Phụ lục VI

Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM ***ORGANIZATION NAME*** ———	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** ———
Số: 02/7/2026-CBTT No: 02/7/2026-CBTT	*TPHCM, ngày 20 tháng 7 năm 2026* *TPHCM , day 20 month 7 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM/ *DE TAM JOINT STOCK COMPANY*)
   - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: DTA
   - Địa chỉ: 2/6 – 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình Tp, HCM

   (*Address: 2/6 – 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City*)
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 028.3997.4668
   - E-mail: info@detamland.com
2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:
   - Giải trình biến động lợi nhuận/ *Explanation of profit fluctuation*:

LIỆT KÊ/*LIST*	SO SÁNH/ COMPARE		TỶ LỆ ĐẠT %/ *ACHIEVEMENT RATE*	GHI CHÚ/ *NOTE*
	Quý 2 năm 2026 (the second quarter of 2025)	Quý 2 năm 2025 (the second quarter of 2024)		

TỔNG DOANH THU/ *TOTAL REVENUE*	26.632.327.329	47.103.250.113	56,54%	
TỔNG CHI PHÍ/ TOTAL EXPENSES	23.310.514.171	46.144.395.530	50,52%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ/PROFIT BEFORE TAX	3.321.813.158	958.854.583	346,44%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/PROFIT AFTER TAX	2.657.450.526	488.030.353	544,53%	

Nguyên nhân:

- Doanh thu giảm do đặc thù kinh doanh theo dự án và chịu tác động trực tiếp từ bối cảnh trầm lắng của thị trường bất động sản năm 2026. Quý 2/2026 ghi nhận doanh thu chủ yếu từ dự án Khu dân cư xã Phước An và dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh đã triển khai từ trước.
- Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do lợi nhuận thu được từ sản phẩm thương mại dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh cao hơn. Ngoài ra Công ty đã thực hiện các biện pháp quản trị chi phí hiệu quả, tiết giảm chi phí hoạt động giúp biên lợi nhuận được cải thiện.

(*Reason:*

- *Revenue decreased due to the project-based nature of the Company's business operations and the direct impact of the subdued real estate market in 2026. Revenue recorded in the second quarter of 2026 was primarily generated from the Phuoc An Residential Area Project and the Garden House – VSIP Bac Ninh Project, both of which had been launched in previous periods.*
- *Profit after tax for the second quarter of 2026 increased compared to the same period last year, mainly attributable to higher profit generated from the commercial products of the Garden House – VSIP Bac Ninh Project. In addition, the Company continued to implement effective cost management measures and optimize operating expenses, resulting in an improvement in its profit margin.)*

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/7/2026 tại đường dẫn http://www.detamland.com/*This information was published on the company's website on 20/7/2026 (date),as in the link* http://www.detamland.com.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that*

the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
Ô TAM BÌNH-T.P HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Quỳnh Trang

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303118498, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-07-20 18:22:21
Foxit Reader Version: 9.7.0



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
2/6 - 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**151,891,222,170**	**162,770,736,554**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V1	**4,974,614,323**	**4,740,810,468**
1. Tiền	111		4,974,614,323	4,740,810,468
2. Các khoản tương đương tiền	112			-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**3,050,000,000**	**3,340,000,000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		3,050,000,000	3,340,000,000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**68,529,837,738**	**56,666,665,059**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		46,101,119,130	44,233,110,089
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		21,178,799,460	12,785,785,613
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		2,338,583,291	736,433,500
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(1,088,664,143)	(1,088,664,143)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**52,400,895,197**	**77,389,576,480**
1. Hàng tồn kho	141		52,400,895,197	77,389,576,480
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**22,935,874,912**	**20,633,684,547**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		14,280,423,980	11,594,750,612
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8,549,661,597	9,029,933,935
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		105,789,335	9,000,000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**477,785,108,498**	**465,352,455,150**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2,494,078,200**	**9,317,648,633**
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			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
5. Phải thu dài hạn khác	215		2,826,078,200	9,649,648,633
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		(332,000,000)	(332,000,000)
II. Tài sản cố định	**220**		**17,258,171,038**	**17,729,380,019**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		8,983,531,038	9,454,740,019
- Nguyên giá	222		*17,861,538,489*	*17,773,077,378*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		*(8,878,007,451)*	*(8,318,337,359)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		8,274,640,000	8,274,640,000
- Nguyên giá	228		*8,274,640,000*	*8,274,640,000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229			
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởn	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thà	233		-	-
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**17,532,596,453**	**17,818,883,519**
- Nguyên giá	241		18,853,332,286	18,853,332,286
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(1,320,735,833)	(1,034,448,767)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**427,705,943,782**	**407,028,672,689**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		427,705,943,782	407,028,672,689
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**11,450,000,000**	**12,040,000,000**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		9,950,000,000	9,950,000,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		1,500,000,000	2,090,000,000
	266			
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1,344,319,025**	**1,417,870,290**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		1,344,319,025	1,417,870,290
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**629,676,330,668**	**628,123,191,704**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**419,993,568,335**	**423,611,530,024**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**270,753,907,186**	**306,964,405,365**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		39,458,019,811	48,313,955,796
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9,580,443,101	4,799,710,105
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		3,614,055,887	1,887,601,805
5. Phải trả người lao động	315		756,737,793	812,806,623
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		4,704,170,164	3,849,119,278

