).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN/ *FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY*

1. Năm tài chính/ *Fiscal year*

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
The Company's fiscal year begins on January 1 and ends on December 31 of each year.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán / *Accounting currency*

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.
The accounting currency used is the Vietnamese Dong (VND), as the majority of transactions are conducted in VND

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG/ *APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM*

1. Chế độ kế toán áp dụng / *Applicable accounting system*

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
The Company applies the Vietnamese Accounting Standards (VAS) and the Vietnamese Accounting System for Enterprises issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, as well as the related guidelines issued by the Ministry of Finance, in the preparation and presentation of its financial statements.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán/ *Statement of compliance with Accounting standards and system*

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
The Board of General Directors ensures compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, and the related guidelines issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the financial statements.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG/ *APPLIED ACCOUNTING POLICIES*

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính / *Basis for preparation of financial statements*

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
The financial statements are prepared on an accrual basis (except for information related to cash flows).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền / *Cash and cash equivalents*

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.

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than three months from the date of investment, which are readily convertible to a known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date.

3. Các khoản đầu tư tài chính / Financial investments

Chứng khoán kinh doanh / Trading securities

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.
Investments are classified as trading securities when they are held for the purpose of buying and selling to generate profit.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.
Trading securities are recorded in the accounting books at cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of the payments made at the transaction date, plus any related transaction costs.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:
The recognition of trading securities occurs when the Company obtains ownership rights, specifically as follows:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)./*For listed securities: recognized at the matching time (T+0).*
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật./*For unlisted securities: recognized at the time ownership rights are officially obtained in accordance with legal regulations.*

Tiền lãi, cổ tức bằng tiền của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức bằng tiền của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. 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.
Interest and cash dividends from periods prior to the acquisition of trading securities are accounted for as a reduction in the carrying value of the securities. Interest and cash dividends from periods after the acquisition are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are recorded only as an increase in the number of shares, without recognizing a value for the received shares.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính. Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.
Provisions for diminution in value of trading securities are made for each type of security traded on the market that has a fair value lower than its cost. The fair value of listed trading securities on the stock market is the closing price on the nearest trading day to the end of the fiscal year. In cases where listed securities have not been traded within 30 days before the provision date, or are delisted, suspended, or halted from trading, provisions are made based on the losses of the investee company. The provision amount is the difference between the actual capital contribution of the shareholders and the equity at the fiscal year-end, multiplied by the Company's ownership ratio in the investee company's charter capital compared to the total contributed charter capital.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.
Increases or decreases in the provision for diminution in value of trading securities required to be made at the fiscal year-end are recorded as financial expenses.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.
Profits or losses from the transfer of trading securities are recorded as financial income or financial expenses. The cost of securities is determined using the moving average method.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn / Held-to-maturity investments
Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.
Investments are classified as held-to-maturity when the Company has the intention and ability to hold them until maturity. Held-to-maturity investments include only fixed-term bank deposits.

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.
After initial recognition, these investments are recorded at their recoverable value. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the Income Statement on an accrual basis.

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.
When there is conclusive evidence that a portion or the entire investment may not be recoverable and the loss can be reliably determined, the loss is recognized in financial expenses for the year and directly deducted from the investment value.

Các khoản cho vay / Loans
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.
Loans are measured at their original cost minus any allowance for doubtful debts. The allowance for doubtful debts on loans is established based on the estimated potential loss.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết / Investments in subsidiaries, associates
Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.
A subsidiary is an entity controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to direct the financial and operational policies of the investee to gain economic benefits from its activities.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.
An associate is an entity over which the Company has significant influence but not control of its financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control over those policies.

Ghi nhận ban đầu / Initial recognition
Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.
Investments in subsidiaries are initially recognized at cost, including the purchase price or contributed capital plus directly attributable investment costs. For investments made in non-monetary assets, the cost of the investment is recorded at the fair value of the non-monetary assets at the time of the transaction.

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. 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.

Dividends and profits from periods before the investment is acquired are accounted for as a reduction in the value of the investment. Dividends and profits from periods after the investment is acquired are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only tracked as an increase in the number of shares, without recognizing the value of the received shares.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con / Allowance for Impairment of Investments in Subsidiaries

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

An allowance for impairment of investments in subsidiaries is established when a subsidiary incurs losses. The amount of the allowance is determined as the difference between the actual investment contributed by the shareholders in the subsidiary and the actual equity of the subsidiary at the fiscal year-end, multiplied by the Company's ownership percentage in the contributed charter capital of the subsidiary. If the subsidiary is part of a consolidated financial report, the allowance is based on the consolidated financial statements.

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

Any increase or decrease in the allowance for impairment of investments in subsidiaries required at the fiscal year-end is recognized in financial expenses.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác / Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments where the Company does not have control, joint control, or significant influence over the investee.

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. 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.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, including the purchase price or contributed capital plus any directly attributable investment costs. Dividends and profits from periods prior to the investment being acquired are accounted for as a reduction in the value of the investment. Dividends and profits from periods after the investment is acquired are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only tracked as an increase in the number of shares, without recognizing the value of the received shares.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

An provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
  For investments in listed shares or investments with a reliably determined fair value, the provision is based on the market value of the shares.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.
  For investments where the fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the losses of the investee, with the provision amount calculated as the difference between the actual investment of

the parties in the entity and the actual equity at the fiscal year-end, multiplied by the Company's ownership percentage in the entity's contributed charter capital.

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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.
Any increase or decrease in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities required at the fiscal year-end is recorded as financial expenses.

4. Các khoản phải thu / *Receivables*

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Accounts receivable are presented at their carrying amount, net of any provision for doubtful debts.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
The classification of receivables into trade receivables and other receivables is based on the following principles:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
  Receivables from customers reflect trade receivables arising from transactions of a commercial nature, specifically purchase and sale activities between the Company and the buyers, who are independent entities from the Company.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.
  Other receivables reflect receivables that are non-commercial in nature and unrelated to purchase and sale transactions.

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:
The provision for doubtful debts is made for each receivable deemed difficult to collect, after offsetting it against any payable (if applicable). The provision rate is determined based on the overdue age of the receivable or the anticipated loss, specifically as follows:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  For overdue receivables:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
    30% of the value for receivables overdue from more than 6 months to less than 1 year.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
    50% of the value for receivables overdue from 1 year to less than 2 years.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
    70% of the value for receivables overdue from 2 years to less than 3 years.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
    100% of the value for receivables overdue for 3 years or more.
- 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.
  For receivables not yet overdue but deemed difficult to collect: the provision is based on the anticipated loss.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.
Increases or decreases in the provision balance for doubtful debts required at the end of the financial year are recognized as administrative expenses.

5. Hàng tồn kho / *Inventories*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.
Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:
The cost of inventories is determined as follows:

- 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.
  Raw materials: Includes purchase costs and other directly related expenses incurred to get the inventories to their current location and condition.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định như sau:
  Work-in-progress costs: Determined as follows:

$$\text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ} \textit{ Ending work-in-progress costs} = \frac{\text{Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ} \textit{ Beginning work-in-progress costs} + \text{Chi phí SXKD phát sinh trong kỳ} \textit{ Costs incurred during the period}}{\text{Doanh thu phát sinh trong kỳ} \textit{ Revenue generated during the period} + \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} \textit{ Value of construction work-in-progress at the end of period}} \times \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} \textit{ Value of construction work-in-progress at the end of the period.}$$

$$\textit{Trong đó: In which:}\ \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} \textit{ Value of construction ending work-in-progress at the end of period} = \text{Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê} \textit{ Ending work-in-progress quantity as per inventory count} \times \text{Đơn giá hợp đồng ký với CDT} \textit{ Contract unit price agreed with the client.}$$

Giá xuất kho nguyên vật liệu được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
The cost of inventory issued is calculated using the specific identification method and recorded using the periodic inventory system.

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.
The net realizable value is the estimated selling price of the inventory during normal production and business operations, minus the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to sell the inventory.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.
Provision for devaluation of inventories are made for each inventory item where the cost exceeds its net realizable value. Any increase or decrease in the balance of the provision for devaluation of inventories at the end of the financial year should be recorded as part of the cost of goods sold.

6. Chi phí trả trước / *Prepaid expenses*

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.
Prepaid expenses include actual costs that have been incurred but are related to the results of business operations over multiple accounting periods. These prepaid expenses are amortized over the prepaid period or the period during which the corresponding economic benefits are expected to be realized.

Công cụ, dụng cụ */ Tools and equipment*

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.
Tools and equipment that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method, with an amortization period not exceeding 3 years.

***Chi phí sửa chữa tài sản cố định** / Expenses for fixed assets repairs*
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.
Repair costs for fixed assets that are incurred once and are of significant value are amortized to expenses using the straight-line method over 3 years.

7. Tài sản thuê hoạt động / *Operating leases assets*
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.
Leased assets are classified as operating leases if most of the risks and rewards associated with the ownership of the asset are retained by the lessor. Operating lease expenses are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term, regardless of the lease payment method.

