DATPHUONG
TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG
Số: 34/DP-BQHCD

**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 HỢP NHẤT

## *CONSOLIDATED 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 HỢP NHẤT / *CONSOLIDATED 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 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


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** | | **4.656.091.248.115** | **3.527.394.763.967** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** / **Cash and cash equivalents** | **110** | **V.1** | **796.256.434.195** | **1.016.565.558.779** |
| 1. | Tiền / Cash | 111 | | 328.206.434.195 | 531.618.558.779 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền / Cash equivalents | 112 | | 468.050.000.000 | 484.947.000.000 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** / **Short-term financial investments** | **120** | | **63.902.042.500** | **69.452.042.500** |
| 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 | 63.696.600.000 | 69.246.600.000 |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** / **Short-term receivables** | **130** | | **1.418.699.857.310** | **1.106.563.573.676** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng / Short-term trade receivables | 131 | V.3 | 922.054.751.646 | 647.040.047.790 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn / Short-term prepayments to suppliers | 132 | V.4 | 442.777.323.098 | 395.096.996.837 |
| 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.5a | 31.300.000.000 | 1.300.000.000 |
| 6. | Phải thu ngắn hạn khác / Other short-term receivables | 136 | V.6a | 29.659.786.865 | 63.126.529.049 |
| 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** | | **2.211.081.813.835** | **1.222.241.820.625** |
| 1. | Hàng tồn kho / Inventories | 141 | V.7 | 2.211.081.813.835 | 1.222.241.820.625 |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho / Allowance for inventories | 149 | | - | - |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** / **Other current assets** | **150** | | **166.151.100.275** | **112.571.768.387** |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn / Short-term prepaid expenses | 151 | V.8a | 1.249.646.274 | 2.332.744.577 |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ / Deductible VAT | 152 | | 94.015.184.041 | 68.061.315.251 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước / Taxes and other receivables from the State | 153 | V.14 | 70.886.269.960 | 42.177.708.559 |
| 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** | **200** | | **3.469.724.807.008** | **2.891.200.104.165** |
| **I.** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **2.864.104.929** | **32.017.582.460** |
| 1. | Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. | Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. | Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.5b | - | 30.000.000.000 |
| 6. | Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 2.864.104.929 | 2.017.582.460 |
| 7. | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| **II.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **2.102.414.375.917** | **2.199.511.918.819** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 2.058.116.050.828 | 2.156.574.203.965 |
| | *Nguyên giá* | *222* | | *3.315.695.947.788* | *3.319.215.970.107* |
| | *Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(1.257.579.896.960)* | *(1.162.641.766.142)* |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| | *Nguyên giá* | *225* | | - | - |
| | *Giá trị hao mòn lũy kế* | *226* | | - | - |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 44.298.325.089 | 42.937.714.854 |
| | *Nguyên giá* | *228* | | *49.928.547.743* | *47.324.143.575* |
| | *Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(5.630.222.654)* | *(4.386.428.721)* |
| **III.** | **Bất động sản đầu tư** | **230** | | - | - |
| | Nguyên giá | 231 | | - | - |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| **IV.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **1.167.535.281.193** | **493.825.670.962** |
| 1. | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.11 | 1.167.535.281.193 | 493.825.670.962 |
| **V.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **71.336.415.653** | **11.049.000.000** |
| 1. | Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2c | 60.587.415.653 | - |
| 3. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2d | 759.000.000 | 759.000.000 |
| 4. | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2b | 9.990.000.000 | 10.290.000.000 |

| | 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VI.** | **Tài sản dài hạn khác** | **Other non-current assets** | **260** | | **125.574.629.316** | **154.795.931.924** |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | Long-term prepaid expenses | 261 | V.8b | 73.230.569.671 | 109.855.046.648 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | Deferred income tax assets | 262 | V.12 | 52.344.059.645 | 44.940.885.276 |
| 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 | Commercial advantage | 269 | | - | - |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **TOTAL ASSETS** | **270** | | **8.125.816.055.123** | **6.418.594.868.132** |

| | 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** | | **5.201.759.901.200** | **3.806.058.033.740** |
| **I.** | **Nợ ngắn hạn** | **Current liabilities** | **310** | | **2.477.133.970.469** | **2.481.447.488.907** |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | Short-term trade payables | 311 | V.13 | 513.963.328.766 | 415.172.406.976 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | Short-term advances from customers | 312 | V.14 | 638.893.631.011 | 742.132.381.049 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | Taxes and other obligations to the State Budget | 313 | V.15 | 50.903.075.348 | 50.465.094.378 |
| 4. | Phải trả người lao động | Payables to employees | 314 | | 34.589.928.597 | 47.669.412.502 |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | Short-term accrued expenses | 315 | V.16a | 24.480.197.751 | 33.563.832.658 |
| 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 | | 150.679.161 | 360.909.999 |
| 9. | Phải trả ngắn hạn khác | Other short-term payables | 319 | V.17 | 130.612.756.064 | 28.520.193.288 |
| 10. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | Short-term borrowings and financial leases | 320 | V.18a | 1.064.627.454.659 | 1.143.534.836.414 |
| 11. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | Provisions for short-term payables | 321 | V.19a | - | - |
| 12. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | Bonus and welfare funds | 322 | V.20 | 18.912.919.112 | 20.028.421.643 |
| 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** | | **2.724.625.930.731** | **1.324.610.544.833** |
| 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 | V.16b | 756.797.319 | - |
| 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 | | - | 90.227.499 |
| 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.18b | 2.723.185.043.671 | 1.323.836.227.593 |
| 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 | V.20b | - | - |
| 12. | Dự phòng phải trả dài hạn | Provisions for long-term payables | 342 | V.19b | 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/ Code | Thuyết minh/ Note | 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** | | **2.924.056.153.923** | **2.612.536.834.392** |
| **I.** | **Vốn chủ sở hữu** | **Owner's equity** | **410** | | **2.924.056.153.923** | **2.612.536.834.392** |
| 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* | *V.21* | *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 | V.21 | 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 | V.21 | 46.985.564.994 | 46.985.564.994 |
| 9. | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | Business arrangement supporting fund | 419 | | - | - |
| 10. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Other funds | 420 | V.21 | - | - |
| 11. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Retained earnings | 421 | V.21 | 1.153.424.551.611 | 1.271.571.636.726 |
| - | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *Retained earnings accumulated to the end of the previous period* | *421a* | | *826.702.090.876* | *1.271.571.636.726* |
| - | *LNST chưa phân phối kỳ này* | *Retained earnings of the current period* | *421b* | | *326.722.460.735* | - |
| 12. | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | Construction investment fund | 422 | | - | |
| 13. | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Non-controlling shareholder interests | 429 | V.21 | 697.923.637.640 | 646.252.012.994 |
| **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** | | **8.125.816.055.123** | **6.418.594.868.132** |

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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

# 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 | 1.638.629.631.184 | 1.446.842.437.703 | 4.483.983.693.366 | 3.577.535.172.372 |
| 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 | | 1.638.629.631.184 | 1.446.842.437.703 | 4.483.983.693.366 | 3.577.535.172.372 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | Cost of sales | 11 | VI.2 | 1.409.436.910.258 | 1.240.233.112.132 | 3.806.521.900.918 | 3.030.788.007.008 |
| 5. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Gross profit/ (loss) | 20 | | 229.192.720.926 | 206.609.325.571 | 677.461.792.448 | 546.747.165.364 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | Financial income | 21 | VI.3 | 5.192.238.932 | 3.873.989.731 | 17.299.205.473 | 17.788.235.041 |
| 7. | Chi phí tài chính | Financial expenses | 22 | VI.4 | 33.257.615.926 | 27.792.262.316 | 119.374.079.517 | 113.676.571.732 |
| | Trong đó: chi phí lãi vay | In which: Loan interest expenses | 23 | | 31.991.754.451 | 27.498.906.459 | 117.927.854.741 | 113.018.336.516 |
| 8. | Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | Share of profit or loss in a joint venture or associate company | 24 | | 7.602.466.178 | | 13.166.577.082 | 0 |
| 9. | Chi phí bán hàng | Selling expenses | 25 | VI.5 | 7.019.376.424 | 349.014.555 | 10.433.926.363 | 1.728.069.412 |
| 10. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | General and administration expenses | 26 | VI.6 | 29.992.241.035 | 27.818.181.654 | 87.461.330.940 | 95.198.383.107 |
| 11. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | Net operating profit/ (loss) | 30 | | 171.718.192.651 | 154.523.856.777 | 490.658.238.183 | 353.932.376.154 |
| 12. | Thu nhập khác | Other income | 31 | VI.7 | 565.540.680 | 341.421.995 | 930.184.957 | 3.472.363.701 |
| 13. | Chi phí khác | Other expenses | 32 | VI.8 | 2.160.931.029 | 6.393.369.244 | 6.425.033.318 | 13.549.549.753 |
| 14. | Lợi nhuận khác | Other profit/(loss) | 40 | | (1.595.390.349) | (6.051.947.249) | (5.494.848.361) | (10.077.186.052) |
| 15. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | Total accounting profit/ (loss) before tax | 50 | | 170.122.802.302 | 148.471.909.528 | 485.163.389.822 | 343.855.190.102 |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Current income tax | 51 | V.15 | 13.351.320.945 | 16.783.930.023 | 47.905.327.596 | 40.041.056.958 |
| 17. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | Deferred income tax | 52 | | (58.605.849) | (59.996.032) | (7.403.174.369) | (281.028.299) |
| 18. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | Profit/ (loss) after tax | 60 | | 156.830.087.206 | 131.747.975.537 | 444.661.236.595 | 304.095.161.443 |
| 19. | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | Profit after tax of the parent company | 61 | | 117.252.534.116 | 97.871.840.688 | 326.722.460.735 | 223.868.297.979 |
| 20. | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | Profit after tax of non-controlling shareholders | 62 | | 39.577.553.090 | 33.876.134.849 | 117.938.775.860 | 80.226.863.464 |
| 21. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Earnings per share | 70 | VI.9 | 1.153 | 961 | 3.231 | 2.211 |
| 22. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | Diluted earnings per share | 71 | VI.9 | 1.153 | 961 | 3.231 | 2.211 |

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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ / CASH FLOW STATEMENT

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

| | 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 |
| **I.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | **Cash flows from operating activities** | | | | |
| *1.* | ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***Profit/ (loss) before tax*** | *01* | | ***485.163.389.822*** | ***343.855.190.102*** |
| *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.9,10 | 146.677.935.325 | 143.117.566.736 |
| - | 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 monetary items in foreign currencies | 04 | | - | (10.539.081) |
| - | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | Gain/ (loss) from investing activities | 05 | | (16.959.248.317) | (17.196.619.212) |
| - | Chi phí lãi vay | Interest expenses | 06 | VI.4 | 117.927.854.741 | 113.018.336.516 |
| - | 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* | | ***725.717.927.272*** | ***582.783.935.061*** |
| - | Tăng, giảm các khoản phải thu | Increase/(decrease) of receivables | 09 | | (345.889.430.674) | (250.512.205.377) |
| - | Tăng, giảm hàng tồn kho | Increase/(decrease) of inventories | 10 | | (988.839.993.210) | (76.430.857.566) |
| - | Tăng, giảm các khoản phải trả | Increase/ (decrease) of payables | 11 | | 56.744.927.837 | (385.924.676.872) |
| - | Tăng, giảm chi phí trả trước | Increase/ (decrease) of prepaid expenses | 12 | | 37.707.575.280 | (6.126.412.985) |
| - | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | Increase/ (decrease) of trading securities | 13 | | - | - |
| - | Tiền lãi vay đã trả | Interests paid | 14 | | (119.185.095.525) | (117.487.245.994) |
| - | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | Corporate income tax paid | 15 | V.14 | (51.724.321.584) | (28.516.217.316) |
| - | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | Other cash inflows | 16 | | - | - |
| - | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | Other cash outflows | 17 | V.20 | (2.825.803.628) | (5.009.375.529) |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***Net cash flows from operating activities*** | *20* | | ***(688.294.214.232)*** | ***(287.223.056.578)*** |

| | 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 | | (754.728.473.914) | (76.735.902.438) |
| 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 | | 443.457.688 | 133.252.322 |
| 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 | | - | (47.720.000.000) |
| 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 | | 5.850.000.000 | 169.925.619.100 |
| 5. | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác / Investments into other entities | 25 | | (60.587.415.653) | - |
| 6. | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác / Withdrawals of investments in other entities | 26 | | - | - |
| 7. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia / Interest earned, dividends and profits received | 27 | | 17.673.341.204 | 17.167.691.562 |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** / ***Net cash flows from investing activities*** | ***30*** | | ***(791.349.090.675)*** | ***62.770.660.546*** |

| | 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 | | 37.800.000.000 | - |
| 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 | V.21 | - | - |
| 3. | Tiền thu từ đi vay | Proceeds from borrowings | 33 | | 3.104.334.909.320 | 1.396.512.682.311 |
| 4. | Tiền trả nợ gốc vay | Repayment for loan principal | 34 | | (1.783.893.474.997) | (1.467.473.571.110) |
| 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.21 | (98.907.254.000) | (120.112.204.000) |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***Net cash flows from financing activities*** | ***40*** | | ***1.259.334.180.323*** | ***(191.073.092.799)*** |
| | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **Net cash flows during the period** | **50** | | **(220.309.124.584)** | **(415.525.488.831)** |
| | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **Beginning cash and cash equivalents** | **60** | **V.1** | 1.016.565.558.779 | 1.432.080.508.529 |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | Effects of fluctuations in foreign exchange rates | 61 | | - | 10.539.081 |
| | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **Ending cash and cash equivalents** | **70** | **V.1** | 796.256.434.195 | 1.016.565.558.779 |