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		137,834,219,540	147,887,742,402
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		25,784,575,826	22,332,529,910
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		47,153,715,688	75,211,170,070
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1,867,969,376	1,869,769,376
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**149,239,661,149**	**116,647,124,659**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		18,185,038,322	
8. Phải trả dài hạn khác	338		60,327,593,670	47,616,588,537
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		70,727,029,157	69,030,536,122
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**209,682,762,333**	**204,511,661,680**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180,598,320,000	180,598,320,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180,598,320,000	*180,598,320,000*
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			-
2. Thặng dư vốn	412			-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,219,062,574	1,219,062,574
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		27,865,379,759	22,694,279,106
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		*22,694,279,106*	*22,495,790,623*
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		*5,171,100,653*	*198,488,483*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**629,676,330,668**	**628,123,191,704**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Lynh Da	TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
2/6 - 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2026		Luỹ kế từ đầu kỳ	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3		5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		26,059,230,978	44,714,756,037	38,500,622,578	74,757,502,031
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		**26,059,230,978**	**44,714,756,037**	**38,500,622,578**	**74,757,502,031**
4. Giá vốn hàng bán	11		16,530,528,915	39,787,924,724	22,224,066,540	66,043,261,866
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		**9,528,702,063**	**4,926,831,313**	**16,276,556,038**	**8,714,240,165**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		66,477,485	159,267,020	70,492,555	165,955,575
8. Chi phí tài chính	23		2,693,907,683	2,255,870,140	3,712,016,606	4,079,257,641
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*2,693,907,683*	*2,106,743,972*	3,712,016,606	*3,766,726,148*
9. Chi phí bán hàng	25		1,055,779,169	810,588,788	1,299,940,694	1,931,821,683
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,849,471,036	1,789,622,805	5,478,969,540	3,414,812,584
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**2,996,021,660**	**230,016,600**	**5,856,121,753**	**(545,696,168)**
12. Thu nhập khác	31		506,618,866	2,229,227,056	822,263,997	3,757,111,249
13. Chi phí khác	32		180,827,368	1,500,389,073	214,509,933	1,807,893,687
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**325,791,498**	**728,837,983**	**607,754,064**	**1,949,217,562**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**3,321,813,158**	**958,854,583**	**6,463,875,817**	**1,403,521,394**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		664,362,632	470,824,230	1,292,775,164	827,453,308
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		**2,657,450,526**	**488,030,353**	**5,171,100,653**	**576,068,086**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		147.15	27.02	286.33	31.90
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Luynh Da	TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
2/6 - 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		46,282,348,615	46,195,677,389
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(52,857,453,356)	(74,691,617,750)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,079,805,964)	(8,939,054,680)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(5,369,484,570)	(12,099,053,070)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	(2,016,800,912)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		87,802,742,729	69,657,206,349
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(58,967,048,779)	(42,132,660,132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**13,811,298,675**	**(24,026,302,806)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			(2,000,000,000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		880,000,000	2,217,269,332
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**880,000,000**	**217,269,332**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		30,561,747,724	79,389,238,404
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(45,019,242,544)	(51,917,955,832)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**(14,457,494,820)**	**27,471,282,572**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**233,803,855**	**3,662,249,098**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4,740,810,468	**1,078,561,370**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**4,974,614,323**	**4,740,810,468**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Lượnh Da	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
2/6 - 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH TÀI CHÍNH

Cho báo cáo Quý 2 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính Quý 1 Năm 2026

I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1 Hình thức sở hữu vốn — Là công ty cổ phần

2 Lĩnh vực kinh doanh — Địa ốc, xây dựng, thương mại và dịch vụ

3 Ngành nghề kinh doanh

* Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình);

* Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ, Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ, điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm

* Kinh doanh du lịch lữ hàng nội địa. Mua bán sửa chữa xe ôtô. Hoạt động thể thao;

* Kinh doanh: Khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý vé máy bay. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư;

* Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng

* Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại);

II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1 Niên độ kế toán:
Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác
* Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).
* Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính

III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

* Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2015; và các thông tư, hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của BTC.

2 Cam kết kế toán

Chúng tôi: Ban tổng Giám đốc công ty Cổ phần Đệ Tam cam kết tuân thủ đúng luật kế toán. Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định

3 Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

4 Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông Tư 99"). Thông Tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông Tư 200") và các thông tư sửa đổi Thông Tư 200. Thông Tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông Tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, trừ trường hợp Thông Tư 99 có quy định khác. Những thay đổi trọng yếu trong các chính sách kế toán của Công ty và ảnh hưởng đối với báo cáo tài chính, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh của báo cáo tài chính.

IV CÁC CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG

1 Nguyên tắc xác định các khoản tiền

- Nguyên tắc xác định tiền: Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiệc có của công ty tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển

- Nguyên tắc xác định khoản tương đương tiền: là khoản đầu tư tài chính ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

* **Đầu tư vào các công ty liên kết**: Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ dần vào giá trị đầu tư.

* **Đầu tư tài chính khác:** Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm gía của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

3 Nguyên tắc kê toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ KH và các khoản phải thu khác cùng với khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu

Các khỏan phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn

Các khỏa phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn

4 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

5 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc đánh giá

* Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế

* Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

* Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

Phương pháp khấu hao áp dụng:

* Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ TC

* Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định

* Nhà cửa, vật kiến trúc	5- 30 năm
* Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05- 09 năm
* Quyền sử dụng đất:	Vô thời hạn

6 Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

- Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

- Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào KQKD trong kỳ: Chi phí sửa chữa 1 lần quá lớn. Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá lớn, Chi phí trước hoạt động ...

- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

7 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả

- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại ngắn hạn

- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại dài hạn

8 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính:

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời gian trả nợ dưới 12 tháng kể từ điểm lập báo cáo tài chính được trình bày vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trên 1 năm thuộc dài hạn

9 Lương , bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Lương được tính toán và trích lập đưa vào trong kỳ dựa theo quy chế lương của công ty, theo đó BHXH, YT, TN được trích lập với tỷ lệ tương ứng 26%, 4.5%, 2% tương ứng tiền lương của người lao động, 22% được đưa vào chi phí BHXH,YT, TN trong kỳ, 10.5% sẽ trích từ lương của người lao động.

10 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

* Chi phí đi vay gồm lãi tiền vay và các chi phí khác P.sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của cty

* Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất KD trong năm P/S , trừ các khoản CP lãi vay được vốn hóa theo quy định chuẩn mực kế toán

* Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

* Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ công ty.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có)

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty

13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc kiểm soát hàng hóa
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Công ty đã thu hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu từ phát sinh tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 2 điều kiện :

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14 Nguyên tắc giá vốn hàng bán

- Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán ra trong kỳ

15 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

- Phản ánh các khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, khoản lỗ chuyển nhượng chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh , dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

16 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ bao gồm lương cho nhân viên, và các chi phí liên quan khác

- Chi phí quản lý DN: Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm lương quản lý, BHXH,YT, TN , Công đoàn, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, KHTS dùng cho quản lý, thuế môn bài , tiền thuế đất, khoản lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài (Xăng xe cầu đường, điện nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, cháy nổ) , chi bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng ....)

17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành,

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thuế TNDN 10% đối với chuyển nhượng căn hộ NOXH. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ và điều chỉnh cho các khoản không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang nếu có.

- Ngoài thuế TNDN công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo quy định về thuế hiện hành.
- Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ

- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

18 Bên liên quan

- Các bên được coi là liên quan nếu 1 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.

V THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 Tiền và các khoản tương đương tiền	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
1 Tiền mặt	9.489.308	100.496.653
2 Tiền gửi ngân hàng VND (*)	4.965.125.015	4.640.313.815
3 Các khoản tương đương tiền		-
CỘNG	**4.974.614.323**	**4.740.810.468**

2 Các khoản phải thu ngắn hạn	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
1 Phải thu khách hàng (*)	46.101.119.130	44.233.110.089
2 Trả trước người bán (**)	31.616.701.929	12.785.785.613
3 Khoản phải thu khác	2.338.583.291	736.433.500
Cộng	**80.056.404.350**	**57.755.329.202**
Dự phòng nợ khó đòi	(1.088.664.143)	(1.088.664.143)

(*) Chi tiết khoản phải thu của khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng dự án KDC xã Phước An	21.124.528.190	17.282.836.397
Phải thu khách hàng dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	19.275.356.201	20.824.427.904
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Thương Mại Tân Tiến	5.580.549.739	5.580.549.739
Khách hàng mua bán hàng hóa khác	120.685.000	545.296.049
	46.101.119.130	**44.233.110.089**

(**) Chi tiết trả trước người bán

Số cuối kỳ | Số đầu năm

Là các khoản ứng trước tiền thi công hạ tầng, xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ của dự án khu dân cư xã Phước An và thi công hạ tầng, xây nhà dự án Garden house Vsip Bắc Ninh

* Cty CP XL KD VLXD Investco DTA	6.939.614.427	1.159.614.427
* Cty CP Đầu Tư Thương Mại Kim Bảo	13.341.755.640	9.983.500.720
* Cty CP Xây Lắp và Vật Tư XD 2	5.775.000.000	
* Các nhà cung cấp khác	5.560.331.862	1.642.670.466

Cộng	31.616.701.929	12.785.785.613

3 Các khoản phải thu dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khoản ứng cho các bên liên quan thực hiện dự án	2.271.015.000	9.094.585.433
- Khoản ký quỹ thuê văn phòng, Quản lý BĐS	235.063.200	235.063.200
- Khoản ứng chi khác cho các bên liên quan	320.000.000	320.000.000
Cộng	**2.826.078.200**	**9.649.648.633**
* Dự phòng nợ khó đòi	(332.000.000)	(332.000.000)

4 Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
4,1 Ngắn hạn		
- Nguyên vật liệu	-	-
- Hàng hóa	1.824.846.296	5.883.087.896
- Thành phẩm	50.567.181.283	71.506.488.584
Cộng	**52.392.027.579**	**77.389.576.480**

4,2 Chi phí dở dang dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Dự án khu dân cư xã Phước An	327.378.129.717	322.847.738.772
- Khu chung cư Detaco- Dự án KDC xã Phước An	53.860.211.694	39.019.942.554
- Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc	44.693.366.673	43.936.019.993
- Dự án DTA Garden House - VSIP Bắc Ninh	1.409.240.592	1.224.971.370
- Dự án khác	1.129.810.925	-
Cộng	**428.470.759.601**	**407.028.672.689**

5 Tăng giảm tài sản cố định

5,1 Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
1. Số dư đầu kỳ	**12.192.866.287**	**5.545.109.091**	**35.102.000**	**17.773.077.378**
2. Tăng trong kỳ	-	-	88.461.111	88.461.111
- Mua sắm mới			*88.461.111*	88.461.111
- Tăng do XDCB hoàn thành				-
3. Giảm trong kỳ		-	-	-
- Giảm do thanh lý				
4. Số dư cuối kỳ	**12.192.866.287**	**5.545.109.091**	**123.563.111**	**17.861.538.489**
II. Giá trị hao mòn				-
1. Số dư đầu kỳ	**4.896.064.199**	**3.387.171.160**	**35.102.000**	**8.318.337.359**
2. Tăng trong kỳ	*279.480.042*	*266.080.662*	*14.109.388*	559.670.092
3. Giảm trong kỳ				-
4. Số dư cuối kỳ	**5.175.544.241**	**3.653.251.822**	**49.211.388**	**8.878.007.451**
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu kỳ	**7.296.802.088**	**2.157.937.931**	-	**9.454.740.019**
2. Tại ngày cuối kỳ	**7.017.322.046**	**1.891.857.269**	**74.351.723**	**8.983.531.038**

5,2 Tài sản cố định vô hình

- Là giá trị Quyền sử dụng đất căn nhà số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty Cổ phần Đệ Tam diện tích 163.4 m^2.

5,3 Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Căn hộ chung cư	Tổng cộng
I. Nguyên giá		
1. Số dư đầu kỳ	**18.853.332.286**	**18.853.332.286**
2. Tăng trong kỳ	-	-
3. Giảm trong kỳ		-
4. Số dư cuối kỳ	**18.853.332.286**	**18.853.332.286**
II. Giá trị hao mòn		-
1. Số dư đầu kỳ	**1.034.448.767**	**1.034.448.767**
2. Tăng trong kỳ	*286.287.066*	286.287.066
3. Giảm trong kỳ		-
4. Số dư cuối kỳ	**1.320.735.833**	**1.320.735.833**
III. Giá trị còn lại		-
1. Tại ngày đầu kỳ	**17.818.883.519**	**17.818.883.519**
2. Tại ngày cuối kỳ	**17.532.596.453**	**17.532.596.453**

6 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
6,1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
a Ngắn hạn: là các khoản tiền gửi kỳ hạn 6 đến 12 tháng	-	590.000.000
b Dài hạn: Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	-	
* Trái phiếu trên 12 tháng	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	**1.500.000.000**	**2.090.000.000**
6,2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
- Công ty CP XLKD VLXD - invesco DTA	9.800.000.000	9.800.000.000
- Cty cấp nước ĐNA - Mê Kông Rạch Giá Kiên Gia	150.000.000	150.000.000
Cộng	**9.950.000.000**	**9.950.000.000**

- C.ty Cổ phần cấp thoát nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá : là khoản vốn góp đầu tư theo Theo Quyết định số 01/2009/QĐ/DETACO ngày 08/12/2009 của Công ty Cổ phần Đệ Tam

- Công ty CP CP XLKD VLXD invesco DTA theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp 49% (vốn điều lệ 20 tỷ). Tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2016 theo biên bản họp ĐHCĐ của Invesco-DTA thì tỷ lệ biểu quyết của công ty là 19%.

* Khoản đầu tư mua trái phiếu của Cty CPCK Agribank phát hành ngày 14/08/2024, Số lượng 5000 trái phiếu , mệnh gia 100.000đ/TP. Kỳ hạn 10 năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 1 lần/năm. Hình thức TP: Ghi sổ. Tổng giá trị trái phiếu là 500 triệu đồng.