8. Tài sản cố định hữu hình / *Tangible fixed assets*
Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.
Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenditures that the company incurs to acquire the asset and bring it to a state of readiness for use. Costs incurred after initial recognition are capitalized to the asset's value only if they are expected to result in future economic benefits from the asset's use. Costs that do not meet these criteria are recognized as production and business expenses for the year in the year incurred.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.
When a tangible fixed asset is sold or disposed of, the cost and accumulated depreciation are removed from the books, and any resulting gain or loss is recognized in income or expense for the year.

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:
Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful life. The depreciation periods for different types of tangible fixed assets are as follows:

Loại tài sản cố định / *Type of fixed asset*	Số năm / *Number of Years*
Nhà cửa, vật kiến trúc / *Buildings and structures*	05 - 06
Máy móc và thiết bị / *Machinery and equipment*	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn / *Transportation and transmission equipment*	02 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý / *Management tools and instruments*	03 - 05
Tài sản cố định khác / *Other fixed assets*	03 - 04

9. Tài sản cố định vô hình / *Intangible fixed assets*
Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.
Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization.

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

The cost of intangible fixed assets includes all the expenses incurred by the company to acquire the asset until it is ready for use. Expenses related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recorded as production and business expenses for the period, unless these expenses are directly associated with a specific intangible asset and increase the economic benefits from these assets.

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

When an intangible fixed asset is sold or disposed of, its cost and accumulated amortization are removed, and any gains or losses from disposal are recognized in income or expenses for the year.

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

The company's intangible fixed assets include:

***Chương trình phần mềm máy tính** / Computer software programs*

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

Costs related to computer software programs that are not part of a hardware-related bundle are capitalized. The cost of the software program includes all the expenses incurred by the company up to the point the software is ready for use. Computer software is amortized on a straight-line basis over 3 years.

***Nhãn hiệu, tên thương mại** / Trademarks and trade names*

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.

The original cost of trademarks and trade names includes the purchase price, non-refundable purchase taxes, and registration costs. Trademarks and trade names are amortized on a straight-line basis over 5 years.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang / *Construction in progress costs*

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 Công ty) 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.

Construction in progress costs reflect the direct costs (including relevant interest costs in line with the Company's accounting policy) related to assets under construction, machinery and equipment being installed for production purposes, leasing, and management, as well as costs related to the repair of fixed assets under renovation. These assets are recorded at their original cost and are not subject to depreciation.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả / *Liabilities and accrued expenses*

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.

Liabilities and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future related to goods and services already received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts to be paid.

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:

The classification of liabilities as trade payables, accrued expenses and other payables is made according to the following principles:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
  Payables to suppliers reflect trade payables arising from transactions involving the purchase of goods, services, or assets, where the supplier is independent of the company.
- 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.
  Accrued expenses reflect amounts payable for goods and services received from suppliers or provided to customers but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete documentation. It also includes amounts payable to employees for wages, vacation pay, and other accrued production and business expenses.
- 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.
  Other payables reflect amounts owed that are not trade-related and do not arise from the purchase, sale, or provision of goods or services.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.
Liabilities and accrued expenses are classified as short-term or long-term on the Balance Sheet based on the remaining maturity at the end of the fiscal year.

12. Trái phiếu thường / *Ordinary bonds*

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.
Ordinary bonds are bonds that cannot be converted into shares.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.
The carrying amount of ordinary bonds is presented net, based on the face value of the bonds minus bond discounts, plus bond premiums.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.
Bond issuance costs are amortized over the bond term using the straight-line method and are recognized as financial expenses or capitalized.

13. Vốn chủ sở hữu / *Owner's equity*

Vốn góp của chủ sở hữu / *Owners' contributed capital*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.
Owners' contributed capital is recorded based on the actual amount of capital contributed by shareholders.

Thặng dư vốn cổ phần / *Share premiums*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.
Share premium is recognized as the difference between the issuance price and the par value of shares during initial or additional issuances, the difference between the resale price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the additional issuance of shares and the resale of treasury shares are deducted from the share premium.

14. Phân phối lợi nhuận / *Profit distribution*

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.

Post-tax profit is distributed to shareholders after allocating funds in accordance with legal regulations and obtaining approval from the General Meeting of Shareholders.

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.
The distribution of profits to shareholders takes into consideration non-monetary items within undistributed post-tax profit that may impact cash flows and dividend payment capability, such as gains from the revaluation of assets contributed as capital, gains from the revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
Dividends are recognized as liabilities upon approval by the General Meeting of Shareholders.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập / *Revenue and income recognition*

Doanh thu bán hàng hóa */ Revenue from sales of goods*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
Revenue from sales of goods is recognized when all the following conditions are met:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
  The Company has transferred the majority of risks and rewards associated with ownership of the goods to the buyer.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
  The Company no longer retains management rights over the goods as the owner nor control over the goods.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm 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 hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
  Revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer no longer has the right to return the goods (except in cases where the buyer is entitled to exchange the goods for other goods or services).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
  The Company has received or will receive economic benefits from the sale transaction.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
  Costs related to the sale transaction can be reliably measured.

Doanh thu cung cấp dịch vụ */ Revenue from provision of services*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
Revenue from the provision of services is recognized when all the following conditions are met:

- 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.
  Revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased service under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer no longer has the right to return the provided service.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
  The Company has received or will receive economic benefits from the service transaction.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
  The stage of completion of the service at the reporting date can be determined.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Costs incurred for the transaction and costs required to complete the service transaction can be reliably measured.

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.
For services rendered over multiple periods, revenue recognized in each period is based on the portion of the service completed as of the end of the accounting period.

***Tiền lãi** / Interest*
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
Interest is recognized on a time basis, using the effective interest rate applicable for each period.

***Cổ tức và lợi nhuận được chia** / Dividends and distributed profits*
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.
Dividends and distributed profits are recognized when the Company is entitled to receive them from its investment. Dividends received in the form of shares are recorded only as an increase in the number of shares held, without recognizing the value of the shares received.

16. Hợp đồng xây dựng / *Construction contracts*

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.
A construction contract is an agreement entered into to construct an asset or a group of assets that are closely interrelated or interdependent in terms of design, technology, function, or their intended primary use.

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.
When the contract outcome can be reliably estimated, for construction contracts where the contractor is paid based on the value of completed work: revenue and costs related to the contract are recognized in proportion to the work completed, as confirmed by the client, and reflected on the issued invoices.

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.
Adjustments to construction volumes, compensation claims, and other revenues are recognized only when agreed upon with the client.
Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
When the contract outcome can not be reliably estimated

- 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.
  Revenue is recognized only to the extent of contract costs incurred that are likely to be recoverable.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
  Contract costs are recognized as expenses when incurred.

17. Chi phí đi vay / *Borrowing costs*

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.
Borrowing costs include interest expenses and other costs directly attributable to borrowings. Borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

18. Các khoản chi phí / *Expenses*

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.
Expenses are decreases in economic benefits that are recognized at the time of the transaction or when it is reasonably certain they will arise in the future, regardless of whether payment has been made.

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.
Expenses and the revenues they generate must be recognized simultaneously according to the matching principle. If the matching principle conflicts with the principle of prudence, expenses are recognized based on the substance of the transaction and the accounting standards to ensure that the transaction is presented fairly and accurately.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp / *Corporate income tax*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.
Corporate income tax expenses include only current tax, calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, non-taxable income, and carried forward tax losses.

20. Bên liên quan / *Related parties*

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.
Entities are considered related parties if one entity has control or significant influence over the other in financial and operational decision-making. Entities are also considered related if they are under common control or share significant common influence.

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.
When evaluating related party relationships, the substance of the relationship is prioritized over its legal form.

21. Báo cáo theo bộ phận / *Segment reporting*

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.
A business segment is a distinguishable component engaged in producing or providing goods or services with economic risks and benefits distinct from other business segments.