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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
# *NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*
**Quý 4 năm 2025** / *Q4 2025*

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG / *GENRERAL 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" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần./ *Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "Company" hay "Parent Company") is a Joint Stock Company.*

**2. Lĩnh vực kinh doanh** / *Operating field*

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

**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. Riêng các Dự án bất động sản thường có chu kỳ trên 12 tháng.

*The Company's typical business cycle does not exceed 12 months. Particularly, real estate projects often have cycles exceeding 12 months.*

**5. Cấu trúc Tập đoàn** / *Group structure*

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

*The Group consists of the Parent Company and 06 subsidiaries under the control of the Parent Company. All subsidiaries are consolidated in this consolidated financial statement.*

***5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn/** Information on the Group's restructuring*

*Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát / Divestment and loss of control*

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

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

Tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày thoái vốn như sau:
Assets and liabilities of the subsidiaries at the divestment date are as follows:

| | **Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1** *Dat Phuong Construction Number One JSC.* | **Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2** *Dat Phuong Construction Number Two JSC.* | **Cộng/*Total*** |
|---|---|---|---|
| ***Tài sản / Assets*** | ***295.877.187.270*** | ***324.024.071.512*** | ***619.901.258.782*** |
| Tiền và các khoản tương đương tiền/ *Cash and cash equivalents* | 8.734.260.162 | 7.654.645.650 | 16.388.905.812 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng/ *Short-term trade receivables* | 9.285.349.526 | 10.406.367.031 | 19.691.716.557 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn/ *Short-term prepayments to suppliers* | 57.253.211.532 | 9.109.639.635 | 66.362.851.167 |
| Phải thu ngắn hạn khác/ *Other short-term receivables* | 3.842.070.506 | 32.486.622.492 | 36.328.692.998 |
| Hàng tồn kho/*Inventories* | 152.786.548.043 | 200.327.319.001 | 353.113.867.044 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn/ *Short-term prepaid expenses* | 2.264.662.324 | - | 2.264.662.324 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ/ *Deductible VAT* | 15.532.995.574 | 21.176.113.376 | 36.709.108.950 |
| Phải thu dài hạn khác/ *Other long-term receivables* | - | 168.000.000 | 168.000.000 |
| Tài sản cố định hữu hình/ *Tangible fixed assets* | 13.880.266.764 | 17.552.844.002 | 31.433.110.766 |
| Tài sản cố định vô hình/ *Intangible fixed assets* | 70.000.000 | 68.055.555 | 138.055.555 |
| Chi phí trả trước dài hạn/ *Long-term prepaid expenses* | 32.227.822.839 | 25.074.464.770 | 57.302.287.609 |
| ***Nợ phải trả/ Liabilities*** | ***242.964.834.532*** | ***280.159.202.679*** | ***523.124.037.211*** |
| Phải trả người bán ngắn hạn/ *Short-term trade payables* | 86.476.679.615 | 173.623.167.823 | 260.099.847.438 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn/ *Short-term advances from customers* | 71.227.973.191 | 60.970.671.435 | 132.198.644.626 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/ *Taxes and other obligations to the State Budget* | 1.089.206.292 | 1.029.596.218 | 2.118.802.510 |
| Phải trả người lao động/*Payables to employees* | 4.414.161.771 | 4.010.057.070 | 8.424.218.841 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn/ *Short-term accrued expenses* | 29.830.144.355 | 2.717.756.852 | 32.547.901.207 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/ *Short-term unearned revenue* | 369.928.684 | - | 369.928.684 |
| Phải trả ngắn hạn khác/ *Other short-term payables* | 1.126.027.325 | 1.578.357.543 | 2.704.384.868 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ *Short-term borrowings and finance leases* | 46.443.306.086 | 31.351.099.250 | 77.794.405.336 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi/ *Bonus and welfare funds* | 1.518.232.346 | 1.229.163.150 | 2.747.395.496 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn/ *Long-term unearned revenue* | 469.174.867 | - | 469.174.867 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn/ *Long-term borrowings and finance leases* | - | 3.649.333.338 | 3.649.333.338 |
| ***Tài sản thuần /Net assets*** | ***52.912.352.738*** | ***43.864.868.833*** | ***96.777.221.571*** |
| ***Lợi ích của cổ đông không kiểm soát/ Non-controlling interests*** | ***15.873.705.821*** | ***13.159.460.650*** | ***29.033.166.471*** |
| ***Tài sản thuần của Tập đoàn/ Net assets of the Group*** | ***37.038.646.917*** | ***30.705.408.183*** | ***67.744.055.100*** |
| ***Tỷ lệ vốn chuyển nhượng/ Rate of capital transferred*** | ***21%*** | ***21%*** | |
| **Tài sản thuần chuyển nhượng/** *Net assets transferred* | **11.111.594.075** | **9.211.622.455** | **20.323.216.530** |
| **Giá chuyển nhượng/** *Consideration received* | 11.340.000.000 | 9.072.000.000 | 20.412.000.000 |
| **Lãi/(Lỗ) thoái vốn** *Gain/(loss) on divestment* | **228.405.925** | **(139.622.455)** | **88.783.470** |

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại các công ty con/ *Net cash flow from divestment in the subsidiaries is as follows:*

| | |
|---|---|
| Thu bằng tiền / *Receipt in cash* | 20.412.000.000 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng / *Cash and cash equivalents in the subsidiaries at the transfer date* | (16.388.905.812) |
| **Tiền thu thuần / *Net cash flow:*** | **4.023.094.188** |

### *5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất/ List of consolidated subsidiaries*

| Tên công ty *Company Name* | Địa chỉ trụ sở chính *Head Office Address* | Hoạt động kinh doanh chính *Principal Business Activities* | Tỷ lệ lợi ích *Benefit rate (%)* | | Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting Rate (%)* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Số cuối kỳ/ *Ending Balance* | Số đầu năm/ *Beginning Balance* | Số cuối kỳ/ *Ending Balance* | Số đầu năm/ *Beginning Balance* |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company* | Tổ dân phố Pà Dấu 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% | 61,32% |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà *Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company* | Thôn Mang Trẫy, 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% | 68,30% |
| Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An *Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company* | Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng. *SH1-2, Casamia Urban Area, Vong Nhi Village, Hoi An Dong Ward, Da Nang City.* | Kinh doanh bất động sản *Real estate business* | 88,89% | 88,89% | 88,89% | 88,89% |
| 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% | 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. | Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái *Production and* | 100% | 100% | 100% | 100% |

| Tên công ty *Company Name* | Địa chỉ trụ sở chính *Head Office Address* | Hoạt động kinh doanh chính *Principal Business Activities* | Tỷ lệ lợi ích *Benefit rate (%)* | | Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting Rate (%)* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Số cuối kỳ/ *Ending Balance* | Số đầu năm/ *Beginning Balance* | Số cuối kỳ/ *Ending Balance* | Số đầu năm/ *Beginning Balance* |
| | *4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City* | *business of rooftop solar power* | | | | |
| 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* | 73,00% | - | 73,00% | - |

### 5c. *Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu/ List of Associates reflected in the Consolidated Financial Statements using the equity method*

| Tên công ty *Company Name* | Địa chỉ trụ sở chính *Head Office Address* | Hoạt động kinh doanh chính *Principal Business Activities* | Tỷ lệ lợi ích *Benefit rate (%)* | | Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting Rate (%)* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Số cuối kỳ/ *Ending Balance* | Số đầu năm/ *Beginning Balance* | Số cuối kỳ/ *Ending Balance* | Số đầu năm/ *Beginning Balance* |
| 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% | 70% | 49% | 70% |
| 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% | 70% | 49% | 70% |

(*) Hai công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày 30 tháng 6 năm 2025.
*The two associates are consolidated using the equity method from June 30, 2025.*

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**/ *Statement on the Comparability of Information in the Consolidated 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, Tập đoàn có 444 nhân viên đang làm việc (Số đầu năm (01/01/2025) là 808 nhân viên).
*As of December 31, 2025, the Group employed 444 staff members (compared to 808 staff members at the beginning of the year, January 1, 2025).*

## 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 REGULATIONS*

1. **Chế độ kế toán áp dụng** / *Accounting system*

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
*The Group applies the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, which provides guidance on the Corporate Accounting System, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements, and other circulars issued by the Ministry of Finance guiding the implementation of accounting standards in the preparation and presentation of consolidated financial statements.*

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
*The Board of General Directors confirms that the Group has complied with the requirements of Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, as well as other circulars issued by the Ministry of Finance guiding the implementation of accounting standards in the preparation of the consolidated financial statements.*

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

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất / *Basis of preparation of consolidated financial statements*

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

*The consolidated financial statements are prepared based on the accrual accounting principle (excluding information related to cash flows).*

### 2. Cơ sở hợp nhất / *Basis of consolidation*

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

*The consolidated financial statements include the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries. A subsidiary is an entity controlled by the Parent Company. Control exists when the Parent Company has the ability, directly or indirectly, to govern the financial and operating policies of the subsidiary to gain economic benefits From its activities. In determining control, potential voting rights arising From purchase options, debt instruments, and equity instruments convertible into ordinary shares at the financial year-end date are considered.*

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

*The financial results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement From the date of acquisition or until the date of disposal of the investment in the subsidiary.*

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

*The financial statements of the Parent Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply consistent accounting policies for transactions and events of similar nature under similar circumstances. Where the accounting policies of a subsidiary differ From the unified accounting policies applied across the Group, appropriate adjustments are made to the subsidiary's financial statements before their inclusion in the consolidated financial statements.*

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

*Balances of accounts in the Balance Sheet between companies in the same Group, intra-group transactions and unrealized profits arising From these transactions must be eliminated in full. Unrealized losses arising From intra-group transactions are also eliminated unless the costs creating the loss are unrecoverable.*

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

*Non-controlling interests (NCI) represent the profit or loss and net assets of subsidiaries not attributable to the Group. They are presented as a separate line item in the consolidated income statement and the consolidated balance sheet (within equity). Non-controlling interests include the value of such interests at the initial business combination date and their share of changes in equity since the combination date. Losses incurred by a subsidiary are allocated to NCI based on their ownership share, even if this results in a negative NCI balance in the subsidiary's net assets.*

## 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ / *Foreign currency transactions*

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.
*Transactions denominated in foreign currencies are translated into the functional currency using the exchange rates at the transaction dates. Monetary items denominated in foreign currencies at the financial year-end date are retranslated using the exchange rates at that date.*

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.
*Exchange differences arising during the year from foreign currency transactions are recognized in financial income or financial expenses. Exchange differences from the revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the financial year, after offsetting gains and losses, are recognized in financial income or financial expenses.*

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:
*The exchange rates used for translating foreign currency transactions are the actual transaction rates at the time of the transaction. The actual transaction rates are determined as follows:*

- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh./*For accounts payable: the selling exchange rate of the commercial bank where the Group expects to transact at the transaction date.*
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán./*For the purchase of assets or expenses paid immediately in foreign currencies (not through accounts payable): the buying exchange rate of the commercial bank where the Group executes the payment.*

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:
*The exchange rates used for revaluing monetary items denominated in foreign currencies at the financial year-end date are determined based on the following principles:*

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ./ *For foreign currency deposits at banks: the buying exchange rate of the bank where the Group holds the foreign currency account.*
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch). */For monetary items denominated in foreign currencies classified as other assets: the buying exchange rate of the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (the bank with which the Group frequently transacts).*
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch)./*For monetary items denominated in foreign currencies classified as liabilities: the selling exchange rate of the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (the bank with which the Group frequently transacts).*

## 4. 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 maturities of no more than 3 months From the date of acquisition, which are readily convertible into a known amount of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date.*

## 5. 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.
*An investment is classified as trading securities when it is held for the purpose of buying and selling for 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 at their cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of payments at the time of the transaction, plus related transaction costs.*

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:
*The recognition of trading securities occurs when the Group gains ownership rights, as follows:*

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)./*For listed securities: recognized at the settlement date (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 when the formal ownership rights are obtained according to legal regulations.*

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận 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 và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.
*Interest, dividends, and profits From periods before the purchase of trading securities are accounted for by reducing the value of the securities. Interest, dividends, and profits From periods after the purchase of trading securities are recognized as revenue.*

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.
*A provision for a decline in the value of trading securities is made for each type of security traded in the market that has a fair value lower than its cost. The fair value of trading securities listed on the stock exchange is the closing price of the most recent transaction before the end of the financial year. If a listed stock has not traded for 30 days before the provision date, or is delisted, suspended, or trading is halted, the provision is based on the loss of the investee company. The provision amount is calculated as the difference between the actual investment value of the owners and the equity at the year-end, multiplied by the shareholding ratio of the Group in the company's registered 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 a decline in the value of trading securities at the year-end are recognized 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.