7 Chi phí trả trước

7.1 Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	126.845.437	75.185.552
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển	14.153.578.543	11.519.565.060
Cộng	**14.280.423.980**	**11.594.750.612**

7.2 Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	51.284.975	37.393.990
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển	1.293.434.050	1.274.288.868
- Chi phí khác chờ phân bổ		106.187.432
Cộng	**1.344.719.025**	**1.417.870.290**

8 Phải trả người bán ngắn hạn	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- Công ty CP KT xây dựng Hải Âu	5.297.882.557	7.398.239.909
- Công ty TNHH TVĐT & XD Sáng tạo Việt	982.540.609	3.082.540.609
- Công ty CP tư vấn XDTM Tân Tiến	31.025.115.509	31.025.115.509

- Công ty CP xây lắp KD VLXD Invesco DTA	-	-
- Công ty CP ĐT và Phát Triển GPLand	-	4.746.590.590
- Công ty CP Đức Lộc 68	-	61.434.995
- Phải trả các đối tượng khác	2.152.481.136	2.000.034.184
Cộng	**39.458.019.811**	**48.313.955.796**

9 Chi phí phải trả ngắn hạn khác	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- Trích trước khoản lãi vay phải trả (NH)	13.667.760	535.065.081
- Trích trước khoản lãi vay phải trả (Cá nhân)	1.217.700.000	1.324.375.000
- Trích trước chi phí XD các căn hộ đã hoàn thành	1.989.679.197	1.989.679.197
- Khác	1.483.123.207	
Cộng	**4.704.170.164**	**3.849.119.278**

10 Khoản phải trả ngắn hạn khác	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
- BHXH phải nộp		-
- Khoản phải trả liên quan việc chuyển nhượng đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	5.723.446.809	5.903.549.306
- Khoản phải trả liên quan việc chuyên nhượng căn hộ dự án khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	14.992.025.553	12.185.987.600
- Khoản phải trả liên quan việc chuyển nhượng nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	557.589.840	539.289.840
- Khoản phải trả liên quan đến nhận ký quỹ, ký cược của đơn vị môi giới	1.000.000.000	1.000.000.000
- Lãi phải trả từ việc nhận vốn góp hợp tác KD	851.187.500	851.187.500
- Tiền mượn		
- Khoản phải trả khác	2.660.326.124	1.852.515.664
Cộng	**25.784.575.826**	**22.332.529.910**

11 Khoản phải trả dài hạn	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc KDC xã Phước An - Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.	826.400.000	826.400.000
Khoản nhận hợp tác từ tổ chức	58.873.400.000	45.000.000.000
Các khoản khác	627.793.670	1.790.188.537
Cộng	**60.327.593.670**	**47.616.588.537**

* Các khoản nhận vốn góp hợp tác từ các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn theo thời hạn thỏa thuận của hai bên được thể hiện trong hợp đồng.

12 Vay và nợ thuê tài chính

12.1 Vay ngắn hạn	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Vay ngắn hạn	16.990.391.120	16.502.170.070
Vay cá nhân	10.545.000.000	35.245.000.000
Nợ đến hạn trả	19.618.324.568	23.464.000.000
Cộng	**47.153.715.688**	**75.211.170.070**

12.2 Vay dài hạn	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Ngân hàng AGRIBANK - CN Chợ Lớn		-
Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai		-
Ngân hàng AGRIBANK - CN Tân Bình	59.006.070.557	55.905.252.956
Ngân hàng BIDV	31.339.283.168	36.589.283.166
Vay cá nhân		-
Nợ dài hạn đến hạn trả	(19.618.324.568)	(23.464.000.000)
Cộng	**70.727.029.157**	**69.030.536.122**

Chi tiết	117.880.744.845	144.241.706.192

13 Doanh thu chưa thực hiện

5.13.1 Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- D.thu từ bán đất nền và nhà phố d.án KDC xã Phước An	68.352.376.508	72.008.344.439
- D.thu từ bán căn hộ khu chung cư Detaco - KDC xã	83.744.282.982	40.776.458.829
- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	3.922.598.372	35.102.939.134
- D.thu khác		-
Cộng	**156.019.257.862**	**147.887.742.402**

5.13.2 Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	-	-
Cộng	-	-

5.13 Vốn chủ sở hữu

5.13.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000			180.598.320.000
- Quỹ đầu tư phát triển	1.219.062.574			1.219.062.574
- Lợi nhuận chưa phân phối	22.694.279.106	5.171.100.653	-	27.865.379.759
Cộng	**204.511.661.680**	**5.171.100.653**	-	**209.682.762.333**

5.13.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của cổ đông	180.598.320.000	180.598.320.000
Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu	**180.598.320.000**	**180.598.320.000**

5.13.3 Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		-
Cổ phiếu thường		-
Cổ phiếu ưu đãi		-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO QUÝ 2 NĂM 2026

(Từ 01/04/2026 - 30/06/2026)

ĐVT:VNĐ

Chỉ tiêu		
1 Doanh thu	**Năm nay**	**Năm trước**
- D.thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	2.187.000.000	13.207.462.736
- D.thu bán căn hộ khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	965.201.909	
- D.thu bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	20.949.560.214	31.016.712.344
- D.thu bán hàng hóa (sắt thép các loại)	-	
- D.thu khác		490.580.957
Cộng	**24.101.762.123**	**44.714.756.037**

* Khoản giảm trừ do hàng bán trả lại	-	
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**24.101.762.123**	**44.714.756.037**
2 Giá vốn	**Năm nay**	**Năm trước**
- Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	1.820.722.257	11.575.481.057
- Giá vốn bán căn hộ chung cư Detaco - KDC xã Phước An	639.021.658	
- Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	14.070.785.000	28.079.703.000
- Giá vốn hàng hóa sắt thép các loại	-	
- Giá vốn khác	-	132.740.667
Cộng	**16.530.528.915**	**39.787.924.724**
Giảm trừ giá vốn do hàng bán trả lại	-	-
Giá vốn hạch toán trong kỳ	**16.530.528.915**	**39.787.924.724**
3 Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm nay**	**Năm trước**
- Lãi tiền gửi ngân hàng	66.477.485	159.267.020
- Lãi đầu tư tài chính		
Cộng	**66.477.485**	**159.267.020**
4 Chi phí tài chính	**Năm nay**	**Năm trước**
- Lãi tiền vay	2.693.907.683	2.255.870.140
- Chi phí tài chính khác	-	
Cộng	**2.693.907.683**	**2.255.870.140**
5 Thu nhập khác	**Năm nay**	**Năm trước**
- Khoản thu nhập bất thường	506.618.866	2.229.227.056
Cộng	**506.618.866**	**2.229.227.056**
6 Chi phí khác	**Năm nay**	**Năm trước**
Là khoản chi bất thường trong kỳ	180.827.368	1.500.389.073
Cộng	**180.827.368**	**1.500.389.073**
7 Chi phí bán hàng	**Năm nay**	**Năm trước**
Chi phí lương		136.731.450
Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	385.391.729	631.733.562
Chi phí khác	670.387.440	42.123.776
Cộng	**1.055.779.169**	**810.588.788**
8 Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Năm nay**	**Năm trước**
Chi phí lương nhân viên	1.942.108.349	748.947.712
Chi phí dụng cụ quản lý		11.960.055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	274.564.716	278.367.747
Thuế, phí, lệ phí	73.666.502	
Dự phòng phải thu khó đòi	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	461.413.742	721.235.921
Chi phí khác bằng tiền	97.717.727	29.111.370
	2.849.471.036	**1.789.622.805**
9 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (1)	3.321.813.158	958.854.583
- Đ/chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2)	-	1.395.266.565
- Chuyển lỗ từ năm trước		
- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1)+(2)	3.321.813.158	2.354.121.148
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	0,20	0,20
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	664.362.632	470.824.230