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.
A geographical segment is a distinguishable component engaged in producing or providing goods or services within a specific economic environment and facing economic risks and benefits distinct from segments in other environments.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.
Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applied in preparing and presenting the Company's financial statements.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN / *ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET*

1. Tiền và các khoản tương đương tiền / *Cash and cash equivalents*

	Số cuối kỳ *Ending balance (31/12/2025)*	Số đầu năm *Beginning balance (01/01/2025)*
Tiền mặt/ *Cash*	299.430.916	260.700.480
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn /*Demand deposits in banks*	295.537.674.500	414.855.854.942
Các khoản tương đương tiền (*là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)/Cash equivalents (term deposits with original maturities of not more than 3 months)*	341.000.000.000	157.500.000.000
Cộng/*Total*	**636.837.105.416**	**572.616.555.422**

2. Các khoản đầu tư tài chính / *Financial investments*

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:
The Company's financial investments include trading securities, held-to-maturity investments, and investments in other entities. Information about the Company's financial investments is as follows:

2a. Chứng khoán kinh doanh / Trading securities

	Số cuối kỳ / *Ending balance* (31/12/2025)			Số đầu năm / *Beginning balance* (01/01/2025)		
	Giá gốc *Original cost*	Giá trị hợp lý *Fair value*	Dự phòng *Provision*	Giá gốc *Original cost*	Giá trị hợp lý *Fair value*	Dự phòng *Provision*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (19.904 cổ phiếu) *Bank for Investment and Development of Vietnam (19.904 shares)*	205.442.500	774.265.600		205.442.500	617.697.500	

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn / Held-to-maturity investments

	Số cuối kỳ / *Ending balance* (31/12/2025)		Số đầu năm/ *Beginning balance* (01/01/2025)	
	Giá gốc *Original cost*	Giá trị ghi sổ *Carrying amount*	Giá gốc *Original cost*	Giá trị ghi sổ *Carrying amount*
***Ngắn hạn** / Short-term*	***59.746.600.000***	***59.746.600.000***	***67.746.600.000***	***67.746.600.000***
Tiền gửi có kỳ hạn / *Time deposits*	59.746.600.000	59.746.600.000	67.746.600.000	67.746.600.000
***Dài hạn** / Long-term*	***9.990.000.000***	***9.990.000.000***	***9.990.000.000***	***9.990.000.000***
Trái phiếu Vietinbank(*)/ *Vietinbank Bonds (*)*	9.990.000.000	9.990.000.000	9.990.000.000	9.990.000.000
Cộng / *Total*	**69.736.600.000**	**69.736.600.000**	**77.736.600.000**	**77.736.600.000**

(*) Trái phiếu Vietinbank là 100.000TP phát hành ngày 20/07/2023, tổng mệnh giá 10.000.000.000 VND. Thời hạn trái phiếu là 10 năm, Lãi suất trái phiếu bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) 1,3%/năm. "Lãi suất tham chiếu" là lãi suất tính theo tỷ lệ phần trăm trên năm (%/năm), dùng để xác định lãi suất trái phiếu vào mỗi kỳ tính lãi hoặc mỗi kỳ thanh toán lãi. Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, kỳ hạn 12 tháng (hoặc mức lãi suất của kỳ hạn tương đương) được công bố tại ngày xác định lãi suất trên trang thông tin điện tử chính thức của ngân hàng tham chiếu (gồm 4 ngân hàng là:

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam).

(*) Vietinbank Bonds means 100,000 bonds issued on 20/07/2023 with a total face value of VND 10,000,000,000. The bond has a 10-year term with an interest rate of the reference interest rate plus 1.3% per year. The reference interest rate is the average savings interest rate for 12-month deposits (or the corresponding rate for a similar term) published by four banks: Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (BIDV), Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade (Vietcombank), and Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank).

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác* / *Investments in other entities*

	Số cuối kỳ / *Ending balance* (31/12/2025)		Số đầu năm / *Beginning balance* (01/01/2025)	
	Giá gốc *Original cost*	Dự phòng *Provision*	Giá gốc *Original cost*	Dự phòng *Provision*
***Đầu tư vào công ty con** / Investment in subsidiaries*	***1.020.802.276.204***		***960.602.276.204***	
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*			21.000.000.000	
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*			21.000.000.000	
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/*Dat Phuong Hydroelectric Joint Stock Company - Song Bung*	116.508.000.000		116.508.000.000	
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/*Dat Phuong Hydroelectric Joint Stock Company - Son Tra*	383.850.000.000		383.850.000.000	
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	152.000.000.000		152.000.000.000	
Công ty TNHH thực phẩm BEE/*BEE Food Co., Ltd.*	31.970.940.713		31.970.940.713	
Công ty TNHH FUKUNANA/*FUKUNANA Co., Ltd.*	15.273.335.491		15.273.335.491	
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/Dat Phuong Glass Joint Stock Company	321.200.000.000		219.000.000.000	
***Đầu tư vào công ty liên kết** / Investment in associates*	***29.400.000.000***			
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	14.700.000.000			
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	14.700.000.000			
***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**/Investment in other entities*	***759.000.000***		***759.000.000***	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai/*Dong Nai Bridge Construction Investment and Development JSC*	759.000.000		759.000.000	
Cộng/*Total*	**1.050.961.276.204**		**961.361.276.204**	

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

Tên Công ty / *Company Name*	Số cuối kỳ/ *Ending balance* (31/12/2025)		Số đầu năm/ *Beginning balance* (01/01/2025)	
	Số cổ phần/ phần vốn góp/*Number of shares/amount of capital contribution*	Tỷ lệ sở hữu/ *Ownership ratio*	Số cổ phần/ phần vốn góp/ *Number of shares/amount of capital contribution*	Tỷ lệ sở hữu/ *Ownership ratio*
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	1.764.000 CP	49,00%	2.520.000 CP	70,00%
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	1.764.000 CP	49,00%	2.520.000 CP	70,00%
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/*Dat Phuong Hydroelectric Joint Stock Company - Song Bung*	11.650.800 CP	61,32%	11.650.800 CP	61,32%
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/*Dat Phuong Hydroelectric Joint Stock Company - Son Tra*	38.385.000 CP	68,30%	38.385.000 CP	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	45.600.000 CP	88,89%	45.600.000 CP	88,89%
Công ty TNHH thực phẩm BEE/*BEE Food Co., Ltd.*	25 tỷ VND	100,00%	25 tỷ VND	100,00%
Công ty TNHH FUKUNANA/*FUKUNANA Co., Ltd.*	7 tỷ VND	100,00%	7 tỷ VND	100,00%
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/Dat Phuong Glass Joint Stock Company	32.120.000 CP	73,00%	21.900.000 CP	73,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai/*Dong Nai Bridge Construction Investment and Development JSC*	75.900 CP	0,12%	75.900 CP	0,12%

(i) Trong kỳ Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 cho các cá nhân, giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49%. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn sở hữu 1.764.000 cổ phần, chiếm 49,00% vốn điều lệ (số đầu năm 2.100.000 cổ phiếu, chiếm 70,00% vốn điều lệ).
During the period, the Company transferred 756,000 shares of Dat Phuong Construction Joint Stock Company No. 1 to individuals, reducing the ownership ratio to 49%. At the end of the accounting period, the Company still owned 1,764,000 shares, accounting for 49.00% of the charter capital (beginning balance of 2,100,000 shares, accounting for 70.00% of the charter capital).

(ii) Trong kỳ Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 cho cá nhân giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49%. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn sở hữu 1.764.000 cổ phần, chiếm 49,00% vốn điều lệ (số đầu năm 2.100.000 cổ phiếu, chiếm 70,00% vốn điều lệ).
During the period, the Company transferred 756,000 shares of Dat Phuong Construction Joint Stock Company No. 2 to individuals, reducing the ownership ratio to 49%. At the end of the accounting period, the Company still owned 1,764,000 shares, accounting for 49.00% of the charter capital (beginning balance of 2,100,000 shares, accounting for 70.00% of the charter capital).

(iii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 102.200.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương nâng tổng số vốn góp vào Công ty này lên 321.200.000.000 VND tương đương với 32.120.000 cổ phần, chiếm 73% vốn điều lệ.
During the period, the Company contributed an additional VND 102,200,000,000 to Dat Phuong Glass Joint Stock Company, increasing the total capital contributed to this Company to VND 321,200,000,000, equivalent to 32,120,000 shares, accounting for 73% of charter capital.

Giá trị hợp lý / Fair Value
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
The Company has not determined the fair value of unlisted investments due to the lack of specific guidance on determining the fair value of these investments.

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết / Operations of Subsidiaries and affiliates.
Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.
Subsidiaries are operating normally, with no significant changes compared to the previous year.

Giao dịch với các công ty con / Transactions with Subsidiaries
Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:
Significant transactions between the Company and its subsidiaries, joint ventures and associates are as follows:

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	**Từ/ *From* 01/01/2025 đến/ *to* 31/12/2025**
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1*/Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*		
Doanh thu cho thuê thiết bị/*Revenue from equipment leasing*	10.211.327.382	42.325.962.874
Mua khối lượng xây lắp của Đạt Phương số 1/ *Purchase of construction volume from Dat Phuong Construction One*	405.676.333.692	1.223.993.871.457
Nhận cổ tức bằng tiền được chia từ lợi nhuận năm trước/*Cash dividends received from the previous year's profits*	-	2.520.000.000
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2*/ Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*		
Doanh thu cho thuê thiết bị/*Revenue from equipment leasing*	9.151.861.199	25.557.444.528
Mua khối lượng xây lắp của Đạt Phương số 2/ *Purchased construction works from Dat Phuong Number Two*	534.761.484.374	1.376.581.298.246
Mua dịch vụ từ công ty con/*Purchase services from a subsidiary company*	1.200.000.000	1.200.000.000
Nhận cổ tức bằng tiền được chia từ lợi nhuận năm trước/ *Received cash dividends distributed from prior-year profits*	-	1.764.000.000
Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung*/ Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*		
Nhận cổ tức được chia từ Sông Bung/ *Received dividends distributed from Song Bung*	-	11.650.800.000
Tạm ứng cổ tức năm nay/*Interim dividend payment for this year*	17.476.200.000	17.476.200.000
Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà*/ Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*		
Nhận cổ tức được chia từ Sơn Trà/ *Received dividends distributed from Son Tra*	-	57.577.500.000
Tạm ứng cổ tức năm nay/*Interim dividend payment for this year*	57.577.500.000	57.577.500.000
Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An*/ Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*		
Doanh thu cho thuê ô tô/*Revenue from car rental*	15.000.000	50.886.107
Doanh thu chuyển nhượng các KĐT/*Revenue from urban area transfers*	-	27.342.376.571
Lãi chậm trả HĐ nhà ở Võng Nhi và Hạ tầng Cồn Tiến/ *Late payment interest for Vong Nhi housing contract and Con Tien infrastructure*	2.682.039.510	10.410.070.746
Phí mượn tài sản dảm bảo/ *Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings*	30.000.000	120.000.000
Công ty cổ phần kính Đạt Phương*/ Dat Phuong Glass Joint Stock Company*		