*Gains or losses From the sale of trading securities are recognized in financial income or financial expenses. The cost of trading 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu.

*An investment is classified as held-to-maturity when the Group intends and is able to hold it until maturity. These investments include time deposits at banks and bonds.*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban dầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

*Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, which includes the purchase price and transaction costs. After initial recognition, these investments are recorded at their recoverable amount. Interest income From held-to-maturity investments after the purchase is recognized in the income statement on an accrual basis. Interest received before the Group acquires the investments is deducted From the cost at the time of purchase.*

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.

*If there is evidence that part or all of the investment is impaired and the loss can be reliably determined, the loss is recognized as a financial expense in the year and directly reduces the value of the investment.*

***Các khoản cho vay*** / *Loans receivable*

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 receivable are recorded at their original cost, less provision for bad debts. A provision for bad debts is made based on the expected level of losses that may occur.*

***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*** / *Investments in associates*

*Công ty liên kết / Associates*

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
*The Financial Statements of the associates are prepared for the same accounting period of the Group. In case the accounting policies of an associate are different from those that are applied consistently within the Group, the Financial Statements of that associate will be suitably adjusted before being used to prepare the Interim Consolidated Financial Statements.*

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
*Unrealized gains and losses arising from transactions with associates are eliminated by the proportion belong to the Group when preparing the Interim Consolidated Financial Statements.*

***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 Tập đoàn 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 equity investments where the Group 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 are initially recognized at cost, including the purchase price or contributed capital, plus any directly related costs of the investment activity. Dividends and profits From periods before the investment is made are deducted From the value of the investment. Dividends and profits From periods after the investment is made are recognized as revenue. Stock dividends are only tracked by the number of additional shares issued and not 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:
*A 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 reliably determined fair values, 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 năm tài chính 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 reliably determined, the provision is based on the losses of the investee, calculated as the difference between the actual investment value and the equity at the year-end, multiplied by the ownership ratio in the investee's 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.
*Increases or decreases in the provision for impairment of equity investments at the year-end are recognized as financial expenses.*

## 6. 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.
*Receivables are presented at their book value, less provisions for bad debts.*

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
*Receivables are classified as either receivables From customers or other receivables according to 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
  *Receivables From customers reflect trade receivables arising From transactions of buying and selling between the Group and independent customers, including receivables From sales of goods exported under agency arrangements.*
- 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 non-commercial receivables not related to buying and selling transactions.*

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
*A provision for bad debts is made for each receivable based on its aging after offsetting payables (if any) or the expected level of losses, 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% for receivables overdue between 6 months and under 1 year.*
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
    *50% for receivables overdue between 1 year and under 2 years.*
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
    *70% for receivables overdue between 2 years and under 3 years.*
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
    *100% 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 overdue but expected to be difficult to recover: the provision is made based on the expected level of losses.*

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 for bad debts at the year-end are recognized as management expenses.*

## 7. 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:
  *Cost of Work-in-progress ("WIP") are determined as follows:*

| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ | Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ *Beginning balance of WIP* | + | Chi phí SXKD phát sinh trong kỳ *Costs incurred during the period* | Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ *Value of construction* |
|---|---|---|---|---|

*Ending balance of WIP* = (Doanh thu phát sinh trong kỳ / *Revenue generated during the period* + Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ / *Value of construction work-in-progress at the end of period*) X *work-in-progress at the end of period.*

*Trong đó:* / *Where:*

Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ / *Value of construction work-in-progress at the end of period* = Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê / *Volumn of construction work in-progress at the end of period (determined according to inventory count)* X Đơn giá hợp đồng ký với CĐT / *Unit price of item (according to contract signed with customers)*

Giá xuất kho của hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
*The cost of goods sold 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.*

## 8. 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*** / *Repair costs for fixed assets*

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.*

***Chi phí bán hàng dự án bất động sản*** / *Selling expenses of Real estate projects*

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

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

**9. 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.*

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

*Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenditures that the Group 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* | 5 - 30 |
| Máy móc và thiết bị / *Machinery and equipment* | 3 - 8 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn / *Transportation and transmission equipment* | 6 - 7 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý / *Management tools and instruments* | 3 - 8 |
| Tài sản cố định khác / *Other fixed assets* | 3 - 4 |

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

*The cost of intangible fixed assets includes all the expenses incurred by the Group 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 intangible fixed assets are sold or disposed of, their original cost and accumulated depreciation are derecognized. Any resulting gain or loss From the disposal is recognized in income or expense for the year.*

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:/*The Group's intangible fixed assets include:*
***Quyền sử dụng đất*** / *Land use Rights*
Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.
*Land use rights encompass all actual costs incurred by the Group directly related to land usage, including: Payments to acquire land use rights, compensation and site clearance expenses, ground leveling costs, registration fees and other associated costs,... Land use rights with indefinite terms are not subject to amortization.*

***Chương trình phần mềm máy tính*** / *Computer software*
Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.
*The purchase cost of computer software, which is not an integral component of related hardware, is capitalized. The original cost of computer software includes all expenses incurred by the Group up to the point the software is ready for use. Computer software is amortized using the straight-line method 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 comprises: purchase costs, non-refundable purchase taxes and registration fees. Trademarks and trade names are amortized using the straight-line method over 5 years.*

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

Đối với các dự án bất động sản có sản phẩm đầu ra bao gồm thành phẩm bất động sản và tài sản cố định của Tập đoàn, Tập đoàn theo dõi các chi phí của dự án tại khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang". Khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục liên quan đến thành phẩm bất động sản và sẵn sàng để bán, phần chi phí tương ứng sẽ được kết chuyển sang khoản mục "Hàng tồn kho (Thành phẩm bất động sản)".
*For real estate projects in which outputs include both real estate inventories and fixed assets, the Group records the project costs under the account "Construction-in-progress." Upon completion of the construction investment of the components relating to real estate inventories and when they are ready for sale, the corresponding costs are transferred to the account "Inventories (Completed inventory properties)".*

**13. 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 Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
  *Payables to suppliers reflect trade payables arising From transactions involving the purchase of goods, services, or assets, where the suppliers are independent entities separate From the Group. This also includes payables related to imports facilitated through authorized agents.*
- 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 hợp nhất 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 Consolidated Balance Sheet based on the remaining maturity at the end of the fiscal year.*

**14. 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.*

**15. Vốn chủ sở hữu** / *Owners' 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 premium*

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.*

## 16. 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.*

## 17. 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:*

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua/*The Group has transferred the majority of risks and rewards associated with ownership of the goods to the buyer.*
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
  *The Group 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 hàng hóa 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 goods 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).*
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
  *The Group 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 rendering of services*

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

*Revenue from rendering 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.*
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

  *The Group 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.*

***Doanh thu bán bất động sản*** / *Revenue from real estate sales*
Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
*Revenue from real estate sales, where the Group acts as the developer, is recognized when all of the following conditions are met:*

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
  *The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and the Group has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer.*
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
  *The Group no longer retains managerial rights over the real estate as an owner or control over the real estate.*
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
  *Revenue can be measured reliably.*
- Tập đoàn đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
  *The Group has received or is assured of receiving economic benefits From the real estate sale transaction.*
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.
  *The costs associated with the real estate sale transaction can be reliably measured.*

***Doanh thu bán điện*** / *Revenue from electricity sales*
Doanh thu bán điện thương phẩm được ghi nhận khi người mua xác nhận sản lượng điện tiêu thụ, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo.
*Revenue from the sale of commercial electricity is recognized when the buyer confirms the consumed electricity volume and there are no significant uncertainties regarding payment and associated costs.*
***Tiền lãi*** / *Interest income*
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
*Interest income 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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

*Dividends and distributed profits are recognized when the Group 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.*

## 18. 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 dương 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.*

## 19. 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.

*Borrowing costs include interest expenses and other costs directly attributable to borrowings.*

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

*Borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. If borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of a qualifying asset that requires a substantial period of time (over 12 months) to be ready for its intended use or sale, such costs are capitalized as part of the cost of the asset. For specific loans obtained for the construction of fixed assets or investment properties, borrowing costs are capitalized even if the construction period is less than 12 months. Any income generated From the temporary investment of such loans is deducted From the cost of the related asset.*

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ

lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

*For general borrowings partially used for the construction or production of qualifying assets, the borrowing costs eligible for capitalization are determined using a capitalization rate applied to the weighted average accumulated expenditures incurred for the construction or production of the asset. The capitalization rate is calculated as the weighted average interest rate of outstanding borrowings during the year, excluding specific borrowings used to finance a particular asset.*

## 20. 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.*

## 21. Thuế thu nhập doanh nghiệp / *Corporate income tax*

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

*Corporate income tax expenses include current income tax and deferred income tax.*

***Thuế thu nhập hiện hành** / Current income tax*

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.

*Current income tax is the tax payable based on taxable income. Taxable income differs From accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting treatments, non-deductible expenses, tax-exempt income, and carried-forward losses.*

***Thuế thu nhập hoãn lại** / Deferred income tax*

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

*Deferred income tax is the amount of corporate income tax to be paid or refunded in the future due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and their tax bases. Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are only recognized to the extent that it is probable that future taxable profits will be available to utilize deductible temporary differences.*

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

*The carrying amounts of deferred income tax assets are reviewed at the end of the financial year and reduced to the extent that sufficient taxable profit is not probable to allow all or part of the deferred income tax assets to be utilized.*

*Previously unrecognized deferred income tax assets are reassessed at the end of the financial year and recognized when it becomes probable that sufficient taxable profits will be available to utilize these assets.*

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

*Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates expected to apply in the period when the asset is realized or the liability is settled, based on the tax rates enacted or substantively enacted at the end of the financial year. Deferred income tax is recognized in the income statement, except for tax related to items recorded directly in equity, which is also recognized directly in equity.*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:
*Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when:*

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
  *The Group has a legally enforceable right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and*
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  *The deferred income tax assets and liabilities relate to corporate income taxes levied by the same taxation authority:*
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
    *For the same taxable entity; or*
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.
    *For different taxable entities within the Group, which intend to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously in each future period when significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

## 22. 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.*

## 23. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

*Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applied in preparing and presenting the Group's consolidated financial statements.*

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

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending Balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Tiền mặt/*Cash on hand* | 1.120.937.485 | 9.110.860.792 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn /*Demand deposits in banks* | 327.085.496.710 | 522.507.697.987 |
| 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)* | 468.050.000.000 | 484.947.000.000 |
| **Cộng**/*Total* | **796.256.434.195** | **1.016.565.558.779** |

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

### *2a. Chứng khoán kinh doanh / Trading securities*

Tập đoàn nắm giữ 19.904 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, giá gốc là 205.442.500 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2025 là 774.265.600VND, tại ngày 31/12/2024 là 617.697.500VND .

*The Group holds 19,904 shares of the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam, with a cost of VND 205,442,500. Their fair value as of December 31, 2025, was VND 774,265,600, compared to VND 617,697,500 as of December 31, 2024.*

### *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<br>*Original Cost* | Giá trị ghi sổ<br>*Carrying Amount* | Giá gốc<br>*Original Cost* | Giá trị ghi sổ<br>*Carrying Amount* |
| ***Ngắn hạn** / Short-term* | ***63.696.600.000*** | ***63.696.600.000*** | ***69.246.600.000*** | ***69.246.600.000*** |
| Tiền gửi có kỳ hạn / *Time Deposits* | 63.696.600.000 | 63.696.600.000 | 69.246.600.000 | 69.246.600.000 |
| ***Dài hạn** / Long-term* | ***9.990.000.000*** | ***9.990.000.000*** | ***10.290.000.000*** | ***10.290.000.000*** |
| Trái phiếu Vietinbank(*)/ *Vietinbank Bonds (*)* | 9.990.000.000 | 9.990.000.000 | 10.290.000.000 | 10.290.000.000 |
| **Cộng** / *Total* | **73.686.600.000** | **73.686.600.000** | **79.536.600.000** | **79.536.600.000** |

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

*Bonds issued by the Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam include:*

- 100 trái phiếu phát hành ngày 14/12/2017, tổng mệnh giá 300.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 10 năm với lãi suất có điều chỉnh định kì và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,2%/ năm. Trái phiếu ghi danh được phát hành theo hình thức ghi sổ.

*100 bonds issued on December 14, 2017, with a total face value of VND 300,000,000. The bond term is 10 years, with an adjustable interest rate determined as the reference rate + 1.2% per annum. These registered bonds are issued in book-entry form.*

- 100.000 trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phát hành ngày 20/07/2023, tổng mệnh giá 10.000.000.000 VND. Kỳ hạn trái phiếu là 10 năm với lãi suất có điều chỉnh định kì và xác định bằng lãi suất tham chiếu +1,3%/ năm, lãi trái phiếu được thanh toán một năm một lần.