10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Số năm nay	Số năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.657.450.526	488.030.353
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận, hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	(33.318.028)
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.059.832	18.059.832
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	147	25

7 THÔNG TIN KHÁC

1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh, hay công bố trên báo cáo tài chính

2 Thông tin về các bên liên quan

2,1 Các bên liên quan	Mối liên hệ
Cty CPXLKD VLXD Invesco DTA	Cty liên kết
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Kim Xuân	T.viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Ông Trần Kiến Phát	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên
Bà Hoàng Hồ Hương Giang	Kế toán trưởng

2,2 Các giao dịch trọng yếu với các Bên liên quan		Nội dung	P.sinh trong kỳ
2.2.1 Lương, thù lao hội đồng quản trị và ban điều hành			
Ông Trần Đức Lợi	- CT HĐQT	Lương + thù lao	354.730.769
Bà Phạm Thị Kim Xuân	- TV HĐQT - TGĐ	Lương + thù lao	270.875.000
Ông Trần Kiến Phát	- TV HĐQT	Thù lao	15.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà	- TV HĐQT	Thù lao	15.000.000
Ông Trần Minh Ngọc	- TV HĐQT	Thù lao	15.000.000
Bà Hoàng Hồ Hương Giang	- Kế toán trưởng	Lương	121.653.846
2.2.2 Lương, thù lao của Ban kiểm soát			
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa - Trưởng ban KS		Lương + thù lao	99.442.308
Ông Cung Văn Tư - Thành viên ban KS		Thù lao	9.000.000
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên - Thành viên ban KS		Thù lao	9.000.000

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Luynh Da	TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
2/6 - 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City

Form B 01 - DN
(Issued with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Minister of Finance)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at June 30, 2026

Currency: VND

ARTICLE	CODE	INTER-PRETATION	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE
1	2	3	4	5
A- CURRENT ASSETS	**100**		**151,891,222,170**	**162,770,736,554**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**4,974,614,323**	**4,740,810,468**
1. Cash	111		4,974,614,323	4,740,810,468
2. Cash equivalents	112			-
II. Short-term financial investments	**120**		**3,050,000,000**	**3,340,000,000**
1. Trading securities	121			-
2. Provision for devaluation of trading securities (*)	122			-
3. Short-term held-to-maturity investments	123		3,050,000,000	3,340,000,000
4. Provision for short-term held-to-maturity investments (*)	124			
5. Other short-term investments	125			
6. Provision for losses on other short-term investments (*)	126			
III. Short-term receivables	**130**		**68,529,837,738**	**56,666,665,059**
1. Short-term trade receivables	131		46,101,119,130	44,233,110,089
2. Short-term prepayments to suppliers	132		21,178,799,460	12,785,785,613
3. Short-term intercompany receivables	133			-
4. Construction contract-in-progress receivables	134			-
5. Other short-term receivables	135		2,338,583,291	736,433,500
6. Provision for doubtful debts (*)	136		(1,088,664,143)	(1,088,664,143)
7. Shortage of assets awaiting for resolution	137			
IV. Inventories	**140**		**52,400,895,197**	**77,389,576,480**
1. Inventories	141		52,400,895,197	77,389,576,480
2. Provision for decline in value of inventories (*)	142			
V. Current biological assets	**150**		-	-
1. Current consumable livestock	151			
2. Current consumable biological assets - crops	152			
3. Provision for impairment of current biological assets (*)	153			
VI. Other current assets	**160**		**22,935,874,912**	**20,633,684,547**
1. Short-term prepaid expenses	161		14,280,423,980	11,594,750,612
2. Deductible VAT	162		8,549,661,597	9,029,933,935
3. Taxes and other receivables from the State Budget	163		105,789,335	9,000,000
4. Repurchase and sale of Government's bonds	164			
5. Other current assets	165			
B - LONG-TERM ASSETS	**200**		**477,785,108,498**	**465,352,455,150**
I. Long-term receivables	**210**		**2,494,078,200**	**9,317,648,633**
1. Long-term trade receivables	211			
2. Long-term prepayments to suppliers	212			
3. Working capital from sub-units	213			
4. Long-term intercompany receivables	214			
5. Other long-term receivables	215		2,826,078,200	9,649,648,633
6. Provision for doubtful long-term receivables (*)	216		(332,000,000)	(332,000,000)

ARTICLE	CODE	INTER-PRETATION	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE
II. Fixed assets	**220**		**17,258,171,038**	**17,729,380,019**
1. Tangible fixed assets	221		8,983,531,038	9,454,740,019
- Cost	222		*17,861,538,489*	*17,773,077,378*
- Accumulated depreciation (*)	223		*(8,878,007,451)*	*(8,318,337,359)*
2. Finance lease assets	224		-	-
- Cost	225			
- Accumulated depreciation (*)	226			
3. Intangible fixed assets	227		8,274,640,000	8,274,640,000
- Cost	228		*8,274,640,000*	*8,274,640,000*
- Accumulated depreciation (*)	229			
III. Non-current biological assets	**230**		-	-
1. Bearer livestock	231		-	-
a) Immature bearer livestock	232			
b) Mature bearer livestock	233		-	-
- Cost	234			
- Accumulated depreciation (*)	235			
2. Non-current consumable livestock	236			
3. Non-current consumable biological assets - crops	237			
4. Provision for impairment of non-current biological assets (*)	238			
IV. Investment Properties	**240**		**17,532,596,453**	**17,818,883,519**
- Cost	241		18,853,332,286	18,853,332,286
- Accumulated depreciation (*)	242		(1,320,735,833)	(1,034,448,767)
V. Non-current assets in progress	**250**		**427,705,943,782**	**407,028,672,689**
1. Works in progress	251		427,705,943,782	407,028,672,689
2. Capital construction in progress	252			
VI. Long-term investments	**260**		**11,450,000,000**	**12,040,000,000**
1. Investments in subsidiaries	261			
2. Investments in associates, joint-ventures	262			
3. Investments in equity of other entities	263		9,950,000,000	9,950,000,000
4. Provision for losses on long-term investments in other entities	264			
5. Non-current held-to-maturity investments	265		1,500,000,000	2,090,000,000
6. Provision for impairment of non-current held-to-maturity inv	266			
VI. Other long-term assets	**270**		**1,344,319,025**	**1,417,870,290**
1. Long-term prepaid expenses	271		1,344,319,025	1,417,870,290
2. Deferred income tax assets	272			
3. Equipment, materials, spare parts	273			
4. Other long-term assets	274			
TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)	**280**		**629,676,330,668**	**628,123,191,704**
C - LIABILITIES	**300**		**419,993,568,335**	**423,611,530,024**
I. Current liabilities	**310**		**270,753,907,186**	**306,964,405,365**
1. Short-term trade payables	311		39,458,019,811	48,313,955,796
2. Short-term advances from customers	312		9,580,443,101	4,799,710,105
3. Dividends and profits payable	313			
4. Taxes and other payables to the State Budget	314		3,614,055,887	1,887,601,805
5. Payables to employees	315		756,737,793	812,806,623
6. Short-term accrued expenses	316		4,704,170,164	3,849,119,278
7. Short-term intercompany payables	317			
8. Construction contract-in-progress payables	318			
9. Short-term unrealized revenue	319		137,834,219,540	147,887,742,402