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Từ/ *From* 01/01/2025 đến/ *to* 31/12/2025
Góp vốn vào Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/*Capital contribution to Dat Phuong Glass Joint Stock Company*		102.200.000.000
Doanh thu cho thuê ô tô/*Revenue from car rental*		60.000.000
Bán tài sản cho công ty con/ *Sale of assets to subsidiaries*		50.000.000
Công ty TNHH thực phẩm BEE/ *BEE Food Company Limited*		
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ/ *Profit repatriated to the parent company*		3.000.000.000
Công ty TNHH FUKUNANA/ *FUKUNANA Company Limited*		
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ/ *Profit repatriated to the parent company*		250.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng / *Short-term trade receivables*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Year beginning balance* (01/01/2025)
Phải thu các bên liên quan*/Receivables from related parties*	***416.920.335.090***	***387.297.518.886***
Công ty cổ phần XD Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	2.491.498.017	196.910.384
Công ty cổ phần XD Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	-	14.148.000
Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	414.428.837.073	387.086.460.502
Phải thu các khách hàng khác*/Receivables from other customers*	***707.786.258.002***	***503.693.554.589***
Ban quản lý các khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam / *Quang Nam Economic and Industrial Zones Authority*	4.269.105.923	29.822.728.887
Các khách hàng khác/*Other customers*	703.517.152.079	473.870.825.702
Cộng/*Total*	**1.124.706.593.092**	**890.991.073.475**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn / *Short-term prepayments to suppliers*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
Trả trước cho các bên liên quan*/Prepayments to related parties*		
Trả trước cho các người bán khác*/Prepayments to other sellers*	***153.529.890.649***	***160.159.547.798***
Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn/ *Thanh Tuan Project Survey and Construction Co., Ltd.*		40.198.722.977
Công ty cổ phần đầu tư xây lắp Miền Nam/ *Southern Construction Investment Joint Stock Company*		34.066.047.290
Công ty cổ phần XD đê kè và PTNT Hải Dương/ *Hai Duong – Rural Development & Dike Stone Construction*	3.449.307.480	18.650.864.750
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng-Thương Mại Hoàng Gia/ *Royal Construction and Trading Investment Company Limited*	31.331.640.269	
Công ty TNHH Kiều Trịnh/*Kieu Trinh Company Limited*	14.222.427.222	
Các nhà cung cấp khác/*Other suppliers*	104.526.515.678	67.243.912.781
Cộng/*Total*	**153.529.890.649**	**160.159.547.798**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn / *Short-term loan receivables*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
***Phải thu về cho vay các bên liên quan**/Short-term loan receivables from related parties*		
***Phải thu về cho vay các tổ chức và cá nhân khác**/Short-term loan receivables from other organizations and individuals*	***1.300.000.000***	***1.300.000.000***
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa/*Khanh Hoa Mining and Investment Joint Stock Company*	1.300.000.000	1.300.000.000
Cộng/*Total*	**1.300.000.000**	**1.300.000.000**

6. Phải thu ngắn hạn khác / *Other Short-term Receivables*

	Số cuối kỳ / *Ending balance* (31/12/2025)		Số đầu năm / *Beginning balance* (01/01/2025)	
	Giá trị *Value*	Dự phòng *Provision*	Giá trị *Value*	Dự phòng *Provision*
***Phải thu các bên liên quan**/Receivables from related parties*	***70.500.388.480***		***56.677.683.218***	
Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/*Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	3.476.200.000			
Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An[(i)]/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	67.024.188.480		56.677.683.218	
***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác**/Receivables from other organizations and individuals*	***9.988.277.821***		***30.989.192.591***	
Tạm ứng/*Advances*	7.510.109.707		23.461.647.863	
Ký cược, ký quỹ/*Deposits and guarantees*	100.000.000		100.000.000	
Dự thu lãi tiền gửi tiết kiệm/*Accrued interest on savings deposits*	497.391.781		105.041.095	
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng/*Advance payments for site clearance costs*	1.183.529.280		3.967.926.280	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác/*Other short-term receivables*	697.247.053		3.354.577.353	
Cộng/*Total*	**80.488.666.301**		**87.666.875.809**	

[(i)]Là khoản phải thu Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) theo hợp đồng cung cấp vốn ngày 18 tháng 11 năm 2021 (Theo đó, toàn bộ số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu năm 2021 được chuyển cho Công ty con để thực hiện Dự án Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam, thời hạn cấp vốn và lãi suất theo phương án phát hành trái phiếu (xem thuyết minh V.17b) và lãi chậm thanh toán.

Receivables from Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company (subsidiary) according to the capital supply contract dated November 18, 2021. Under this contract, all proceeds from the 2021 bond issuance were transferred to the subsidiary to implement the Con Tien Urban Area Project in Cam Thanh Commune, Hoi An City, Quang Nam Province. The funding term and interest rate follow the bond issuance plan (see Note V.17b), including late payment interest.

7. Hàng tồn kho / *Inventories*

	Số cuối kỳ / *Ending balance* **(31/12/2025)**		**Số đầu năm** / *Beginning balance* **(01/01/2025)**	
	Giá gốc *Original price*	**Dự phòng** *Provision*	**Giá gốc** *Original price*	**Dự phòng** *Provision*
Công cụ, dụng cụ */Tools and equipment*				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang/*Work-in-progress*	336.094.046.097		286.612.183.612	
- Công trình xây lắp/ Construction works	*72.087.904.584*		*37.490.810.167*	
- Dự án bất động sản/ Real estate projects	*264.006.141.513*		*249.121.373.445*	
Cộng/*Total*	**336.094.046.097**		**286.612.183.612**	

8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn / *Short-term and long-term prepaid expenses*

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn / Short-term prepaid expenses

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(31/12/2025)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2025)**
Chi phí công cụ dụng cụ/*Tools and equipment expenses*	99.861.818	41.666.667
Chi phí bảo hiểm */Insurance expenses*		112.255.720
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác/*Other short-term prepaid expenses*		23.100.000
Cộng/*Total*	**99.861.818**	**177.022.387**

8b. Chi phí trả trước dài hạn / Long-term prepaid expenses

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(31/12/2025)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2025)**
Chi phí công cụ dụng cụ/*Tools and equipment expenses*	1.688.356.914	1.291.615.082
Chi phí bảo hiểm */Insurance expenses*		
Chi phí sửa chữa/*Repair expenses*		
Các chi phí trả trước dài hạn khác/*Other long-term prepaid expenses*	18.857.140	14.080.000
Cộng/*Total*	**1.707.214.054**	**1.305.695.082**

9. Tài sản cố định hữu hình / *Tangible fixed assets*

	Nhà cửa, vật kiến trúc *Buildings and structures*	Máy móc và thiết bị *Machinery and equipment*	Phương tiện vận tải, truyền dẫn *Vehicles*	Thiết bị, dụng cụ quản lý *Office equipment*	Tài sản cố định khác *Other fixed assets*	Cộng *Total*
Nguyên giá/*Historical costs*						
Số đầu năm (01/01/2025)/*Beginning balance*	478.825.050	222.484.328.472	57.431.121.739	757.109.446	4.058.229.253	285.209.613.960
Mua trong năm /*Purchasing during the year*		63.597.231.112	1.456.385.818	218.350.000		65.271.966.930
Thanh lý, nhượng bán /*Disposals or sales*		(1.429.897.144)	(3.604.154.909)	(181.725.454)	-	(5.215.777.507)
Số cuối kỳ (31/12/2025)/*Ending balance*	**478.825.050**	**284.651.662.440**	**55.283.352.648**	**793.733.992**	**4.058.229.253**	**345.265.803.383**
Trong đó:/In which:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *Fully depreciated but still in use*	478.825.050	182.126.482.322	32.348.326.830	523.383.992	4.058.229.253	**219.535.247.447**
Chờ thanh lý/*Pending for liquidation*						
Giá trị hao mòn/*Accumulated depreciation*						
Số đầu năm (01/01/2025)/*Beginning balance*	478.825.050	200.838.539.193	47.617.085.867	724.096.253	3.678.599.612	253.337.145.975
Khấu hao trong năm/*Depreciation during the year*		8.240.188.813	3.620.228.502	69.164.928	379.629.641	12.309.211.884
Thanh lý, nhượng bán /*Liquidation or sales*		(1.429.897.144)	(3.604.154.909)	(176.364.960)	-	(5.210.417.013)
Số cuối kỳ (31/12/2025)/*Ending balance*	**478.825.050**	**207.648.830.862**	**47.633.159.460**	**616.896.221**	**4.058.229.253**	**260.435.940.846**
Giá trị còn lại /*Remaining Value*						
Số đầu năm (01/01/2025)/*Beginning balance*		21.645.789.279	9.814.035.872	33.013.193	379.629.641	31.872.467.985
Số cuối kỳ (31/12/2025)/*Ending balance*		**77.002.831.578**	**7.650.193.188**	**176.837.771**	-	**84.829.862.537**
Trong đó:/ In which:						
Tạm thời chưa sử dụng/*Temporarily not in use*						
Đang chờ thanh lý/*Pending for liquidation*						

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 6.083.027.711 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.
Some tangible fixed assets with a net book value of 6.083.027.711VND have been pledged as collateral for loans from banks.