*100,000 bonds issued by the Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam on July 20, 2023, with a total face value of VND 10,000,000,000. The bond term is 10 years, with an adjustable interest rate determined as the reference rate + 1.3% per annum. Interest is paid annually.*

## 2c. *Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết/ Investment in associates*

| | Số cuối kỳ / *Ending Balance* (31/12/2025) | | Số đầu năm / *Opening Balance* (01/01/2025) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc *Original Cost* | Dự phòng *Provision* | Giá gốc *Original Cost* | Dự phòng *Provision* |
| ***Đầu tư vào công ty liên kết / Investment in associates*** | ***60.587.415.653*** | | | |
| Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1[(i)]/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company* | 29.915.816.853 | | | |
| Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2[(ii)]/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company* | 30.671.598.800 | | | |
| **Cộng/*Total*** | **60.587.415.653** | | | |

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109936615 ngày 18 tháng 3 năm 2022, thay đổi lần thứ 1 ngày 08 tháng 4 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 có vốn điều lệ là 36.000.000.000 VND. Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 21.000.000.000 VND, sở hữu 2.520.000 cổ phiếu, chiếm 70,00% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 15/QĐ-ĐP-HĐQT ngày 16/05/2025 của Hội đồng quản trị công ty, Công ty đã thoái một phần vốn góp để giảm tỷ lệ sở hữu từ 70% xuống còn 49%. Tại ngày 31/12/2025 công ty sở hữu: 1.764.000 cổ phiếu (chiếm 49% vốn điều lệ).

*According to the Enterprise Registration Certificate No. 0109936615 dated March 18, 2022, first amendment dated April 8, 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City, Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company has a charter capital of VND 36,000,000,000. The Company invested VND 21,000,000,000 in Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company, owning 2,520,000 shares, equivalent to 70.00% of the charter capital. Pursuant to Decision No. 15/QD-DP-BOD dated May 16, 2025, by the Company's Board of Directors, the Company partially divested its capital to reduce its ownership ratio from 70% to 49%. As of June 30, 2025, the Company holds 1,764,000 shares (equivalent to 49% of the charter capital.*

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310295378 ngày 01 tháng 9 năm 2010, thay đổi lần thứ 7 ngày 30 tháng 3 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 có vốn điều lệ là 36.000.000.000 VND. Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 21.000.000.000 VND, sở hữu 2.520.000 cổ phiếu, chiếm 70,00% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 15/QĐ-ĐP-HĐQT ngày 16/05/2025 của Hội đồng quản trị công ty, Công ty đã thoái một phần vốn góp để giảm tỷ lệ sở hữu từ 70% xuống còn 49%. Tại ngày 31/12/2025 công ty sở hữu: 1.764.000 cổ phiếu (chiếm 49% vốn điều lệ).

*According to the Business Registration Certificate No. 0310295378 dated September 1, 2010, with the seventh amendment on March 30, 2024, issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company has a charter capital of VND 36,000,000,000. The Company invested VND 21,000,000,000 in Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company, owning 2,520,000 shares, equivalent to 70.00% of the charter capital. According to Resolution No. 15/QĐ-ĐP-HĐQT dated May 16, 2025 by the Company's Board of Directors, the Company partially divested its capital to reduce the ownership ratio from 70% to 49%. As of June 30, 2025, the Company holds 1,764,000 shares (equivalent to 49% of the charter capital).*

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

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

| | Giá gốc | Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 *Dat Phuong Construction Number One Jsc.,* | 14.700.000.000 | 15.215.816.853 | 29.915.816.853 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 *Dat Phuong Construction Number Two Jsc,.* | 14.700.000.000 | 15.971.598.800 | 30.671.598.800 |
| **Cộng** / *Total* | **29.400.000.000** | **31.187.415.653** | **60.587.415.653** |

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

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai có giá trị ghi sổ bằng giá gốc là 759.000.000 VND, tương ứng với 75.900 cổ phiếu (0,12% vốn điều lệ) (không thay đổi so với Số đầu năm (01/01/2025)).

*The investment in Dong Nai Bridge Investment and Construction Joint Stock Company has a carrying value equal to the cost of VND 759,000,000, corresponding to 75,900 shares (0.12% of charter capital). This value remained unchanged From the beginning of the year (01/01/2025).*

*Giá trị hợp lý / Fair Value*

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

*The Group has not determined the fair value of unlisted investments due to the lack of specific guidance on fair value determination for these investments.*

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

| | Số cuối kỳ *Ending Balance* (31/12/2025) | Số đầu năm *Beginning Balance* (01/01/2025) |
|---|---|---|
| ***Phải thu các bên liên quan****/Receivables from related parties* | ***2.491.498.017*** | |
| Công ty cổ phần XD Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company* | 2.491.498.017 | |
| ***Phải thu các khách hàng khác****/Receivables from other customers* | ***919.563.253.629*** | ***647.040.047.790*** |
| Ban quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam (i)/ *Economic and Industrial Zones Authority of Quang Nam Province* | 4.269.105.923 | 29.822.728.887 |
| Tổng Công ty Điện lực Miền Trung/*Central Power Corporation* | 175.652.932.287 | 103.882.923.262 |
| Các khách hàng mua bất động sản/*Real estate customers* | 29.087.533.046 | 12.420.921.678 |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Đại Quang Minh/*Dai Quang Minh Real Estate Investment Joint Stock Company* | 64.507.136.823 | 56.967.479.690 |
| Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Giao Thông thành phố Huế/*Hue City Traffic Construction Investment Project Management Board* | 51.030.120.000 | 34.082.856.000 |
| Các khách hàng khác/*Other customers* | 595.016.425.550 | 409.863.138.273 |
| **Cộng**/*Total* | **922.054.751.646** | **647.040.047.790** |

(i) Khoản phải thu liên quan đến hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại, sẽ được hoàn trả bằng quỹ đất theo hình thức đổi đất lấy cơ sở hạ tầng. Quỹ đất được hoàn trả gồm Khu đô thị Đồng Nà (Bến Trễ), thành phố Hội An: 6ha; Khu đô thị Võng Nhi, thành phố Hội An: 15ha; Khu đô thị Cồn Tiến, thành phố Hội An: 30ha; Khu đô thị

Nồi Rang, huyện Duy Xuyên: 25ha. Năm 2018, đã hoàn trả và làm thủ tục đối trừ giá trị quyền sử dụng đất của Khu đô thị Võng Nhi. Năm 2019, đã hoàn trả và làm thủ tục đối trừ giá trị quyền sử dụng đất của Khu đô thị Đồng Nà và Khu đô thị Nồi Rang.

*The receivable relates to the Build-Transfer (BT) contract for the construction of Bridge Km0+317 on the northern approach road to Cua Dai Bridge. This will be settled via land funds under the land-for-infrastructure model. The land funds to be transferred include: Dong Na Urban Area (Ben Tre), Hoi An City: 6 hectares; Vong Nhi Urban Area, Hoi An City: 15 hectares; Con Tien Urban Area, Hoi An City: 30 hectares; Noi Rang Urban Area, Duy Xuyen District: 25 hectares. In 2018, the value of land use rights for the Vong Nhi Urban Area was offset and settled. In 2019, the value of land use rights for the Dong Na and Noi Rang Urban Areas was also offset and settled.*

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending Balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| ***Trả trước cho các bên liên quan/** Advance payment to related parties* | ***1.470.618.108*** | |
| Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1 */Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company* | 1.470.618.108 | |
| ***Trả trước cho người bán khác/** Prepay to other sellers* | ***441.306.704.990*** | ***395.096.996.837*** |
| Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn*/Thanh Tuan Construction and Survey 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 TNHH CT Quốc Tế VLXD Trung Quốc/ *China Construction Materials International Construction Co., Ltd* | 187.361.586.674 | 176.714.400.000 |
| Các nhà cung cấp khác*/Other suppliers* | 253.945.118.316 | 144.117.826.570 |
| **Cộng***/Total* | **442.777.323.098** | **395.096.996.837** |

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

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending Balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| 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 |
| Cho ông Phan Ngọc Long vay */Lend to Mr. Phan Ngoc Long* | 30.000.000.000 | |
| **Cộng***/Total* | **31.300.000.000** | **1.300.000.000** |

### 5b. *Phải thu về cho vay dài hạn / Long-term loan receivable*

| | Số cuối kỳ<br>*Ending Balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Cho ông Phan Ngọc Long vay */Lend to Mr. Phan Ngoc Long* | | 30.000.000.000 |
| **Cộng***/Total* | | **30.000.000.000** |

## 6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác / *Other Short-term or long-term Receivables*

### 6a. *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* |
| Ký cược, ký quỹ */Deposits and guarantees* | 439.246.277 | | 260.820.000 | - |
| Tạm ứng */Advances* | 17.423.241.071 | | 53.550.799.098 | - |
| Dự thu lãi tiền gửi tiết kiệm/*Provisions for interest on savings deposits* | 595.562.232 | | 1.747.752.313 | - |
| Thuế tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản */Provisional tax payments for real estate transfer activities* | - | | - | - |
| 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* | 10.018.208.005 | | 3.599.231.358 | |
| **Cộng** */Total* | **29.659.786.865** | | **63.126.529.049** | |

### 6b. *Phải thu dài hạn khác / Other long-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* |
| Ký cược, ký quỹ/*Deposits and guarantees* | 2.687.104.929 | | 1.840.582.460 | - |
| Các khoản phải thu dài hạn khác/*Other long-term receivables* | 177.000.000 | | 177.000.000 | |
| **Cộng** */Total* | **2.864.104.929** | | **2.017.582.460** | |

## 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* |
| Nguyên liệu, vật liệu/*Raw materials and supplies* | 831.471.245 | | 691.291.935 | - |
| Công cụ, dụng cụ */Tools and equipment* | 1.205.826.131 | | 1.133.450.816 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang xây lắp/*Cost of Construction work in progress* | 72.087.904.584 | | 220.666.924.704 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bất động sản/*Cost of production, unfinished business of real estate* | 2.082.015.686.043 | | 944.824.113.803 | - |
| Thành phẩm bất động sản */Completed real estate products* | 54.926.039.367 | | 54.926.039.367 | - |
| Nguyên liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ kinh doanh nhà hàng/*Raw materials, tools, goods for restaurant business* | 14.886.465 | | - | |
| **Cộng**/*Total* | **2.211.081.813.835** | | **1.222.241.820.625** | - |

## 8. Chi phí trả trước / *Prepaid expenses*

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending Balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Chi phí công cụ dụng cụ/ *Tools and equipment expenses* | 358.625.180 | 1.241.235.664 |
| Chi phí thuê nhà/ *Rental costs* | 30.951.613 | |
| Chi phí bảo hiểm / *Insurance expenses* | 49.272.429 | 741.269.651 |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác/*Other short-term prepaid expenses* | 810.797.052 | 350.239.262 |
| **Cộng**/*Total* | **1.249.646.274** | **2.332.744.577** |

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending Balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Chi phí công cụ dụng cụ/*Tools and equipment expenses* | 5.633.318.397 | 51.134.826.143 |
| Chi phí sửa chữa/*Repair expenses* | 7.126.228.038 | 12.496.235.314 |
| Chi phí hoa hồng, môi giới BĐS, lãi hỗ trợ/ *Commission fees, real estate brokerage, and support interest* | 55.595.901.321 | 34.410.406.472 |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác/ *Other long-term prepaid expenses* | 4.875.121.915 | 11.813.578.719 |
| **Cộng**/*Total* | **73.230.569.671** | **109.855.046.648** |

## 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 *Transportation and Transmission Means* | Thiết bị, dụng cụ quản lý *Management Tools and Equipment* | Tài sản cố định khác/*Other Fixed Assets* | Cộng/*Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá**/*Historical cost* | | | | | | |
| Số đầu năm (01/01/2025)/*Beginning balance* | 1.954.465.948.954 | 1.270.141.349.863 | 86.085.733.617 | 1.556.756.264 | 6.966.181.409 | 3.319.215.970.107 |
| Mua trong năm /*New acquisition* | | 73.319.202.171 | 3.605.735.003 | 317.465.741 | - | 77.242.402.915 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành/*Completed construction projects* | | 826.964.600 | - | - | 345.092.000 | 1.172.056.600 |
| Giảm do thoái vốn khỏi công ty con/ *Decrease due to divestment from subsidiary* | | (62.502.290.363) | (15.074.448.161) | (230.660.000) | (55.996.712) | (77.863.395.236) |
| Thanh lý, nhượng bán /*Disposals or sales* | | (1.429.897.144) | (2.459.464.000) | (181.725.454) | - | (4.071.086.598) |
| **Số cuối kỳ (31/12/2025)** /*Ending balance* | **1.954.465.948.954** | **1.280.302.429.127** | **72.157.556.459** | **1.514.736.551** | **7.255.276.697** | **3.315.695.947.788** |
| *Trong đó:/In which:* | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *Fully depreciated but still in use* | 478.825.050 | 184.204.264.243 | 34.113.800.467 | 808.799.595 | 5.271.393.629 | 224.877.082.984 |
| Chờ thanh lý/*Pending for liquidation* | - | - | - | - | - | - |
| **Giá trị hao mòn**/*Accumulated depreciation* | | | | | | |
| Số đầu năm (01/01/2025)/*Beginning balance* | 494.668.577.061 | 593.334.255.295 | 67.799.938.465 | 1.187.545.254 | 5.651.450.067 | 1.162.641.766.142 |
| Khấu hao trong năm/*Depreciation during the year* | 69.002.946.700 | 70.132.423.821 | 5.361.987.942 | 162.653.172 | 774.129.757 | 145.434.141.392 |
| Giảm do thoái vốn khỏi công ty con/ *Decrease due to divestment from subsidiary* | | (34.634.662.305) | (11.579.098.787) | (160.526.666) | (55.996.712) | (46.430.284.470) |
| Thanh lý, nhượng bán /*Liquidation or sales* | - | (1.429.897.144) | (2.459.464.000) | (176.364.960) | - | (4.065.726.104) |
| **Số cuối kỳ (31/12/2025)** /*Ending balance* | **563.671.523.761** | **627.402.119.667** | **59.123.363.620** | **1.013.306.800** | **6.369.583.112** | **1.257.579.896.960** |
| **Giá trị còn lại** /*Remaining value* | | | | | | |
| Số đầu năm (01/01/2025)*Beginning balance* | 1.459.797.371.893 | 676.754.194.568 | 18.285.795.152 | 422.111.010 | 1.314.731.342 | 2.156.574.203.965 |
| **Số cuối kỳ (31/12/2025)** /*Ending balance* | **1.390.794.425.193** | **652.900.309.460** | **13.034.192.839** | **501.429.751** | **885.693.585** | **2.058.116.050.828** |

| | **Nhà cửa, vật kiến trúc**/*Buildings and Structures* | **Máy móc và thiết bị**/*Machinery and Equipment* | **Phương tiện vận tải, truyền dẫn** *Transportation and Transmission Means* | **Thiết bị, dụng cụ quản lý** *Management and Equipment* *Tools* | **Tài sản cố định khác**/*Other Fixed Assets* | **Cộng**/*Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *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 1.771.837.212.984 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 1,771,837,212,984VND have been pledged as collateral for loans From banks.*