ARTICLE	CODE	INTER-PRETATION	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE
10. Other short-term payables	320		25,784,575,826	22,332,529,910
11. Long-term borrowings and financial lease liabilities	321		47,153,715,688	75,211,170,070
12. Provision for short-term payables	322			
13. Bonus and welfare fund	323		1,867,969,376	1,869,769,376
14. Price stabilization fund	324			
15. Repurchase and sale of Government's bonds	325			
II. Long-term liabilities	**330**		**149,239,661,149**	**116,647,124,659**
1. Long-term trade payables	331			
2. Long-term advances from customers	332			
3. Long-term taxes and other payables to the State Budget	333			
4. Long-term accrued expenses	334			
5. Inter-company payables for operating capital received	335			
6. Long-term intercompany payables	336			
7. Long-term unrealized revenue	337		18,185,038,322	
8. Other long-term payables	338		60,327,593,670	47,616,588,537
9. Long-term borrowings and financial lease liabilities	339		70,727,029,157	69,030,536,122
10. Convertible bond	340			
11. Preferred shares	341			
12. Deferred income tax liabilities	342			
13. Provision for long-term liabilities	343			
14. Fund for science and technology development	344			
D - OWNERS' EQUITY	**400**		**209,682,762,333**	**204,511,661,680**
1. Owners' equity	411		180,598,320,000	180,598,320,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		180,598,320,000	*180,598,320,000*
- Preferred shares	411b			-
2. Share premium	412			-
3. Bond conversion option	413			-
4. Owners' other capital	414			-
5. Treasury shares (*)	415			-
6. Difference upon assets revaluation	416			-
7. Foreign exchange differences	417			-
8. Investment and development fund	418		1,219,062,574	1,219,062,574
9. Other funds	419			-
10. Retained earnings	420		27,865,379,759	22,694,279,106
- Retained earnings accumulated to the end of prior period	420a		*22,694,279,106*	*22,495,790,623*
- Retained earnings in this period	420b		*5,171,100,653*	*198,488,483*
TOTAL RESOURCES (440 = 300 + 400)	**440**		**629,676,330,668**	**628,123,191,704**

At as 20th July 2026

PREPARED BY	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed)	*(Signed)*	*(Signed & Sealed)*
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Luynh Da	TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
2/6 - 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward,
Ho Chi Minh City

Form B 02 - DN
(Issued with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Minister of Finance)

INCOME STATEMENT

Quarter II - 2026

Currency: VND

ITEMS	CODE	INTER-PRETATION	QUARTER 2		Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
			This year	Last year	This year	Last year
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01		26,059,230,978	44,714,756,037	64,559,853,556	74,757,502,031
2. Revenue deductions	02			-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10= 01-02)	10		**26,059,230,978**	**44,714,756,037**	**64,559,853,556**	**74,757,502,031**
4. Cost of goods sold	11		16,530,528,915	39,787,924,724	38,754,595,455	66,043,261,866
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10 - 11)	20		**9,528,702,063**	**4,926,831,313**	**25,805,258,101**	**8,714,240,165**
6. Gain/loss on disposal of investment property	21			-	-	-
7. Finance income	22		66,477,485	159,267,020	136,970,040	165,955,575
8. Financial expenses	23		2,693,907,683	2,255,870,140	6,405,924,289	4,079,257,641
- In which: borrowing interest expense	24		*2,693,907,683*	*2,106,743,972*	6,405,924,289	*3,766,726,148*
9. Selling expense	25		1,055,779,169	810,588,788	2,355,719,863	1,931,821,683
10. General & administration expenses	26		2,849,471,036	1,789,622,805	8,328,440,576	3,414,812,584
11. Net operating profit {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**2,996,021,660**	**230,016,600**	**8,852,143,413**	**(545,696,168)**
12. Other income	31		506,618,866	2,229,227,056	1,328,882,863	3,757,111,249
13. Other expenses	32		180,827,368	1,500,389,073	395,337,301	1,807,893,687
14. Other profit (40 = 31 - 32)	40		**325,791,498**	**728,837,983**	**933,545,562**	**1,949,217,562**
15. Net accounting profit before tax / (loss) (50 = 30 + 40)	50		**3,321,813,158**	**958,854,583**	**9,785,688,975**	**1,403,521,394**
16. Corporate income tax - current	51		664,362,632	470,824,230	1,957,137,795	827,453,308
17. Corporate income tax - current	52		-	-	-	-
18. Net profit after corporate income tax / (loss) (60=50 – 51 - 52)	60		**2,657,450,526**	**488,030,353**	**7,828,551,180**	**576,068,086**
19. Earnings per share (*)	70		147.15	27.02	433.48	31.90
20. Diluted earnings per share (*)	71					

At as 20th July 2026

PREPARED BY	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed)	*(Signed)*	*(Signed & Sealed)*
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Luynh Da	TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
2/6 - 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City

Form B 03 - DN
(Issued with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Minister of Finance)

CASH FLOW STATEMENT

(Direct method) (*)

For the period from 01/01/2026 to 30/06/2026

Currency: VND

ITEMS	CODE	INTER-PRETATION	THIS PERIOD	PREVIOUS PERIOD
1			4	5
I. Cash flow from operating activities				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	01		46,282,348,615	46,195,677,389
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	02		(52,857,453,356)	(74,691,617,750)
3. Cash payments to employees	03		(3,079,805,964)	(8,939,054,680)
4. Borrowing costs paid	04		(5,369,484,570)	(12,099,053,070)
5. Cash payment of enterprise income tax	05		-	(2,016,800,912)
6. Other income from operating activity	06		87,802,742,729	69,657,206,349
7. Other cash payments to production and business activities	07		(58,967,048,779)	(42,132,660,132)
Net cash flows from business activities	**20**		**13,811,298,675**	**(24,026,302,806)**
II. Cash flow from investment activities				
1. Cash payments to procure and/or construct fixed assets and other long-term assets	21		-	-
2. Cash receipts from the liquidation, assignment or sale of fixed assets and other long-term assets	22		-	(2,000,000,000)
3. Cash payments to provide loans, to acquire debt instruments of other units	23		880,000,000	2,217,269,332
4. Cash receipts from the recovery of loans provided, from the re-sale of debt	24		-	-
5. Cash payments of investments in capital contributions to other units	25		-	
6. Cash recovered from investments in capital contributions to other units	26		-	
7. Cash receipts from loan interests, dividends and earned prof	27		-	-
Net cash flow from investment activities	30		**880,000,000**	**217,269,332**
III. Cash flow from financial activities				
1. Cash proceeds from the issuance of shares or reception of capital contributed by owners	31		-	-
2. Cash repayments of contributed capital to owners or for redemption of shares by the issuing enterprise	32		-	-
3. Cash receipts from short- or long-term borrowings	33		30,561,747,724	79,389,238,404
4. Cash repayments of principals of borrowings	34		(45,019,242,544)	(51,917,955,832)
5. Cash repayments of financial leasing debts	35		-	-
6. Cash payments of dividends or profits to owners or shareholders	36		-	-