10. Tài sản cố định vô hình / *Intangible fixed assets*

	Nhãn hiệu, tên thương mại (*)/*Trademarks and trade names*	Chương trình phần mềm máy tính *Computer software*	Cộng *Total*
Nguyên giá */Original cost*			
Số đầu năm/*Beginning balance*	1.281.096.000	320.000.000	1.601.096.000
Mua trong kỳ */New acquisition during the period*		155.000.000	155.000.000
Giảm khác */Reductions*			-
Số cuối kỳ */Ending balance*	**1.281.096.000**	**475.000.000**	**1.756.096.000**
Trong đó:/Where:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *Fully depreciated but still in use*	-	280.000.000	**280.000.000**
Giá trị hao mòn/*Accumulated depreciation*			
Số đầu năm/*Beginning balance*	704.602.800	283.333.333	987.936.133
Khấu hao trong kỳ/*Depreciation during the period*	256.219.200	39.166.668	295.385.868
Giảm khác/*Reductions*			-
Số cuối kỳ/*Ending balance*	**960.822.000**	**322.500.001**	**1.283.322.001**
Giá trị còn lại/*Net book value*			
Số đầu năm/*Beginning balance*	576.493.200	36.666.667	613.159.867
Số cuối kỳ/*Ending balance*	**320.274.000**	**152.499.999**	**472.773.999**
Trong đó:/Where:			
Tạm thời không sử dụng/*Temporarily not in use*	-	-	-
Đang chờ thanh lý/*Pending for liquidation*	-	-	-

11. Phải trả người bán ngắn hạn / *Short-term payables to suppliers*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
Phải trả các bên liên quan/*Payables to related parties*	***230.593.123.297***	***71.095.401.295***
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One JSC*	66.319.255.886	39.331.223.635
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two JSC*	164.273.867.411	31.751.710.994
Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*		12.466.666
Phải trả các nhà cung cấp khác/*Payables to Other Suppliers*	***209.963.367.360***	***160.233.045.225***
Công ty TNHH xây dựng Phú Vinh/ *Phu Vinh Construction Company Limited*	764.413.719	10.038.803.488
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng - Thương mại Hoàng Gia/ *Hoang Gia Construction Investment - Trading Company Limited*		11.177.844.029
Các nhà cung cấp khác/ *Other suppliers*	209.198.953.641	139.016.397.708
Cộng/*Total*	**440.556.490.657**	**231.328.446.520**

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn / *Short-term advances from customers*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
***Trả trước của các khách hàng khác**/Advance payment from other customers*	***586.276.931.685***	***742.085.829.731***
Ban Quản lý Dự án Thành phần 2/*Component Project 2 Management Unit*		174.519.642.690
Ban quản lý dự án đường sắt/*Railway Project Management Board*		10.871.701.870
Ban Quản lý các dự án Đường thủy/ *Project Management Unit of Waterways*		121.916.430.428
Ban quản lý dự án 6/*Project Management Unit 6*	139.904.799.485	217.755.860.532
Ban QLDA đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng/*West Hai Phong Construction Investment Project Management Board*	52.478.443.100	95.944.841.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Quảng Nam/ *Construction Investment Project Management Board of Quang Nam Province*	106.756.328.100	
Ban quản lý Đầu tư, Phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2/*Management Board of Investment, Urban Development and Land Fund of Region 2*	163.759.061.000	
Các khách hàng khác/Other customers	123.378.300.000	121.077.353.211
Cộng/*Total*	**586.276.931.685**	**742.085.829.731**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước / *Taxes and other obligations to the state budget*

	Số đầu năm *Beginning balance*		Số phát sinh trong kỳ *During the period*		Số cuối kỳ *Ending balance*	
	Phải nộp *Payable*	**Phải thu** *Receivable*	**Số phải nộp** *Amount payable*	**Số đã thực nộp** *Amount actually paid*	**Phải nộp** *Payable*	**Phải thu** *Receivable*
Thuế GTGT hàng bán nội địa/*VAT* (*) *(Domestic sales)*	-	40.373.359.675	4.384.719.227	(33.807.032.614)		69.795.673.062
Thuế thu nhập doanh nghiệp/*Corporate income tax*	21.777.638.218	-	29.378.507.751	(29.955.381.760)	21.200.764.209	
Thuế thu nhập cá nhân *Personal income tax*	964.941.836	-	7.217.050.548	(7.308.680.868)	873.311.516	
Thuế môn bài/*License fee*	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác/*Fees and other payables*	3.800.035	-	284.554.384	(284.554.384)	3.800.035	
Cộng/*Total*	**22.746.380.089**	**40.373.359.675**	**41.268.831.910**	**(71.359.649.626)**	**22.077.875.760**	**69.795.673.062**

(*) Đối với hoạt động xây dựng thực hiện tại các tỉnh khác với trụ sở chính, doanh nghiệp phải nộp thuế giá trị gia tăng theo tỷ lệ 1% trên doanh thu chưa có thuế GTGT. Số thuế GTGT đã nộp tại địa phương nơi có công trình sẽ được bù trừ vào số thuế GTGT phải nộp tại trụ sở chính.
For construction activities carried out in provinces other than the head office location, the enterprise is required to pay value-added tax (VAT) at a rate of 1% on revenue exclusive of VAT. The VAT paid in the locality where the project is located shall be offset against the VAT payable at the head office.

***Thuế giá trị gia tăng** / Value-Added Tax (VAT)*
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

The Company adopts the deduction method for VAT, applying rates of 8% and 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp / *Corporate Income Tax (CIT)*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.
The company pays CIT on taxable income at a rate of 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:
CIT payable during the period is estimated as follows:

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	**Từ/** *From* **01/01/2025 đến/** *to* **31/12/2025**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế /*Accounting profit before tax*	108.393.538.197	295.907.676.607
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:/ *Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit subject to corporate income tax:*	3.943.005.607	11.195.680.329
- Các khoản điều chỉnh tăng/*Increases in profit*	3.943.005.607	11.195.680.329
Thù lao thành viên HĐQT không trực tiếp điều hành/ BOD member remuneration not directly involved in operations	540.000.000	*1.755.000.000*
Chi phí khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng./Depreciation of vehicles exceeding a cost of 1.6 billion VND	694.943.332	*2.779.773.332*
Các khoản chi phí không hợp lý, hợp lệ/ Non-deductible expenses	2.708.062.275	*6.660.906.997*
Các khoản điều chỉnh làm tăng lợi nhuận trước thuế khác Other increases in taxable profit	0	
- Các khoản điều chỉnh giảm/*Decreases in profit:*	0	0
Thu nhập chịu thuế/*Taxable income*	112.336.543.804	307.103.356.936
Thu nhập được miễn thuế/*Tax-exempt income*	(75.053.700.000)	(160.216.000.000)
Thu nhập tính thuế/*Net taxable income*	37.282.843.804	146.887.356.936
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp/*Corporate income tax rate*	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp*/Corporate income tax payable*	***7.456.568.761***	***29.377.471.387***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước*/Adjustment of corporate income tax payable of previous years*	-	***1.036.364***
Tổng Thuế thu nhập DN còn phải nộp/*Total corporate income tax payable*	**7.456.568.761**	**29.378.507.751**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.
The determination of the Company's corporate income tax payable is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and tax regulations for different types of transactions can be interpreted in different ways. Therefore, the tax amount presented in the Financial Statements may change when inspected by the tax authorities.

Thuế tài nguyên / *Resource tax*

Công ty nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác cát, đá với mức thuế suất lần lượt 15% và 10%.
The Company pays resource tax for sand and stone mining activities at the rates of 15% and 10% respectively.