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

| | Quyền sử dụng đất *Land use right* | Nhãn hiệu, tên thương mại (*) *Trademarks and Trade names* | Chương trình phần mềm máy tính *Computer software* | Cộng *Total* |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** /*Historical cost* | | | | |
| Số đầu năm /*Beginning balance* (01/01/2025) | 44.476.010.075 | 1.281.096.000 | 1.567.037.500 | 47.324.143.575 |
| Mua trong kỳ /*New acquisition* | | | 490.000.000 | 490.000.000 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành *Completed construction investment* | 2.114.404.168 | | - | 2.114.404.168 |
| Giảm khác /*Reductions* | - | | - | - |
| **Số cuối kỳ** /*Ending balance* | **46.590.414.243** | **1.281.096.000** | **2.057.037.500** | **49.928.547.743** |
| *Trong đó:/ In which:* | | | | |
| 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* (01/01/2025) | 3.028.026.011 | 704.602.800 | 653.799.910 | 4.386.428.721 |
| Khấu hao trong năm/ *Depreciation during the year* | 741.592.218 | 256.219.200 | 245.982.515 | 1.243.793.933 |
| **Số cuối kỳ** /*Ending balance* **(31/12/2025)** | **3.769.618.229** | **960.822.000** | **899.782.425** | **5.630.222.654** |
| **Giá trị còn lại**/*Net book value* | | | | |
| Số đầu năm /*Beginning balance* (01/01/2025) | 41.447.984.064 | 576.493.200 | 913.237.590 | 42.937.714.854 |
| **Số cuối kỳ** /*Ending balance* **(31/12/2025)** | **42.820.796.014** | **320.274.000** | **1.157.255.075** | **44.298.325.089** |
| *Trong đó:/In which:* | | | | |
| Tạm thời không sử dụng/ *Temporarily not in use* | - | | - | - |
| Đang chờ thanh lý/ *Pending for liquidation* | - | | - | - |

(*) Là giá trị nhận diện thương hiệu Tập đoàn.
*(*) This represents the value of the Group's trademark identity.*

## 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang / *Construction-in-progress*

| | Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2025) | Chi phí phát sinh trong kỳ *Increase during the period* | Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ *Transferred to fixed assets during the period* | Kết chuyển giảm khác *Other reductions* | Số cuối kỳ *Ending balance* (31/12/2025) |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Mua sắm tài sản cố định** Acquisition of fixed assets* | ***175.000.000*** | ***445.000.000*** | ***(445.000.000)*** | - | ***175.000.000*** |
| ***Xây dựng cơ bản dở dang/Construction-in-progress*** | ***493.650.670.962*** | ***1.945.978.561.973*** | ***(1.172.056.600)*** | ***(1.271.096.895.142)*** | ***1.167.360.281.193*** |
| Dự án khách sạn Đồng Nà/*Dong Na Hotel project* | 49.514.498.051 | 86.231.981.243 | - | (74.101.186.669) | 61.645.292.624 |
| Dự án các Khu đô thị *Urban Area Projects* | 424.118.630.589 | 1.490.368.331.522 | - | (1.195.543.355.364) | 718.943.606.748 |
| Dự án nhà máy kính *Glass manufacturing Factory Project* | 6.044.869.482 | 365.974.879.359 | - | - | 372.019.748.841 |
| Nhà máy chế biến cát, bột thạch anh ít sắt chất lượng cao/*High quality low iron quartz sand and powder processing plant* | | 243.110.658 | - | - | 243.110.658 |
| Các dự án khác/*Other projects* | 13.972.672.840 | 3.160.259.191 | (1.172.056.600) | (1.452.353.109) | 14.508.522.322 |
| ***Sửa chữa lớn tài sản cố định/Major repairs of fixed assets*** | - | - | - | - | - |
| **Cộng/*Total*** | **493.825.670.962** | **1.946.468.561.973** | **(1.662.056.600)** | **(1.271.096.895.142)** | **1.167.535.281.193** |

## 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại / *Deferred income Tax Assets*

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

*The Group's deferred corporate income tax asset is related to temporary differences deductible due to the consolidation of the financial statements. The details are as follows:*

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm / *Beginning balance* (01/01/2025) | 44.940.885.276 | 44.659.856.977 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh/ *Recognized in profit and loss* | 7.403.174.369 | 281.028.299 |
| **Số cuối kỳ** / *Ending balance* **(31/12/2025)** | **52.344.059.645** | **44.940.885.276** |

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

*The corporate income tax rate used to determine the value of the deferred tax asset is 20%.*

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan**/Payables to related parties* | ***232.046.230.206*** | |
| Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One JSC* | 67.772.362.795 | |
| Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two JSC* | 164.273.867.411 | |
| ***Phải trả các nhà cung cấp khác**/Payables to Other Suppliers* | ***281.917.098.560*** | ***415.172.406.976*** |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Khang Nguyên/ *Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company* | - | 2.096.736.378 |
| Các nhà cung cấp khác/*Other suppliers* | 281.917.098.560 | 413.075.670.598 |
| **Cộng**/*Total* | **513.963.328.766** | **415.172.406.976** |

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

| | Số cuối kỳ<br>*Ending balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning Balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Ban QLDA Thành phần 2/ *Component 2 Project Management Unit* | - | 174.519.642.690 |
| Ban Quản lý các dự án Đường thủy/ *Inland Waterways Project Management Unit* | - | 121.916.430.428 |
| 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 6/ *Project Management Unit 6* | 139.904.799.485 | 217.755.860.532 |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Quảng Nam/ *Project Construction Investment Management Authority 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 trả trước tiền mua căn hộ/*Customers pay in advance for apartments* | 52.570.148.008 | |
| Các khách hàng khác/*Other customers* | 123.424.851.318 | 121.123.904.529 |
| **Cộng**/*Total* | **638.893.631.011** | **742.132.381.049** |

## 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước / *Taxes and other obligation to the State Budget*

| | **Số đầu năm / *Beginning Balance* (01/01/2025)** | | **Số phát sinh trong kỳ *Arised during the Period*** | | | **Số cuối kỳ / *Ending Balance* (31/12/2025)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Số phải nộp *Amount payable*** | **Số phải thu *Amount Receivable*** | **Số phải nộp *Amount payable*** | **Số đã nộp *Amount actually paid*** | **Giảm do ngừng hợp nhất *Decrease due to cessation of consolidation*** | **Số phải nộp *Amount payable*** | **Số phải thu *Amount Receivable*** |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa / *VAT on local sales* | 5.393.273.881 | 41.311.680.559 | 76.990.510.878 | (106.814.153.133) | | 4.991.945.013 | 70.733.993.946 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp/*Corporate income tax ("CIT")* | 38.039.336.911 | 152.771.546 | 47.905.327.596 | (51.724.321.584) | (1.944.302.259) | 32.185.417.667 | 62.148.549 |
| Thuế hoạt động chuyển nhượng BĐS *Tax on real estate assignment/transfer activities* | - | 241.522.217 | 1.012.740.000 | (861.345.248) | | - | 90.127.465 |
| Thuế thu nhập cá nhân *Personal income tax* | 2.163.872.717 | - | 15.809.370.598 | (15.794.992.235) | (174.500.251) | 2.003.750.829 | - |
| Thuế tài nguyên/ *Natural resource tax* | 1.283.061.224 | 471.734.237 | 59.326.151.012 | (53.130.564.335) | | 7.006.913.664 | - |
| Các loại thuế khác / *Other taxes* | - | - | 24.000.000 | (33.790.297) | | - | - |
| Phí dịch vụ môi trường rừng / *Payment for Forest environmental service* | 3.504.961.656 | - | 19.681.654.660 | (18.475.868.176) | | 4.710.748.140 | - |
| Phí cấp quyền khai thác nước mặt/ *Fees for acquiring Surface water exploitation rights* | - | - | 4.644.091.000 | (4.644.091.000) | | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác/*Fees , legal fees and other duties* | 80.587.989 | - | 914.772.545 | (981.270.202) | | 4.300.035 | - |
| **Cộng/*Total*** | **50.465.094.378** | **42.177.708.559** | **227.234.867.534** | **(253.386.645.455)** | **(2.118.802.510)** | **50.903.075.348** | **70.886.269.960** |

***Thuế giá trị gia tăng** / Value-Added Tax (VAT)*

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

*The Group applies the credit method for VAT, with tax rates of 8% and 10%*

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

Các Công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%, riêng hoạt động thủy điện thuế suất 10%.

*Companies within the Group are subject to corporate income tax (CIT) at the standard rate of 20% on taxable income, except for hydropower activities, which are subject to a preferential rate of 10%.*

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

*The determination of CIT payable by the companies within the Group is based on current tax regulations. However, these regulations may change over time, and tax rules applicable to various types of transactions can be interpreted in different ways. Therefore, the tax amounts presented in the consolidated financial statements may be subject to adjustments following tax authority inspections.*

***Thuế tài nguyên** / Natural resource tax*

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

*The parent company is subject to natural resource tax for sand and stone extraction at rates of 15% and 10%, respectively.*

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

*Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (subsidiaries) are subject to a natural resource tax rate of 5% for hydropower exploitation activities.*

***Phí dịch vụ môi trường rừng** / Forest environmental service fee*

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

*Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (subsidiaries) are subject to a forest environmental service fee for hydropower operations at a unit price of 36 VND/kWh.*

***Các loại thuế khác** / Other taxes*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

*The Group declares and pays other taxes in compliance with applicable regulations.*

## 16. Chi phí phải trả / *Accrued expenses*

### *16a. Chi phí phải trả ngắn hạn / Short-term accrued expenses*

| | Số cuối kỳ<br>*Ending balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Trích trước chi phí các dự án/*Accrued project costs* | 23.175.415.179 | 29.825.712.134 |
| Dự trả chi phí lãi vay/*Provision for borrowing costs* | 1.209.297.279 | 1.347.609.118 |
| Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản/*Interest costs for supporting real estate customers* | - | 1.118.928.945 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác/*Other short-term payables* | 95.485.293 | 1.271.582.461 |
| **Cộng** /*Total* | **24.480.197.751** | **33.563.832.658** |

### *16b. Chi phí phải trả dài hạn / Long-term accrued expenses*

Là chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản.
*Is the interest costs for supporting real estate customers*

### 17. Phải trả ngắn hạn khác / *Other Short-term Payables*

| | Số cuối kỳ<br>*Ending balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan*** | | ***19.353.152*** |
| Phan Anh Tuấn/*Mr Phan Anh Tuan* | | 19.353.152 |
| ***Phải trả các đơn vị và cá nhân khác*** | ***130.612.756.064*** | ***28.500.840.136*** |
| Kinh phí công đoàn/*Trade Union Funds* | 1.796.592.669 | 2.177.745.793 |
| BHXH; BHYT; BHTN/ *Social insurance, health insurance, unemployment insurance* | 59.725.299 | 706.489.711 |
| Cổ tức phải trả/ *Dividends payable* | 37.746.300.000 | 16.823.350.000 |
| Thuế TNCN phải trả lại người lao động<br>*Personal income tax refunds to employees* | 2.268.296.076 | 2.756.854.754 |
| 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 | |
| Ký quỹ đặt cọc mua bất động sản/*Deposit for real estate purchases* | 4.700.000.000 | |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác<br>*Other short-term payables* | 5.507.962.498 | 6.036.399.878 |
| **Cộng**/*Total* | **130.612.756.064** | **28.520.193.288** |