ITEMS	CODE	INTER-PRETATION	THIS PERIOD	PREVIOUS PERIOD
Net cash flow from financial activities	40		**(14,457,494,820)**	**27,471,282,572**
Net cash flow in the period (50 = 20+30+40)	**50**		**233,803,855**	**3,662,249,098**
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		4,740,810,468	1,078,561,370
Effects of changes in foreign exchange rates	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of period (70 = 50+60+61)	**70**		**4,974,614,323**	**4,740,810,468**

At as 20th July 2026

PREPARED BY	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed)	*(Signed)*	*(Signed & Sealed)*
Lê Phạm Anh Thư		TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

DE TAM JOINT STOCK COMPANY
2/6 - 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City

Form B 09a – DN
(Issued with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Minister of Finance

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For report in Ahalf 01/2026

I OPERATION CHARACTERISTICS

1 Form of capital ownership — a joint stock company
2 Fields of business — Real estate, construction, trade and service
3 Business lines

* House business. Real estate service. Civil and industrial construction. Land leveling. Construction consulting (except construction design service);

* Topographical, geological and hydrogeological survey. Trading in: Construction materials; electromechanics, topographical, geological and hydrogeological survey. Trading in: construction materials; electrics and refrigeration; sports equipment; technological products

* Domestic tourism business. Car buying, selling and repairing. Sports activities;

* Business: Entertainment areas, restaurants, hotels (not operating at the headquarters). Air ticket agent. Construction of technical infrastructure for industrial parks and residential areas;

* Real estate business. Real estate consulting service. Real estate management service. Buying, selling, renting machinery and equipment in construction - agriculture - forestry - office

* Office and home cleaning service. Bonsai care service. House, office, factory, warehouse for rent. House rental for business purposes (kiosks, shopping malls);

II ACCOUNTING YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1 Accounting year:
The accounting year begins on January 1 and ends on December 31 of each year.
2 Currency used in accounting records and methods of converting other currencies
* The currency used to prepare the report is Vietnamese Dong (VND).
* Exchange rate differences arising during the period and exchange rate differences due to revaluation of foreign currency balances at the end of the period are handled according to Circular No. 201/2009/TT-BTC dated October 15, 2009 of the Ministry of Finance.

III APPLICABLE ACCOUNTING REGIME

1 Applicable accounting regime
* The Company applies the Law on Accounting, Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime according to Circular 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 and circulars and instructions amending and supplementing the accounting regime of the Ministry of Finance.
2 Accounting commitment
We: The Board of General Directors of DE TAM JOINT STOCK COMPANY, commits to comply with accounting laws. Current Vietnamese accounting standards and regimes in the accounting system and accounting reports prescribed by the Vietnamese State
3 Applicable accounting form: Record keeping.
4 Implementation of new guidance on the enterprise accounting system

On October 27, 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the corporate accounting regime ("Circular 99"). Circular 99 supersedes the previous guidance on the Corporate Accounting Regime under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 ("Circular 200") and its amending circulars. Circular 99 comes into effect from January 1, 2026, and applies to fiscal years beginning on or after January 1, 2026.

The Company has applied the relevant requirements of Circular 99 prospectively from January 1, 2026, unless otherwise prescribed by Circular 99. Material changes in the Company's accounting policies and their impact on the financial statements, if any, are disclosed in the notes to the financial statements.

IV Applicable policies

1 Principles for determining amounts

- Principles of determining money: Cash is the total amount of money available to the company at the reporting time, including cash, bank deposits and money in transit.

- Principles for determining cash equivalents: a short-term financial investment of no more than 3 months that is easily convertible to cash and is subject to an insignificant risk of conversion to cash at the reporting date.

2 Accounting principles for financial investments:

* **Investment in affiliated companies**: Investments in associates over which the Company has significant influence are accounted for using the cost method.

Distributions from the accumulated net profits of the associates after the date of investment are allocated to the Company's income statement for the period. Other distributions are considered as recovery of investments and are gradually deducted from the investment value.

* **Other financial investments**: Investments in other entities and other investments are recorded at actual purchase cost. Provision is made for any diminution in value of marketable investments at the balance sheet date.

3 Principles of accounting for receivables:

Receivables are presented in the financial statements at the carrying amount of receivables from customers and other receivables together with the provision made for doubtful debts.
Receivables are tracked in detail by receivable term and receivable entity.
Receivables with a payment collection period of more than 1 year are classified as long-term assets.
Receivables with a payment collection period of less than 1 year are classified as current assets.

4 Accounting policy for inventories

Principles of inventory valuation: According to the original price principle;
Method of determining inventory value: Weighted average
Inventory accounting method: Regular declaration

5 Recording and depreciation of fixed assets

Evaluation principles

* Fixed assets are determined at original cost minus (-) accumulated depreciation.

* The original cost of fixed assets includes the purchase price and any costs directly attributable to bringing the asset into operation. Purchase, improvement and refurbishment costs are included in the cost of fixed assets and maintenance and repair costs are included in the income statement.

* When assets are sold or disposed of, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain/(loss) resulting from their disposal is included in the income statement.

Depreciation method applied:

* Fixed assets are depreciated using the straight-line method to gradually reduce the original cost of fixed assets over their estimated useful lives in accordance with the guidance in Decision No. 206/2003/QD/BTC dated December 12, 2003 of the Ministry of Finance.

* Estimated useful life of fixed asset groups

* Houses and architectural objects	5-30 years
* Means of transport, transmission	05-09 years
* Land use rights:	Indefinite

6 Prepaid Expense Allocation Method:

- Prepaid expenses that are only related to the current fiscal year are recorded as production and business expenses in the fiscal year.

- The following costs incurred during the fiscal year are recorded as long-term prepaid expenses to be gradually allocated to the business results of the period: One time repair cost is too high. High cost of used tools, Pre-Operating Costs...

- Allocation method: By straight line method

7 Accounting principles for liabilities:

- Payables are tracked in detail by payment term and payee.
- Liabilities with a collection or payment period of less than 1 year are classified as short-term.
- Liabilities with a collection or payment period of more than 1 year are classified as long-term.