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo quy định.
Other taxes: The Company declares and pays according to regulations.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn / *Short-term accrued expenses*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
***Phải trả các bên liên quan**/Payables to related parties*		
***Phải trả các tổ chức và cá nhân khác**/Payables to other organizations and individuals*	***8.563.730.478***	***18.216.444.719***
Trích trước chi phí/*Pre-deduct expenses*	8.563.730.478	18.216.444.719
Dự trả lãi trái phiếu/*Expected bond interest payment*		
Cộng/*Total*	**8.563.730.478**	**18.216.444.719**

15. Phải trả ngắn hạn khác / *Other short-term payables*

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
***Phải trả các bên liên quan**/Payables to related parties*		
***Phải trả các đơn vị và cá nhân khác**/Payables to other entities and individuals*	***82.949.298.784***	***4.697.114.596***
Kinh phí công đoàn/*Union funds*	1.428.715.991	1.557.214.991
BHXH; BHYT; BHTN /*Social insurance, health insurance, unemployment insurance*	0	
Thuế TNCN phải trả lại người lao động/*Personal income tax refunds to employees*	1.988.319.453	1.957.216.483
Phải trả ngân hàng Viettin theo Phương án vay UPAS/*Repayment to Vietinbank is required according to the UPAS loan plan*	78.533.879.522	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác/*Other short-term payables*	998.383.818	1.182.683.122
Cộng/*Total*	**82.949.298.784**	**4.697.114.596**

16. Vay / *Borrowings*

16a. Vay ngắn hạn / Short-term borrowings

	Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025)
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan *Short-term loans payable to related parties*		
***Vay ngắn hạn ngân hàng**/Bank short-term loans*	**991.236.914.659**	**808.869.429.275**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long(i)/*BIDV - Thang Long Branch*	*377.635.362.160*	*284.602.056.128*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long(ii)/*VietinBank - Nam Thang Long Branch*	*538.315.681.055*	*388.939.037.362*
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Thăng Long(iii)/*Vietcombank - Thang Long Branch*	*75.285.871.444*	*135.328.335.785*
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b) *Long-term loans due (see Note V.17b)*	***966.000.000***	***966.000.000***
Cộng/*Total*	**992.202.914.659**	**809.835.429.275**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với hạn mức tín dụng là 750.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay

được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 06 đến 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố tài sản của các cá nhân là bên liên quan với Công ty có ký hợp đồng cho mượn tài sản để cầm cố (Xem thuyết minh VIII.1).

Loan from BIDV - Thang Long Branch with a credit limit of VND 750,000,000,000 for paying debts to suppliers. The interest rate for each loan is determined in the debt contract, with a term of 6 to 12 months. This loan is secured by the collateral of assets belonging to individuals who are related to the Company, under a contract for asset lending for collateral purposes (see Note VIII.1)

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long với hạn mức tín dụng là 700.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 06 đến 12 tháng.

Loan from VietinBank - Nam Thang Long Branch with a credit limit of VND 700,000,000,000 for paying debts to suppliers. The interest rate for each loan is determined in the debt contract, with a term of 6 to 12 months.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với hạn mức tín dụng là 300.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 03 đến 12 tháng.

Loan from Vietcombank - Thang Long Branch with a credit limit of VND 300,000,000,000 for paying debts to suppliers. The interest rate for each loan is determined in the debt contract, with a term of 3 to 12 months.

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

Details of Short-term Loans During the Period:

	Số đầu năm / *Beginning balance* **(01/01/2025)**	**Số tiền vay phát sinh trong kỳ** *Loans incurred during the period*	**Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn** *Transferred from long-term loans*	**Số tiền vay đã trả trong kỳ** *Loans paid during the period*	**Số cuối kỳ** *Ending balance* **(31/12/2025)**
Vay bên liên quan *Loans from related parties*					
Vay ngắn hạn ngân hàng *Bank short-term loans*	808.869.429.275	1.313.349.139.953		(1.130.981.654.569)	991.236.914.659
Vay dài hạn đến hạn trả *Long-term loans due*	966.000.000		966.000.000	(966.000.000)	966.000.000
Cộng/*Total*	**809.835.429.275**	**1.313.349.139.953**	**966.000.000**	**(1.131.947.654.569)**	**992.202.914.659**

16b. Vay dài hạn / Long-term borrowings

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(31/12/2025)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2025)**
Vay bên liên quan/*Borrowings from related parties*		
Vay dài hạn ngân hàng/*Long-term bank borrowings*	**2.173.500.000**	**3.139.500.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long(i)/*BIDV - Thang Long Branch*	*2.173.500.000*	*3.139.500.000*
Cộng/*Total*	**2.173.500.000**	**3.139.500.000**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long để mua sắm máy móc thiết bị với thời hạn vay 60 tháng, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 1 đến 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành từ vốn vay.

Borrowings from BIDV - Thang Long Branch are used for purchasing machinery and equipment, with a term of 60 months. The interest rate is floating, adjusted every 1 to 6 months. Collateral comprises assets formed from the borrowed funds.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Repayment schedule for long-term borrowings and finance leases:

	Tổng nợ *Total debt*	**Từ 1 năm trở xuống** *Due within 1 year*	**Trên 1 năm đến 5 năm** *Over 1 to 5 years*	**Trên 5 năm** *Over 5 years*
Số cuối kỳ (31/12/2025) *Ending balance*				
Vay dài hạn ngân hàng *Long-term bank borrowings*	3.139.500.000	966.000.000	2.173.500.000	
Cộng/*Total*	**3.139.500.000**	**966.000.000**	**2.173.500.000**	
Số đầu năm (01/01/2025) *Beginning balance*				
Vay dài hạn ngân hàng *Long-term bank borrowings*	4.105.500.000	966.000.000	3.139.500.000	
Cộng/*Total*	**4.105.500.000**	**966.000.000**	**3.139.500.000**	

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ như sau:
Movement details of long-term borrowings during the period:

	Số đầu năm *Beginning balance* **(01/01/2025)**	**Số tiền vay phát sinh trong kỳ** *New borrowings in period*	**Trả nợ/Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn** *Repayment/Transfer to short-term debt*	**Số cuối kỳ** *Ending balance* **(31/12/2025)**
Vay dài hạn ngân hàng/ *Long-term bank borrowings*	3.139.500.000		(966.000.000)	2.173.500.000
Cộng/*Total*	**3.139.500.000**		**(966.000.000)**	**2.173.500.000**

17. Dự phòng phải trả ngắn hạn/dài hạn / *Provisions for short-term and long-term liabilities*

17a. Dự phòng phải trả ngắn hạn / Short-term provisions

17b. Dự phòng phải trả dài hạn / Long-term provisions

Dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến Dự phòng bảo hành công trình xây lắp. Chi tiết phát sinh như sau:/*Long-term provisions related to Construction Warranty provision. Details arise as follows:*

Số đầu năm / *Beginning balance* (01/01/2025)	684.089.741
Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn / *Carryover to short-term payables provision*	-
Số cuối kỳ / *Ending balance* **(31/12/2025)**	**684.089.741**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi / *Bonus and Welfare Funds*

	Số đầu năm *Beginning balance* **(01/01/2025)**	**Tăng do trích lập từ lợi nhuận** *Increase from Profit allocation*	**Chi quỹ trong kỳ** *Utilization during period*	**Số cuối kỳ** *Ending balance* **(31/12/2025)**
Quỹ khen thưởng/ *Bonus Fund*	2.536.165.179	1.000.000.000	(753.500.000)	2.782.665.179
Quỹ phúc lợi/*Welfare Fund*	2.672.049.951		(948.903.628)	1.723.146.323
Cộng/*Total*	**5.208.215.130**	**1.000.000.000**	**(1.702.403.628)**	**4.505.811.502**

19. Vốn chủ sở hữu / *Equity*

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu / Statement of Changes in Equity

	Vốn góp của chủ sở hữu *Contributed capital*	Thặng dư vốn cổ phần *Share premium*	Quỹ đầu tư phát triển *Development investment Fund*	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *Undistributed profit after tax*	Cộng *Total*
Số dư đầu năm trước/*Beginning balance of previous year*	629.995.540.000	17.732.079.678	41.352.798.365	446.152.660.960	1.135.233.079.003
Trả cổ tức năm trước bằng tiền/ *Dividend payment for previous year*				(62.999.554.000)	(62.999.554.000)
Lợi nhuận trong năm trước/ *Profit for previous year*				190.318.664.789	190.318.664.789
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước *Appropriations to bonus fund*				(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số dư cuối năm trước/*Ending balance of previous year*	**629.995.540.000**	**17.732.079.678**	**41.352.798.365**	**572.471.771.749**	**1.261.552.189.792**
Số dư đầu năm nay/*Beginning balance of current year*	629.995.540.000	17.732.079.678	41.352.798.365	572.471.771.749	1.261.552.189.792
Tăng vốn từ lợi nhuận/*Capital increase from profits*	377.994.780.000			(377.994.780.000)	-
Trả cổ tức năm trước bằng tiền/ *Dividend payment for previous year*				(62.999.554.000)	(62.999.554.000)
Lợi nhuận trong kỳ/ *Profit for the period*				266.529.168.856	266.529.168.856
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước *Appropriations to bonus fund*				(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này/ *Ending balance of current period*	**1.007.990.320.000**	**17.732.079.678**	**41.352.798.365**	**397.006.606.605**	**1.464.081.804.648**

Cổ phiếu/ Shares

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(31/12/2025)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2025)**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành *Registered shares for issuance*	100.799.032	62.999.554
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng *Shares issued to the public*	100.799.032	62.999.554
- *Cổ phiếu phổ thông / Common shares*	100.799.032	62.999.554
- *Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares*	*0*	*0*
Số lượng cổ phiếu được mua lại/*Treasury shares*	0	0
- *Cổ phiếu phổ thông / Common shares*	0	0
- *Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares*	*0*	*0*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành/*Outstanding shares*	100.799.032	62.999.554
- *Cổ phiếu phổ thông / Common shares*	100.799.032	62.999.554
- *Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares*	*0*	*0*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành / *Par Value of Outstanding Shares*: 10.000 VND.