### 18. Vay / *Borrowings*

### *18a. Vay ngắn hạn / Short-term borrowings*

| | Số cuối kỳ<br>*Ending balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| ***Vay ngắn hạn ngân hàng/ Short-term loans from Bank*** | ***991.236.914.659*** | ***1.000.144.296.414*** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thăng Long[(i)]/*BIDV - Thang Long Branch* | 377.635.362.160 | 318.876.797.067 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Nam Thăng Long[(ii)]/*VietinBank - Nam Thang Long Branch* | 538.315.681.055 | 545.939.163.562 |
| Vay ngắn hạn NH TMCP Ngoại thương Việt Nam-CN Thăng Long[(iii)]/*Vietcombank-Thang Long Branch* | 75.285.871.444 | 135.328.335.785 |
| ***Vay ngắn hạn các cá nhân/Short-term loans for individuals*** | - | |
| *Vay Bà Đinh Thị Bé/Borrowed from Mrs. Dinh Thi Be* | - | |
| ***Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)*** [(iv)]<br>*Long-term loans due (see Note V.18b)* | ***73.390.540.000*** | ***143.390.540.000*** |
| **Cộng**/*Total* | **1.064.627.454.659** | **1.143.534.836.414** |

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn./*The Group is capable of repaying its short-term borrowings.*

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thăng Long với hạn mức tín dụng 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 Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Thang Long Branch, with a credit limit of VND 750,000,000,000 to settle payables to suppliers. The interest rate for each borrowing is specified in the debt acknowledgment agreement, with a loan term ranging from 6 to 12 months. This borrowing is secured by assets pledged by individuals related to the Company under asset lending agreements 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 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 Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Nam Thang Long Branch, with a credit limit of VND 700,000,000,000 to settle payables to suppliers. The interest rate for each borowing is specified in the debt acknowledgment agreement, with a loan term ranging from 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 Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Thang Long Branch, with a credit limit of VND 300,000,000,000 to settle payables to suppliers. The interest rate for each borrowing is specified in the debt acknowledgment agreement, with a loan term ranging from 3 to 12 months.*

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:/*Details of increase/(decrease) in Short-term loans during the period:*

| | **Số đầu năm /** *Beginning balance* **(01/01/2025)** | **Số tiền vay phát sinh trong kỳ** *New loans 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 ngân hàng/*Bank loans* | 1.000.144.296.414 | 1.222.321.095.813 | - | (1.231.228.477.568) | 991.236.914.659 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân/*Short-term loans for individuals* | | 4.550.000.000 | - | (4.550.000.000) | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả /*Long-term loans due* | 143.390.540.000 | - | 73.390.540.000 | (143.390.540.000) | 73.390.540.000 |
| **Cộng/*Total*** | **1.143.534.836.414** | **1.226.871.095.813** | **73.390.540.000** | **(1.379.169.017.568)** | **1.064.627.454.659** |

### *18b. Vay dài hạn / Long-term borrowings*

| | **Số cuối kỳ** *Ending balance* **(31/12/2025)** | **Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2025)** |
|---|---|---|
| ***Vay dài hạn ngân hàng*** *Long-term bank borrowings* | ***2.723.185.043.671*** | ***1.323.836.227.593*** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (i)/*BIDV - Thang Long Branch* | 946.784.690.000 | 1.020.175.230.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (ii) /*Vietinbank – Nam Thang Long Branch* | 1.535.141.817.806 | 195.170.429.904 |

| | Số cuối kỳ<br>*Ending balance*<br>(31/12/2025) | Số đầu năm<br>*Beginning balance*<br>(01/01/2025) |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thăng Long[iii] *Vietcombank - Thang Long Branch* | 241.258.535.865 | 108.490.567.689 |
| **Cộng** */Total* | **2.723.185.043.671** | **1.323.836.227.593** |

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.
*The Group has ability to repay its long-term borrowings.*

(i) Các 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.
*Loans from the Bank for Investment and Development of Vietnam JSC (BIDV) - Thang Long Branch for purchasing machinery and equipment with a loan term of 60 months, floating interest rates adjusted every 1 to 6 months. Collateral includes assets formed From the loan proceeds.*
Khoản vay dài hạn TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long tại Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (công ty con) theo các hợp đồng tín dụng ngày 22/11/2023 và ngày 11/12/2023 để trả nợ trước hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP HCM các khoản vay cho dự án thủy điện Sơn Trà. Tổng hạn mức cho vay của các hợp đồng là 1.151.000.000.000 VND, thời hạn vay tối đa đến hết ngày 22/01/2035, lãi suất vay cố định 6,4% trong năm đầu tiên và thay đổi trong các năm tiếp theo thông báo của ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ tài sản cố định hữu hình của Công ty con.
*Long-term loans from BIDV - Thang Long Branch at Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (subsidiary) under credit agreements dated November 22, 2023, and December 11, 2023, to repay in advance loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) - Ho Chi Minh City Branch 12 for the Son Tra Hydropower project. The total loan limit under these agreements is VND 1,151,000,000,000, with a maximum loan term until January 22, 2035. The fixed interest rate is 6.4% for the first year and will vary in subsequent years as notified by the bank. The loan is secured by a mortgage on all tangible fixed assets of the subsidiary.*

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) theo Hợp đồng tín dụng năm 2021 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án KĐT dịch vụ Cồn Tiến, thời hạn vay 60 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên, hạn mức cho vay là 1.675.000.000.000 VND, lãi suất theo từng lần nhận nợ và được điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần. Thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiến.
*Loan From VietinBank - Nam Thang Long Branch at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company (subsidiary) under a 2021 credit agreement to finance legitimate investment expenses for the Con Tien Urban and Service Area Project. The loan term is 60 months From the first disbursement date, with a credit limit of VND 1,675,000,000,000. The interest rate is determined for each disbursement and adjusted monthly. The grace period is 12 months From the day following the first disbursement. Collateral includes land use rights and assets attached to the land in the Con Tien Urban and Service Area Project.*

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) theo Hợp đồng tín dụng năm 2022 để tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Casamia Hội An (nằm trong Dự án Khu đô thị Võng Nhi), thời hạn vay tối đa 156 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03/01/2023), hạn mức cho vay là 290.000.000.000 VND. Lãi suất cố định 8,5%/năm trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (đối với các khoản giải ngân đến hết ngày 31/3/2023), các khoản giải ngân sau 01/4/2023 chịu lãi suất cơ sở + margin. Thời gian ân hạn tối đa 03 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên nhưng không quá 6 tháng kể từ khi có nguồn thu từ Dự án. Tài sản đảm bảo là

một số quyền sử dụng đất của Dự án Casamia Hội An; tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khách sạn Casamia Hội An.

*Loan from Vietnam Foreign Trade Bank JSC (Vietcombank) - Nam Thang Long Branch at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company (subsidiary) under a 2022 credit agreement to finance legitimate credit needs related to investment in the Casamia Hoi An Hotel Project (part of the Vong Nhi Urban Project). The maximum loan term is 156 months from the first disbursement date (January 3, 2023), with a loan limit of VND 290,000,000,000. The fixed interest rate is 8.5% per annum for two years from the first disbursement date (for disbursements made by March 31, 2023). Disbursements after April 1, 2023, are subject to the base interest rate plus margin. The grace period is up to three years From the day following the first disbursement date but not exceeding six months after revenue generation From the project. Collateral includes certain land use rights in the Casamia Hoi An Project and assets attached to the land formed in the future within the Casamia Hoi An Hotel Project.*

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quận 5 theo các hợp đồng tín dụng năm 2020 để phục vụ hoạt động đầu tư Dự án Điện Mặt trời mái nhà, thời hạn vay 84 tháng từ ngày giải ngân khoản đầu tiên, lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

*Loan From Military Bank JSC (MB) - District 5 Branch under credit agreements in 2020 to support investment activities in the Rooftop Solar Power Project. The loan term is 84 months From the first disbursement date, with floating interest rates. Collateral includes assets formed From the loan proceeds.*

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:
*The repayment schedule of long-term borrowings are as follows:*

| | **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* | 2.796.575.583.671 | 73.390.540.000 | 2.180.790.874.599 | 542.394.169.072 |
| **Cộng/*Total*** | **2.796.575.583.671** | **73.390.540.000** | **2.180.790.874.599** | **542.394.169.072** |
| **Số đầu năm (01/01/2025)** *Beginning balance* | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng *Long-term bank borrowings* | 1.467.226.767.593 | 143.390.540.000 | 803.407.237.593 | 520.428.990.000 |
| **Cộng/*Total*** | **1.467.226.767.593** | **143.390.540.000** | **803.407.237.593** | **520.428.990.000** |

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn 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 during the period* | **Kết chuyển sang vay và nợ đến hạn trả** *Transferred to loans and debts due for repayment.* | **Số tiền vay đã trả trong kỳ** *Loans repaid during the period* | **Số cuối kỳ** *Ending balance* **(31/12/2025)** |
|---|---|---|---|---|---|
| Vay ngân hàng *Bank borrowings* | 1.323.836.227.593 | 1.877.463.813.507 | (73.390.540.000) | (404.724.457.429) | 2.723.185.043.671 |
| **Cộng/*Total*** | **1.323.836.227.593** | **1.877.463.813.507** | **(73.390.540.000)** | **(404.724.457.429)** | **2.723.185.043.671** |

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

### *19a. Dự phòng phải trả ngắn hạn / Short-term provisions*

### *19b. 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** |

## 20. 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 appropriation* | **Giảm do ngừng hợp nhất/***Decrease due to cessation of consolidation* | **Chi quỹ trong kỳ** *Fund utilization during the period* | **Số cuối kỳ** *Ending balance* **(31/12/2025)** |
|---|---|---|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng/*Bonus fund* | 11.245.612.486 | 2.800.000.000 | (849.751.028) | (1.300.000.000) | 11.895.861.458 |
| Quỹ phúc lợi *Welfare fund* | 8.782.809.157 | 1.000.000.000 | (1.239.947.875) | (1.525.803.628) | 7.017.057.654 |
| **Cộng/*Total*** | **20.028.421.643** | **3.800.000.000** | **(2.089.698.903)** | **(2.825.803.628)** | **18.912.919.112** |

## 21. Vốn chủ sở hữu / *Owner's equity*

### *21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu / Statement of changes in owner's equity*

| | Vốn góp của chủ sở hữu *Owner's contributed capital* | Thặng dư vốn cổ phần *Share premiums* | Quỹ đầu tư phát triển *Investment and development fund* | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *Undistributed profit after tax* | Lợi ích cổ đông không kiểm soát *Non-controlling interests* | Cộng *Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư đầu năm trước/ *Beginning balance of previous year* | 629.995.540.000 | (19.423.475.878) | 46.985.564.994 | 1.152.528.151.883 | 539.780.091.331 | 2.349.865.872.330 |
| Tăng vốn trong năm/ *Capital increase during the year* | - | - | - | - | 81.000.000.000 | 81.000.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm/*Profit for the year* | - | - | - | 223.868.297.979 | 80.226.863.464 | 304.095.161.443 |
| Bù đắp thặng dư từ lợi nhuận năm trước/ *Offsetting share premiums From profit of the previous year* | - | 37.155.555.556 | - | (37.155.555.556) | - | - |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi/ *Appropriation for bonus and welfare funds* | - | - | - | (4.669.703.580) | (1.726.541.801) | (6.396.245.381) |
| Chia cổ tức năm 2023/*Declared dividends of 2023* | - | - | - | (62.999.554.000) | (27.864.200.000) | (90.863.754.000) |
| Tạm ứng cổ tức năm 2024/*Advanced dividends of 2024* | - | - | - | - | (25.164.200.000) | (25.164.200.000) |
| **Số dư cuối năm trước**/*Ending Balance of the previous year* | **629.995.540.000** | **17.732.079.678** | **46.985.564.994** | **1.271.571.636.726** | **646.252.012.994** | **2.612.536.834.392** |
| Số dư đầu năm nay/ *Beginning balance of the current year* | 629.995.540.000 | 17.732.079.678 | 46.985.564.994 | 1.271.571.636.726 | 646.252.012.994 | 2.612.536.834.392 |
| Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền/ *Issuance of shares for cash* | - | | | - | 37.800.000.000 | 37.800.000.000 |
| Phát hành cổ phiếu thưởng/ *Bonus share issuance* | 377.994.780.000 | | | (377.994.780.000) | | - |
| Chia cổ tức năm trước bằng tiền / *Dividend distribution for previous year in cash* | - | | | (62.999.554.000) | (35.907.700.000) | (98.907.254.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi/ *Appropriation for bonus and welfare funds* | - | | | (3.875.211.850) | (1.379.984.743) | (5.255.196.593) |
| Lợi nhuận trong kỳ/*Profit for the period* | - | | | 326.722.460.735 | 117.938.775.860 | 444.661.236.595 |
| Điều chỉnh do thoái vốn khỏi công ty con/*Adjustment due to divestment from subsidiary* | | | | | (29.033.166.471) | (29.033.166.471) |
| Tạm ứng cổ tức năm nay /*Advance dividend payment for current year* | - | | | - | (37.746.300.000) | (37.746.300.000) |
| **Số dư cuối kỳ này**/ *Ending balance of the current period* | **1.007.990.320.000** | **17.732.079.678** | **46.985.564.994** | **1.153.424.551.611** | **697.923.637.640** | **2.924.056.153.923** |