***19b. Phân phối lợi nhuận** / Profit distribution*

Công ty đã phân phối lợi nhuận như sau / *The company distributed profit as follows*:

		VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông bằng tiền (10%)/*Dividend payment to shareholders in cash (10%)*	:	62.999.554.000
• Trích quỹ Khen thưởng/*Appropriation to Bonus Fund*	:	1.000.000.000
• Tăng vốn từ lợi nhuận/*Capital increase from profits*	:	377.994.780.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / *ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT*

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ / *Revenue from sales of merchandise and rendering of services*

***1a. Tổng doanh thu** / Gross revenue*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	**Quý 4 năm 2024** *Q4 2024*	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025**	**Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024**
Doanh thu hợp đồng XD *Revenue from construction contracts*	1.360.567.665.851	1.276.396.508.291	3.750.200.694.327	3.026.421.551.791
Doanh thu cung cấp dịch vụ/ *Revenue from service provision*	19.735.188.581	28.552.812.735	68.396.293.509	74.564.710.218
Doanh thu chuyển nhượng dự án đầu tư/ *Revenue from investment project transfer*			27.342.376.571	4.256.584.940
Cộng/*Total*	**1.380.302.854.432**	**1.304.949.321.026**	**3.845.939.364.407**	**3.105.242.846.949**

***1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**/ Revenue from sales of merchandise and rendering of services to related parties*

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

Apart from sales and service transactions with subsidiaries disclosed in Note V.2c, the Company did not conduct any sales or service transactions with related parties that are not subsidiaries.

2. Giá vốn hàng bán/ *Cost of sales*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Giá vốn của hợp đồng XD/*Cost of construction contracts*	1.294.604.133.563	1.213.039.629.655	3.546.038.577.378	2.868.424.108.959
Giá vốn của dịch vụ /*Cost of services*	15.831.447.271	25.356.985.357	45.030.130.291	55.421.536.570
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán /*Cost of sold real estate products*			25.553.622.964	3.978.116.767
Cộng/*Total*	**1.310.435.580.834**	**1.238.396.615.012**	**3.616.622.330.633**	**2.927.823.762.296**

3. Doanh thu hoạt động tài chính / *Financial income*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Lãi tiền gửi có kỳ hạn *Interest on term deposits*	3.480.563.310	1.693.163.502	11.281.134.194	10.646.929.819
Lãi tiền gửi không kỳ hạn *Interest on demand deposits*	0	133.202.293	224.377.936	361.345.436
Lãi đầu tư trái phiếu/ *Interest from bond investments*	0	0		760.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia/*Dividends and profit-sharing*	75.053.700.000	50.035.800.000	151.816.000.000	106.371.600.000
Lãi thoái vốn từ công ty con/ *Profit from divestment of subsidiary*	0	0	7.812.000.000	0
Doanh thu hoạt động tài chính khác/*Other financial income*	2.717.890.830	2.307.029.500	10.445.922.066	8.833.896.424
Cộng/*Total*	**81.252.154.140**	**54.169.195.295**	**181.579.434.196**	**126.973.771.679**

4. Chi phí tài chính / *Financial expenses*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Chi phí lãi vay *Loan interest expense*	14.310.027.249	9.978.954.518	49.774.761.215	37.496.075.220
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp/ *Expenses for collateral borrowing assets*	1.295.652.315	72.103.995	1.565.982.651	271.036.937
Chi phí khác/ *Other expenses*	0	0	0	163.151.037
Cộng/*Total*	**15.605.679.564**	**10.051.058.513**	**51.340.743.866**	**37.930.263.194**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp / *General and administrative expenses*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Chi phí cho nhân viên *Employee expenses*	14.427.390.834	12.321.169.031	34.878.974.663	32.054.855.531
Chi phí vật liệu */Material costs*	133.530.311	249.066.302	687.971.141	1.100.146.552
Chi phí đồ dùng văn phòng/*Office supplies*	51.227.769	84.501.565	210.940.101	401.168.869
Chi phí khấu hao TSCĐ *Depreciation of fixed assets*	1.033.683.507	1.033.885.330	3.984.779.298	4.154.976.462
Thuế, phí và lệ phí *Taxes, fees, and charges*	62.336.417	185.134.091	66.854.599	244.483.331
Chi phí dự phòng/ *Contingency costs*	7.092.004.299		7.092.004.299	
Chi phí dịch vụ mua ngoài/*Purchased services*	2.445.892.545	1.951.184.390	9.381.229.943	7.824.816.116
Các chi phí khác/*Other expenses*	497.048.325	582.219.905	2.413.216.100	2.444.470.764
Cộng/*Total*	**25.743.114.007**	**16.407.160.614**	**58.715.970.144**	**48.224.917.625**

6. Thu nhập khác / *Other Income*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định/ *Gains from liquidation or sale of fixed assets*	230.000.000	75.000.000	493.457.688	75.000.000
Thu nhập khác */Other income*	17.020.400	74.650.503	24.648.406	74.650.918
Cộng/*Total*	**247.020.400**	**149.650.503**	**518.106.094**	**149.650.918**

7. Chi phí khác / *Other expenses*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Chi phí ủng hộ, tài trợ/ *Cost of support and sponsorship*	473.664.000	81.145.000	3.721.427.187	4.531.145.000
Chi phí khác/ *Other expenses*	1.150.452.370	132.287.411	1.728.756.260	187.320.406
Cộng/*Total*	**1.624.116.370**	**213.432.411**	**5.450.183.447**	**4.718.465.406**

8. Lãi trên cổ phiếu / *Earnings per Share ("EPS")*

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.
Information on earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố / *Operating costs by factors*

	Quý 4 năm 2025 *Q4 2025*	Quý 4 năm 2024 *Q4 2024*	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 31/12/2025	Từ/*From* 01/01/2024 đến/*to* 31/12/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu/*Raw materials and supplies*	657.673.390.780	286.967.610.629	1.637.354.643.487	595.453.010.124
Chi phí nhân công/*Labor costs*	24.363.100.665	23.908.064.828	63.390.429.201	66.379.655.244
Chi phí khấu hao tài sản CĐ/*Depreciation of fixed assets*	4.609.247.274	2.666.311.588	12.604.597.752	10.745.221.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài/*Services purchased externally*	680.551.809.196	914.919.688.635	1.967.409.871.091	2.268.162.097.642
Chi phí khác/*Other expenses*	559.384.742	1.949.068.937	3.622.230.699	17.474.878.239
Cộng/*Total*	**1.367.756.932.657**	**1.230.410.744.617**	**3.684.381.772.230**	**2.958.214.862.268**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ / *ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT*

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền
The Company did not incur any non-cash transactions.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC / *OTHER DISCLOSURES*

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan / *Transactions and balances with related parties*

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.
Related parties of the Company include key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related entities.

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 / Transactions and balances with Key management personnel and their related individuals

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). 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.
Key management personnel include members of the Board of Directors and Executive Management (Executive Board). Individuals related to key management personnel are close family members of such personnel.

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
Transactions with key management personnel and their related individuals

Công ty 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 giao dịch chuyển nhượng cổ phần, mượn tài sản đảm bảo với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

The Company did not engage in sales and service transactions with key management members or individuals related to key management members, and only incurred transactions relating to share transfers and borrowing of collateral assets with key management members and their related individuals:

	Lũy kế đến kỳ này *Cumulative to Date*	
	Năm nay *Current year*	**Năm trước** *Previous year*
Phí mượn tài sản đảm bảo: *Guarantee asset borrowing fees:*		
- Ông/Lương Minh Tuấn */Mr. Luong Minh Tuan*	44.961.000	45.084.180
- Ông Phạm Kim Châu/*Mr. Pham Kim Chau*	117.600.000	117.922.193
- Bà Lương Thị Lan - Bên liên quan của Hội đồng quản trị/*Ms. Luong Thi Lan (related to BoD)*	39.291.000	39.398.646
Chuyển nhượng cổ phần:/ *Share Transfer:*		
- Ông Trần Anh Tuấn / *Mr. Tran Anh Tuan*	1.944.000.000	-
- Ông Phạm Kim Châu / *Mr. Pham Kim Chau*	1.944.000.000	-
- Ông Hoàng Gia Chiều / *Mr. Hoang Gia Chieu*	972.000.000	-
- Bà Lã Thị Minh Loan / *Ms. La Thi Minh Loan*	680.400.000	-
- Ông Phan Anh Tuấn / *Mr. Phan Anh Tuan*	600.000.000	-
- Bà Đỗ Thị Thu / *Ms. Do Thi Thu*	291.600.000	-
- Ông Nguyễn Hữu Hùng / *Mr. Nguyen Huu Hung*	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.16).