## *21b. 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 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành/*Outstanding shares* | 100.799.032 | 62.999.554 |

## *21c. Phân phối lợi nhuận / Profit distribution*

Trong kỳ, các công ty con đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của từng Công ty như sau:
*During the period, the subsidiaries distributed the profit in accordance with the Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, as follows:*

| | **Công ty CP xây dựng Đạt Phương số 1/** *Dat Phuong Construction Number One JSC* | **Công ty CP xây dựng Đạt Phương số 2/** *Dat Phuong Construction Number Two JSC* | **Công ty CP thủy điện Đạt Phương Sông Bung /** *Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC* | **Công ty CP thủy điện Đạt Phương Sơn Trà /** *Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC* | **Công ty CP Đạt Phương Hội An** *Dat Phuong Hoi An JSC* | **Cộng /** *Total* | **Phần của Công ty mẹ /** *Amount distrubuted to the Parent Company* | **Phần thuộc về Cổ đông không kiểm soát /** *Amount distributed to non-controlling shareholders* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| • Chia cổ tức bằng tiền/ *Cash dividends declared* | 3.600.000.000 | 2.520.000.000 | 19.000.000.000 | 84.300.000.000 | | 109.420.000.000 | 73.511.700.000 | 35.908.300.000 |
| • Chia cổ tức bằng cổ phiếu/ *Stock dividends declared* | | | | | | - | - | - |
| • Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi/ *Appropriation for bonus and welfare funds* | 1.196.596.444 | 258.600.149 | 800.000.000 | 2.000.000.000 | | 4.255.196.593 | 2.875.197.615 | 1.379.998.978 |
| • Tạm ứng cổ tức năm 2025/ *Advanced dividends of 2025* | | | 28.500.000.000 | 84.300.000.000 | | 112.800.000.000 | 75.053.100.000 | 37.746.900.000 |

Công ty mẹ 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 cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu/*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 HỢP NHẤT / *ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED 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 xây dựng *Revenue from construction contracts* | 1.360.567.665.851 | 1.276.707.506.857 | 3.762.441.697.963 | 3.073.311.020.052 |
| Doanh thu bán điện Thương phẩm/*Revenue from commercial electricity sales* | 184.034.173.581 | 163.169.075.553 | 592.813.626.653 | 483.779.835.098 |
| Doanh thu bán hàng hóa, vật tư/*Revenue from goods and material sales* | - | - | 5.859.875.866 | 799.489.879 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ *Revenue from service provision* | 21.895.621.186 | 2.702.806.842 | 49.076.985.562 | 15.629.923.423 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư/*Revenue from investment property business* | 71.910.575.460 | - | 73.436.245.035 | (248.144.531) |
| Doanh thu khác/*Other revenue* | 221.595.106 | 4.263.048.451 | 355.262.287 | 4.263.048.451 |
| **Cộng**/*Total* | **1.638.629.631.184** | **1.446.842.437.703** | **4.483.983.693.366** | **3.577.535.172.372** |

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

*Revenue from sales and services to related parties*

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

*The Group does not generate revenue from sales and services to related parties.*

## 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 xây dựng/ *Cost of construction contracts* | 1.308.867.826.157 | 1.190.633.147.719 | 3.544.125.151.514 | 2.850.773.989.108 |
| Giá vốn bán điện thương phẩm *Cost of commercial electricity* | 47.964.221.833 | 47.287.539.462 | 169.973.307.084 | 167.398.541.395 |
| Giá vốn của hàng hóa, vật tư *Cost of goods and materials sold* | - | - | 6.489.801.282 | 795.919.914 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp/*Cost of services rendered* | 3.600.642.834 | 1.019.384.783 | 16.639.166.494 | 3.948.826.529 |
| Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán /*Cost of goods and finished real estate sold* | 48.950.699.086 | - | 69.202.564.230 | 6.577.689.894 |
| Giá vốn khác/ *Other costs* | 53.520.348 | 1.293.040.168 | 91.910.314 | 1.293.040.168 |
| **Cộng**/*Total* | **1.409.436.910.258** | **1.240.233.112.132** | **3.806.521.900.918** | **3.030.788.007.008** |

## 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 from term deposits* | 3.883.733.105 | 2.150.116.489 | 14.424.783.999 | 14.460.575.110 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn *Interest from demand deposits* | 174.133.752 | 217.426.296 | 649.919.702 | 571.285.237 |
| Lãi cho vay/*Interest from loans* | 1.095.106.850 | 1.270.761.643 | 2.096.367.124 | 1.685.391.780 |
| Lãi thoái bớt vốn từ công ty con/ *Profit from divestment of capital from subsidiary* | - | - | 88.783.470 | |
| Lãi đầu tư trái phiếu/ *Interest from bond investments* | - | 157.400.000 | - | 917.400.000 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác/*Other financial revenue* | 39.265.225 | 78.285.303 | 39.351.178 | 153.582.914 |
| **Cộng**/*Total* | **5.192.238.932** | **3.873.989.731** | **17.299.205.473** | **17.788.235.041** |

## 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* | 31.991.754.451 | 27.498.906.459 | 117.927.854.741 | 113.018.336.516 |
| Chi phí mượn tài sản đi thế chấp *Expenses for collateral borrowing assets* | 1.265.652.315 | 60.770.662 | 1.445.982.651 | 259.703.604 |
| Chi phí tài chính khác/*Other financial expenses* | 209.160 | 232.585.195 | 242.125 | 398.531.612 |
| **Cộng**/*Total* | **33.257.615.926** | **27.792.262.316** | **119.374.079.517** | **113.676.571.732** |

## 5. Chi phí bán hàng / *Selling 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 */Labor cost* | | 296.278.867 | 371.761.751 | 1.095.037.267 |
| Chi phí vật liệu, bao bì/*Material and packaging costs* | - | 0 | - | |
| Chi phí dồ dùng văn phòng/*Office supplies costs* | 8.379.986 | 0 | 9.131.107 | 3.454.837 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ/ *Depreciation of fixed assets* | 42.756.804 | 8.491.935 | 91.383.705 | 8.491.935 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài/ *Expense for external services* | 6.900.713.692 | 27.119.729 | 9.134.090.533 | 164.852.659 |
| Các chi phí khác/*Other expenses* | 67.525.942 | 17.124.024 | 827.559.267 | 456.232.714 |
| **Cộng/*Total*** | **7.019.376.424** | **349.014.555** | **10.433.926.363** | **1.728.069.412** |

## 6. 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* | 17.215.024.202 | 22.149.959.117 | 53.466.376.873 | 64.192.678.320 |
| Chi phí vật liệu quản lý//*Material costs* | 133.530.311 | 448.049.250 | 935.455.800 | 1.906.429.574 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng/ *Office supplies* | 82.964.029 | 460.447.285 | 1.009.200.380 | 1.966.852.589 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ */Depreciation of fixed assets* | 1.426.542.174 | 1.917.572.446 | 5.780.677.418 | 5.783.218.343 |
| Thuế, phí và lệ phí/*Taxes, fees, and charges* | 71.298.484 | 947.047.260 | 153.771.605 | 1.111.879.249 |
| Chi phí dự phòng/*Contingency costs* | 7.092.004.299 | | 7.092.004.299 | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài/ *Purchased services* | 2.951.920.207 | 1.182.533.451 | 14.497.762.181 | 16.102.981.267 |
| Các chi phí khác/*Other expenses* | 1.018.957.329 | 712.572.845 | 4.526.082.384 | 4.134.343.765 |
| **Cộng/*Total*** | **29.992.241.035** | **27.818.181.654** | **87.461.330.940** | **95.198.383.107** |

## 7. 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 |
|---|---|---|---|---|
| Thu từ thanh lý TSCĐ/*Income from disposal of fixed assets* | 230.000.000 | 52.668.983 | 443.457.688 | 133.252.322 |
| Thu từ thanh lý CCDC/*Income from disposal of tools and equipment* | - | 288.568.783 | - | 2.998.568.783 |
| Thu nhập khác */Other income* | 335.540.680 | 184.229 | 486.727.269 | 340.542.596 |
| **Cộng/*Total*** | **565.540.680** | **341.421.995** | **930.184.957** | **3.472.363.701** |

## 8. 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 |
|---|---|---|---|---|
| Giá trị còn CCDC thanh lý/*The remaining value of disposed tools and equipment* | | | | |
| Chi phí ủng hộ, tài trợ/ *Sponsorship expenses* | 953.664.000 | 5.571.425.000 | 4.511.427.187 | 12.346.145.000 |
| Chi phí khác/*Other expenses* | 1.207.267.029 | 821.944.244 | 1.913.606.131 | 1.203.404.753 |
| **Cộng**/*Total* | **2.160.931.029** | **6.393.369.244** | **6.425.033.318** | **13.549.549.753** |

## 9. Lãi trên cổ phiếu / *Earnings per share ("EPS")*

### *9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu / Basic/diluted earnings per share*

| | 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 |
|---|---|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ *Net profit after corporate income tax for the parent company shareholders* | 117.252.534.116 | 97.871.840.688 | 326.722.460.735 | 223.868.297.979 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi *Appropriation to Bonus and welfare fund* | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: *Adjustments to accounting profit to determine profit attributable to common shareholders:* | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) |
| **Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu** *Profit used to calculate basic/diluted earnings per share* | **116.252.534.116** | **96.871.840.688** | **325.722.460.735** | **222.868.297.979** |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm *Weighted average number of common shares outstanding in the year* | 100.799.032 | 100.799.032 | 100.799.032 | 100.799.032 |
| **Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**/*Basic/diluted earnings per share* | **1.153** | **961** | **3.231** | **2.211** |

Quỹ khen thưởng phúc lợi được loại trừ khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm nay được dự tính theo tỷ lệ năm trước tại Công ty mẹ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.
*The bonus and welfare fund is excluded when determining earnings for basic/diluted earnings per share. The estimate for the current year is based on the prior year's ratio approved by the Parent Company's General Meeting of Shareholders.*

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:
*The weighted average number of common shares outstanding during the year is calculated as follows:*

| | **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** |
|---|---|---|---|---|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm/ *Common shares outstanding at the beginning of the year* | 62.999.554 | 62.999.554 | 62.999.554 | 62.999.554 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu mua lại *Effect of treasury shares repurchases* | 37.799.478 | 37.799.478 | 37.799.478 | 37.799.478 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng *Effect of bonus shares* | | | | |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông bán ra / *Effect of common shares issued* | | | | |
| **Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ** *Weighted average number of common shares outstanding during the period* | **100.799.032** | **100.799.032** | **100.799.032** | **100.799.032** |

***9b. Thông tin khác** / Other information*

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.
*No common stock transactions or potential common stock transactions occurred From the end of the fiscal year to the date of this consolidated financial statement.*

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố** / *Operating costs by factor*

| | **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 costs* | 657.701.687.778 | 102.625.743.173 | 2.302.156.835.435 | 1.268.342.619.753 |
| Chi phí nhân công/*Labor costs* | 313.417.287.427 | 59.514.555.919 | 927.462.954.712 | 217.485.458.004 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định *Depreciation of fixed assets* | 37.985.144.768 | 33.578.718.527 | 146.677.935.325 | 143.117.566.736 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài *Outsourced service costs* | 532.869.299.543 | 928.245.612.853 | 1.355.163.604.817 | 1.545.153.606.606 |
| Chi phí khác/*Other costs* | 50.718.170.190 | 9.806.048.163 | 226.846.761.284 | 30.744.011.365 |
| **Cộng/*Total*** | **1.592.691.589.706** | **1.133.770.678.635** | **4.958.308.091.574** | **3.204.843.262.464** |

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

**Các giao dịch không bằng tiền** / *Non-cash transactions*

Trong năm, Tập đoàn phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:
*During the year, the Group incurred non-cash transactions as follows:*

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này<br>*Cumulative from the beginning of the year to the end of the current period* | |
|---|---|---|
| | **Năm nay**<br>***Current year*** | **Năm trước**<br>***Previous year*** |
| Lãi cho vay nhập gốc/*Interest on loans capitalized* | | |
| Lãi tiền gửi nhập gốc/*Interest on deposits capitalized* | | |

## 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 Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.
*Related parties of the Group include: Key management personnel and individuals related to Key management personnel.*

### *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 individuals related to Key management personnel*
Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.
*Key management personnel include: members of the Board of Directors, the Supervisory Board, and executive management members (General Director, Chief Accountant). Individuals related to key management personnel are close family members of key management 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 individuals related to key management personnel*
Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:
*The Group did not incur sales and service transactions with key management personnel and their related parties, and only incurred the following transactions with related parties of key management personnel:*

| | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này<br>*Cumulative from the beginning of the year to the end of the period* | |
|---|---|---|
| | **Năm nay**<br>***Current year*** | **Năm trước**<br>***Previous year*** |
| Phí mượn tài sản đảm bảo:<br>*Fees for borrowing collateral assets:* | | |
| - 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 | - |

| | **Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này** *Cumulative from the beginning of the year to the end of the period* | |
|---|---|---|
| | **Năm nay** ***Current year*** | **Năm trước** ***Previous year*** |
| - 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*
*Guarantee commitments*

Ông Lương Minh Tuấn và ông Phạm Kim Châu dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thăng Long với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 7.741.000.000 VND (xem thuyết minh số V.18a).

*Mr. Luong Minh Tuan and Mr. Pham Kim Chau used their land use rights as collateral for the company's loan at the Vietnam Investment and Development Bank - Thang Long Branch, with a maximum principal and interest balance, along with other financial obligations arising From the principal debt, of VND 7,741,000,000 (see note V.18a).*

Ông Lương Minh Tuấn, Ông Trần Anh Tuấn và Ông Phạm Kim Châu cũng dùng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của mình để làm tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty (xem thuyết minh số V.18b).

*Mr. Luong Minh Tuan, Mr. Tran Anh Tuan, and Mr. Pham Kim Chau also used their shares in the company as collateral for the issuance of company bonds (see note V.18b).*

*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*
*Outstanding debts with key management personnel and individuals related to key management personnel*

Tập đoàn 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 Group has no outstanding debts with key management personnel or individuals related to key management personnel.*

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*
*Income 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 compensation*** |
| **Năm nay / *Current Year*** | | | | |
| ***Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng****/The Board of Directors (BOD), the Executive Board and the Chief Accountant* | | | | |
| Ông Lương Minh Tuấn- Chủ tịch/*Mr. Luong Minh Tuan - Chairman* | 1.216.255.889 | 2.292.000.000 | 6.000.000 | 3.514.255.889 |
| Ông Phạm Kim Châu- Phó Chủ tịch/Phó TGD/ *Mr. Pham Kim Chau - Vice Chairman/Deputy CEO* | 70.080.000 | 1.423.464.286 | 4.500.000 | 1.498.044.286 |
| Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên/Tổng Giám đốc / *Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO* | 1.938.945.000 | 504.000.000 | 4.500.000 | 2.447.445.000 |
| Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên/ *Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member* | 0 | 325.000.000 | 0 | 325.000.000 |
| Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên/ *Mr. Do Xuan Dien - BOD Member* | 0 | 782.000.000 | 0 | 782.000.000 |
| Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên/ *Ms. Le Thi Thu Trang -* | 0 | 650.000.000 | 0 | 650.000.000 |

| | Lũy kế đến kỳ này *Cumulative to Date* | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*** | **Thù lao *Remuneration*** | **Thưởng *Bonus*** | **Cộng thu nhập *Total compensation*** |
| *BOD Member* | | | | |
| Ông Hoàng Gia Chiều - Phó Tổng Giám đốc/*Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director* | 1.484.745.000 | 0 | 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 | 0 | 375.600.000 |
| Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám /*Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director* | 1.401.325.000 | 0 | 4.500.000 | 1.405.825.000 |
| Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám /*Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director* | 2.042.926.668 | 220.000.000 | 0 | 2.262.926.668 |
| Ông Nguyễn Hữu Hùng – Phó Tổng giám đốc *Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director* | 906.455.000 | 36.000.000 | 0 | 942.455.000 |
| 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* | 1.888.197.366 | 60.000.000 | 1.500.000 | 1.949.697.366 |
| Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính/*Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director* | 2.110.165.000 | 68.250.000 | 4.500.000 | 2.182.915.000 |
| Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ *Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director* | 1.023.440.000 | 0 | 4.500.000 | 1.027.940.000 |
| Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/*Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant* | 1.039.010.000 | 132.000.000 | 4.500.000 | 1.175.510.000 |
| **Cộng/*Total*** | **15.497.144.923** | **6.492.714.286** | **39.000.000** | **22.028.859.209** |

**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* | - | 2.103.120.000 | 4.500.000 | 2.107.620.000 |
| Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch HĐQT/*Mr. Pham Kim Chau - Vice Chairman of the BOD* | 896.420.000 | 540.000.000 | 4.500.000 | 1.440.920.000 |
| Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO* | 1.699.740.000 | 504.000.000 | 4.500.000 | 2.208.240.000 |
| 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* | - | 804.000.000 | - | 804.000.000 |
| 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* | 1.849.274.092 | 120.000.000 | 4.500.000 | 1.973.774.092 |
| 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* | 1.679.460.000 | 36.000.000 | 4.500.000 | 1.719.960.000 |

| | Lũy kế đến kỳ này *Cumulative to Date* | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*** | **Thù lao *Remuneration*** | **Thưởng *Bonus*** | **Cộng thu nhập *Total compensation*** |
| Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính/ *Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director* | 1.156.210.000 | 18.000.000 | 4.500.000 | 1.178.710.000 |
| Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ *Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director* | 915.580.000 | - | - | 915.580.000 |
| Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/*Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant* | 955.600.000 | 132.000.000 | 4.500.000 | 1.092.100.000 |
| **Cộng/*Total*** | **12.115.834.092** | **5.232.120.000** | **40.500.000** | **17.388.454.092** |

## 2. Thông tin về bộ phận / *Information about segments*

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

*The report on business segments is primarily based on business areas, as the risks and profitability of the Group are mainly influenced by the differences in the products the Group provides.*

## *2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh / Information about business sectors*

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

*The Group operates in the following key business areas:*

- Lĩnh vực xây lắp/*Construction sector*
- Lĩnh vực sản xuất điện/*Power generation sector*
- Lĩnh vực thương mại, dịch vụ/*Trade and services sector*
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản/*Real estate investment*

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

*Information about the business results, fixed assets, other long-term assets, and the value of major non-cash expenses for each segment based on the Group's business sectors is as follows:*

| | Lĩnh vực xây lắp *Construction segment* | Lĩnh vực sản xuất điện/*Electricity generation segment* | Lĩnh vực sản xuất kính/*Glass manufacturing segment* | Lĩnh vực thương mại, dịch vụ/*Trade and services segment* | Lĩnh vực đầu tư Bất động sản/*Real estate investment segment* | Cộng *Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lũy kế đến kỳ này năm nay/*Cumulative to this period current year*** | | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài/*Net revenue from sales and rendering of services to external parties* | 3.762.441.697.963 | 593.168.888.940 | | 54.936.861.428 | 73.436.245.035 | **4.483.983.693.366** |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận/*Net revenue from sales and provision of inter-segment services* | | | | | | |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**/Total net revenue from sales and services* | ***3.762.441.697.963*** | ***593.168.888.940*** | - | ***54.936.861.428*** | ***73.436.245.035*** | ***4.483.983.693.366*** |
| **Kết quả kinh doanh theo bộ phận**/ *Operating results by segment* | 218.316.546.449 | 423.103.671.542 | - | 31.807.893.652 | 4.233.680.805 | **677.461.792.448** |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận/ *Unallocated costs by segment* | | | | | | (97.895.257.303) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ *Profit From business operations* | | | | | | 579.566.535.145 |
| Doanh thu hoạt động tài chính/*Finance income* | | | | | | 17.299.205.473 |
| Chi phí tài chính/*Finance costs* | | | | | | (119.374.079.517) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết/*Share of profit or loss in a joint venture or associate company* | | | | | | 13.166.577.082 |
| Thu nhập khác/*Other income* | | | | | | 930.184.957 |
| Chi phí khác/*Other expenses* | | | | | | (6.425.033.318) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/ *Current income tax expense* | | | | | | (47.905.327.596) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại/ *Deferred income tax expense* | | | | | | 7.403.174.369 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** *Net profit after income tax* | | | | | | **444.661.236.595** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác**/ Total expenses for acquiring fixed assets* | | | | | | |

| | **Lĩnh vực xây lắp** *Construction segment* | **Lĩnh vực sản xuất điện**/*Electricity generation segment* | **Lĩnh vực sản xuất kính**/*Glass manufacturing segment* | **Lĩnh vực thương mại, dịch vụ**/*Trade and services segment* | **Lĩnh vực đầu tư Bất động sản**/*Real estate investment segment* | **Cộng** *Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *and other long-term assets* | | | | | | |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn**/ Total depreciation and amortization of long-term prepayments* | | | | | | |
| **Lũy kế đến kỳ này năm trước/ *Cumulative to this period last year*** | | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài/ *Net revenue From sales and rendering of services to external parties:* | 3.073.311.020.052 | 488.042.883.549 | | 16.429.413.302 | (248.144.531) | 3.577.535.172.372 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận/ *Net revenue From sales and provision of inter-segment services:* | - | - | | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**/ Total net revenue From sales and services* | ***3.073.311.020.052*** | ***488.042.883.549*** | | ***16.429.413.302*** | ***(248.144.531)*** | ***3.577.535.172.372*** |
| **Kết quả kinh doanh theo bộ phận/** *Operating results by segment* | 222.537.030.944 | 316.534.211.942 | - | 14.501.756.903 | (8.553.903.837) | 545.019.095.952 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận/ *Unallocated costs by segment* | | | | | | (95.198.383.107) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ *Profit From business operations* | | | | | | 449.820.712.845 |
| Doanh thu hoạt động tài chính/ *Finance income* | | | | | | 17.788.235.041 |
| Chi phí tài chính/ *Finance costs* | | | | | | (113.676.571.732) |
| Thu nhập khác/ *Other income* | | | | | | 3.472.363.701 |
| Chi phí khác/ *Other expenses* | | | | | | (13.549.549.753) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành *Current income tax expense* | | | | | | (40.041.056.958) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại *Deferred income tax expense* | | | | | | 281.028.299 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** Net profit after income tax* | | | | | | ***304.095.161.443*** |

| | **Lĩnh vực xây lắp** *Construction segment* | **Lĩnh vực sản xuất điện**/*Electricity generation segment* | **Lĩnh vực sản xuất kính**/*Glass manufacturing segment* | **Lĩnh vực thương mại, dịch vụ**/*Trade and services segment* | **Lĩnh vực đầu tư Bất động sản**/*Real estate investment segment* | **Cộng** *Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác***/ *Total expenses for acquiring fixed assets and other long-term assets* | | | | | | |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn***/ *Total depreciation and amortization of long-term prepayments* | | | | | | |

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:
*Assets and liabilities of business segments of the Group as follows:*

| | **Lĩnh vực xây lắp** *Construction segment* | **Lĩnh vực sản xuất điện**/ *Electricity generation segment* | **Lĩnh vực sản xuất kính**/*Glass manufacturing segment* | **Lĩnh vực thương mại, dịch vụ** *Trade and services segment* | **Lĩnh vực đầu tư Bất động sản**/ *Real estate investment segment* | **Cộng** *Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số cuối kỳ (31/12/2025)** / *As of the end of the period (31/12/2025)* | | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận/ *Direct segment assets* | 2.135.954.198.479 | 2.368.596.412.850 | 634.948.312.811 | 61.645.292.624 | 2.833.557.058.362 | 8.034.701.275.126 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận/ *Segment allocated assets* | | | | | | |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận *Unallocated assets* | | | | | | 91.114.779.997 |
| ***Tổng tài sản****/Total assets:* | | | | | | ***8.125.816.055.123*** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận *Direct segment liabilities* | 1.853.909.052.038 | 1.113.471.948.058 | 194.948.312.811 | | 1.896.252.032.857 | 5.058.581.345.764 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận *Allocated segment liabilities* | - | - | - | - | | |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận *Unallocated liabilities* | | | | | | 143.178.555.436 |
| ***Tổng nợ phải trả****/Total liabilities* | | | | | | ***5.201.759.901.200*** |

| | **Lĩnh vực xây lắp** *Construction segment* | **Lĩnh vực sản xuất điện**/ *Electricity generation segment* | **Lĩnh vực sản xuất kính**/*Glass manufacturing segment* | **Lĩnh vực thương mại, dịch vụ** *Trade and services segment* | **Lĩnh vực đầu tư Bất động sản**/ *Real estate investment segment* | **Cộng** *Total* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số đầu năm (01/01/2025)**/*As of the beginning of the year (01/01/2025)* | | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận/ *Direct segment assets* | 1.170.556.874.647 | 2.228.730.147.519 | | 401.167.749.992 | 1.745.403.600.991 | 5.545.858.373.149 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận/*Segment allocated assets* | - | - | - | - | - | - |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận/*Unallocated assets* | | | | | | 872.736.494.983 |
| ***Tổng tài sản**/Total assets* | | | | | | ***6.418.594.868.132*** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận *Direct segment liabilities* | 2.077.635.000.798 | 1.094.228.744.605 | | 100.171.002.838 | 377.987.026.557 | 3.650.021.774.798 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận *Allocated segment liabilities* | - | - | - | - | - | - |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận/*Unallocated liabilities* | | | | | | 156.036.258.942 |
| ***Tổng nợ phải trả**/Total liabilities* | | | | | | ***3.806.058.033.740*** |

***2b. Thông tin về khu vực địa lý** / Information about geographic area*

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.
*All of the Group's activities take place within the territory of Vietnam.*

**3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính** / *Events occurring after the end of the financial year*

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.
*No significant events have occurred after the end of the financial year that require adjustment to the figures or disclosure in the Consolidated Financial Statements.*

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

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

DATPHUONG

**TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**
***DAT PHUONG GROUP***

**Số/*No.*: 33../CV-DP-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 đương 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* | 156.830.087.206 | 131.747.975.537 | 25.082.111.669 | 19,04% |
| | | | | |

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 19 tỷ đồng, tương đương 19,04%.

*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 19 billion, equivalent to 19.04%, compared to Q4 2024.*

Trên dây 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**