Guarantee Commitments: Mr. Lương Minh Tuấn and Mr. Phạm Kim Châu used their personal land use rights as collateral for the Company's loans at BIDV - Thăng Long Branch, securing the principal, interest, and financial obligations related to the loan up to a maximum of 7,741,000,000 VND (see Note V.16).

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
Liabilities with Key Management Personnel and Related Individuals

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

The Company does not have any liabilities with key management personnel or their related individuals.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt
Compensation of Key Management Personnel

	Lũy kế đến kỳ này/*Cumulative to Date*			
	Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*	**Thù lao** *Remuneration*	**Thưởng** *Bonus*	**Cộng thu nhập** *Total Income*
Năm nay / *Current year*				
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc*/The Board of Directors (BOD) and the Executive Board*				
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT *Mr. Luong Minh Tuan - Chairman of the BOD*		1.860.000.000	4.500.000	1.864.500.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó Tổng GĐ/*Mr. Pham Kim Chau-Vice Chairman/Deputy CEO*	70.080.000	1.159.464.286	4.500.000	1.234.044.286
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*	1.400.945.000	300.000.000	4.500.000	1.705.445.000
Ông Đặng Hoàng Huy- Ủy viên từ ngày 24/04/2021/*Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member from April 24, 2021*		325.000.000		325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên từ ngày 24/04/2021 *Mr. Do Xuan Dien - BOD Member from April 24, 2021*		780.000.000		780.000.000

	Lũy kế đến kỳ này/*Cumulative to Date*			
	Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*	**Thù lao** *Remuneration*	**Thưởng** *Bonus*	**Cộng thu nhập** *Total Income*
Bà Lê Thị Thu Trang- Ủy viên từ ngày 24/04/2021/*Ms. Le Thi Thu Trang - BOD Member from April 24, 2021*		650.000.000		650.000.000
Ông Hoàng Gia Chiều - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*	1.484.745.000		4.500.000	1.489.245.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director*	375.600.000		0	375.600.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám *Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director*	1.401.325.000		4.500.000	1.405.825.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám *Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*	60.000.000		0	60.000.000
Ông Nguyễn Hữu Hùng – Phó Tổng giám đốc *Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director*	906.455.000		0	906.455.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan - Trợ lý Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh Bất động sản *Ms. Nguyen Thi Quynh Doan - Assistant to the Chairman of the BOD and Director of Real Estate Business*	157.200.000		0	157.200.000
Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính *Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director*	1.480.165.000		4.500.000	1.484.665.000
Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ *Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director*				
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng *Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant*	1.039.010.000		4.500.000	1.043.510.000
Cộng/*Total*	**8.375.525.000**	**5.074.464.286**	**31.500.000**	**13.481.489.286**

Năm trước / *Previous year*

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc/*The Board of Directors (BOD) and the Executive Board*

Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT *Mr. Luong Minh Tuan - Chairman of the BOD*	-	1.845.120.000	4.500.000	1.849.620.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch HĐQT *Mr. Pham Kim Chau - Vice Chairman of the BOD*	896.420.000	300.000.000	4.500.000	1.200.920.000
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*	1.314.740.000	300.000.000	4.500.000	1.619.240.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên Hội đồng quản trị/*Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member*	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên Hội đồng quản trị *Mr. Do Xuan Dien - BOD Member*	-	780.000.000	-	780.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên Hội đồng quản trị/*Ms. Le Thi Thu Trang - BOD Member*	-	650.000.000	-	650.000.000
Ông Hoàng Gia Chiều - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*	1.302.240.000	-	4.500.000	1.306.740.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director*	372.470.000	-	-	372.470.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám *Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director*	1.288.840.000	-	4.500.000	1.293.340.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám *Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*	193.300.000	-	-	193.300.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan - Trợ lý Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh Bất động sản	959.860.000	-	4.500.000	964.360.000

	Lũy kế đến kỳ này/*Cumulative to Date*			
	Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*	**Thù lao** *Remuneration*	**Thưởng** *Bonus*	**Cộng thu nhập** *Total Income*
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan - Assistant to the Chairman of the BOD and Director of Real Estate Business				
Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính *Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director*	1.156.210.000	-	4.500.000	1.160.710.000
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng *Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant*	955.600.000	-	4.500.000	960.100.000
Cộng/*Total*	**8.439.680.000**	**4.200.120.000**	**36.000.000**	**12.675.800.000**

***1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác** / Transactions and balances with other related parties*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:
Other related parties to the Company include:

Bên liên quan khác *Related party*	**Mối quan hệ** *Relationship*
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/ *Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	Công ty con đến ngày 29/6/2025, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025 / *Subsidiary until June 29, 2025; Associate from June 30, 2025*
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/ *Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	Công ty con đến ngày 29/6/2025, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025/ *Subsidiary until June 29, 2025; Associate from June 30, 2025*
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/ *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/ *Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty TNHH Thực phẩm Bee/*Bee Food Company Limited*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty TNHH Fukunana/*Fukunana Company Limited*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/ *Dat Phuong Glass Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*

Giao dịch với các bên liên quan khác / Transactions with other related parties

Xem thuyết minh số V.2c./*Refer to Note V.2c.*

Công nợ với các bên liên quan khác / Balances with other related parties

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.11 và V.12.
Balances with other related parties are presented in Notes V.3, V.4, V.5, V.6, V.11, and V.12.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.
Accounts receivable from other related parties are unsecured and will be settled in cash. No allowance for doubtful debts has been established for these receivables.

2. Thông tin về bộ phận / *Segment information*

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

The Company primarily operates in the construction business within a single geographic area - Vietnam. As such, segment reporting is not presented.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán / *Events after the reporting period*

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

There were no significant events after the reporting period that require adjustment to the data or disclosure in the financial statements.

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Prepared on January 29, 2026

Người lập biểu Prepared by	Kế toán trưởng *Chief Accountant*	Tổng Giám đốc *General Director*
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

DATPHUONG

TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

DAT PHUONG GROUP

Số/*No.*: 33**/CV-ĐP-KT**

V/v Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4 năm 2025 của DPG / Subject: Explanation for the Change in Profit After Corporate Income Tax in Q4 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 29 *tháng 01 năm 2026*

Hanoi, January 29*, 2026*

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 quý 4 năm 2025 thay đổi so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

Dat Phuong Group Joint Stock Company would like to explain the reasons for the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator in the Income Statement for Q4 2025 compared to the same period in 2024, as follows:

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

Chỉ tiêu *Indicator*	Quý 4/2025 *Q4/2025*	Quý 4/2024 *Q4/2024*	Thay đổi (tăng)/*Change (increase)*	
			Giá trị *Value*	Tỷ lệ % *Percentage (%)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp *Profit After Corporate Income Tax*	100.936.969.436	84.514.201.348	16.422.768.088	19,43%

Nguyên nhân / *Reasons:*

Do trong quý 4 năm 2025 Công ty nhận được khoản tạm ứng cổ tức 15% từ Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà thay vì nhận được tạm ứng cổ tức 10% từ các công ty này trong quý 4 năm 2024, đã làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 4 năm 2025 tăng 19,43% tương dương hơn 16,4 tỷ đồng so với quý 4 năm 2024.

In Q4 2025, the Company received a 15% interim dividend advance from Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company, compared to only a 10% interim dividend advance from these companies in Q4 2024. This led to an increase of 19.43%, equivalent to more than VND 16.4 billion, in Profit After Corporate Income Tax in Q4 2025 compared to Q4 2024.

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

Chỉ tiêu *Indicator*	Quý 4/2025 *Q4/2025*	Quý 4/2024 *Q4/2024*	Thay đổi (tăng)/*Change (increase)*	
			Giá trị *Value*	Tỷ lệ % *Percentage (%)*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp *Profit After Corporate Income Tax*	149.227.621.028	131.747.975.537	17.479.645.491	13,27%

Nguyên nhân / *Reasons:*

Doanh thu quý 4 năm 2025 tăng hơn 191 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó mảng xây lắp tăng gần 84 tỷ; mảng sản xuất điện tăng hơn 20 tỷ đồng, mảng bất động sản tăng gần 72 tỷ đồng ...làm cho lợi nhuận gộp tăng. Mặt khác, các chi phí giảm nhẹ đã làm cho "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" trên Báo cáo hợp nhất quý 4 năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024 hơn 17 tỷ đồng, tương dương 13,27%.

Revenue in Q4 2025 increased by more than VND 191 billion compared to the same period in 2024. Of which, construction activities increased by nearly VND 84 billion, power generation

increased by more than VND 20 billion, and real estate activities increased by nearly VND 72 billion,... contributing to a rise in gross profit. In addition, slight reductions in expenses further supported the improvement in earnings, resulting in Profit After Corporate Income Tax on the consolidated financial statements for Q4 2025 increasing by more than VND 17 billion, equivalent to 13.27%, compared to Q4 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 năm quý 4 năm 2025.

This is the Company's explanation for the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator on the Q4 2025 Financial Statements.

Trân trọng!

Sincerely,

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Trần Anh Tuấn