8 Principles for recording loans and financial lease liabilities:

Loans are initially recognized at cost excluding borrowing costs directly attributable to the borrowings. The Company presents in detail loans and financial leasing liabilities by payment term, loans and liabilities with a payment term of less than 12 months from the date of preparing the financial statements are presented as short-term loans and financial leasing liabilities, over 1 year as long-term.

9 Salary, social insurance, health insurance, unemployment insurance

Salary is calculated and deducted during the period based on the company's salary regulations, accordingly, social insurance, health insurance, and unemployment insurance are deducted at the corresponding rates of 26%, 4.5%, and 2% of the employee's salary, 22% is included in the cost of social insurance, health insurance, and unemployment insurance during the period, and 10.5% will be deducted from the employee's salary.

10 Principles of recognition and capitalization of borrowing costs:

* Borrowing costs include interest and other costs directly related to the company's loans.

* Borrowing costs are included in operating expenses in the P/S year, except for interest expenses capitalized according to accounting standards.

* Borrowing costs are capitalized when it is probable that the future economic benefits associated with the use of such assets will flow to the enterprise and the borrowing costs can be reliably measured.

11 Principle of recording payable expenses:

* Accrued expenses are recorded mainly as amounts that the enterprise has an obligation to pay related to goods and services received, regardless of whether the company has paid or received an invoice from the supplier.

12 Principle of recognition of equity:

- Owner's equity is recorded according to the owner's actual capital contribution. Profit after corporate income tax is managed and distributed according to the provisions of the company charter.

- Principles for recording undistributed profits: the profit from the company's operations after adding (+) or subtracting (-) adjustments due to retroactive application of changes in accounting policies and retroactive adjustment of material errors of previous years (if any).

- Principles for setting up funds from after-tax profits: According to the Company's Charter

13 Principles and methods of revenue recognition

Revenue from service provision:

Sales revenue is recognized when the following conditions are met:

- The company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the products or goods to the buyer.

- The company no longer holds the right to manage the goods as the owner or controller of the goods.
- Revenue is determined relatively certainly
- The company has received or will receive economic benefits from the sale transaction.
- Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction to provide that service.

Revenue from financial activities:

Revenue from interest, dividends, shared profits and other financial revenue is recorded when both of the following conditions are satisfied:

- It is possible to obtain economic benefits from the transaction.
- Revenue is determined relatively certainly.

14 Principle of original cost of goods sold

- Reflects the cost of products, goods and services sold during the period.

15 Principles of financial cost accounting

- Reflects financial operating expenses including expenses or losses related to financial investment activities, lending and borrowing costs, costs of capital contributions to joint ventures and associations, losses on securities transfers, provisions for devaluation of trading securities, provisions for investment losses in other entities, losses arising from selling foreign currencies, and exchange rate losses.

16 Principles of accounting for sales costs and business management costs

- Selling costs: Reflects actual costs incurred in the process of selling products, goods, and providing services, including employee salaries and other related costs.

- Business management costs: Reflects the general management costs of the enterprise including management salary, social insurance, health insurance, unemployment insurance, union fees, office materials, labor tools, management fees, business license tax, land tax, provision for bad debts, outsourced services (gasoline, road, electricity, water, telephone, property insurance, fire and explosion insurance), other cash expenses (reception, customer conferences, etc.)

17 Principles and methods of recording current corporate income tax expenses,

- The company is obliged to pay corporate income tax at 20% of taxable income. 10% corporate income tax on transfer of social housing apartments. Taxable income is calculated based on the results of operations for the period and adjusted for non-deductible items and losses carried forward from previous years, if any.

- In addition to corporate income tax, the company is obliged to pay other taxes according to current tax regulations.
- Value added tax: According to deduction method

- The tax payable shown in the accounting books is the figure estimated by the company. The specific tax payable will be recorded according to the tax settlement audit of the tax authority.

18 Related parties

- Parties are considered to be related if one party has the ability to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered to be related if they are subject to common control or common significant influence.

V ADDITIONAL INFORMATION PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

1 Cash and cash equivalents	Ending balance	Beginning balance
1 Cash	9.489.308	100.496.653
2 Bank deposit in VND	4.965.125.015	4.640.313.815
3 Cash and cash equivalents	-	-
TOTAL	**4.974.614.323**	**4.740.810.468**

2 **Short-term receivables**	Ending balance	Beginning balance
1 Receivables from customers	46.101.119.130	44.233.110.089
2 Prepayment to sellers	31.616.701.929	12.785.785.613
3 Other receivables	2.338.583.291	736.433.500
Total	**80.056.404.350**	**57.755.329.202**
* Provision for bad debts	(1.088.664.143)	(1.088.664.143)

1,1 **Details of customer receivables**	Ending balance	Beginning balance
Receivables from customers of Phuoc An residential area project	21.124.528.190	17.282.836.397
Receivables from customers of Garden house Vsip Bac Ninh project	19.275.356.201	20.824.427.904
Customers' purchase and sale of all kinds of iron and steel products	5.580.549.739	5.580.549.739
Customers' purchase and sale of other goods	120.685.000	545.296.049
	46.101.119.130	**44.233.110.089**

2,1 **Seller prepayment details**	Ending balance	Beginning balance
These are advances for infrastructure construction, housing construction, and auxiliary works of the residential area project in Phuoc An commune and infrastructure construction and housing construction of the Garden House Vsip Bac Ninh project.		
* Khanh Tuong Construction - Design- Consulting Company Limited		
* Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited		
- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	6.939.614.427	1.159.614.427
* Kim Bao Joint Stock Company	13.341.755.640	9.983.500.720
* Construction and Construction Materials Installatior	5.775.000.000	-
* Hoang Gia Phat Construct Design Company Limited		
* Nhon Trach Water Supply Joint - Stock Company		
* Other suppliers	5.560.331.862	1.642.670.466
Total	**31.616.701.929**	**12.785.785.613**

3,1 **Other income**		
a/ Short term	**Ending balance**	**Beginning balance**
- Employee advance		
- Pre-deducted profit of savings interest		
- Profit advanced according to capital contribution contract		
- Other income		
Total	-	-

3 **b/ Long term**	Ending balance	Beginning balance

	- Advance payment to relevant parties for project implementation	2.271.015.000	9.094.585.433
	- Office rental deposit, real estate management	235.063.200	235.063.200
	- Other advances to related parties	320.000.000	320.000.000
	Total	**2.826.078.200**	**9.649.648.633**
	* Provision for bad debts	(320.000.000)	(320.000.000)
4	**Inventory**	**Ending balance**	**Beginning balance**
	a/ Short term		
	- Raw materials	-	-
	- Goods	1.824.846.296	5.883.087.896
	- Finished products	50.567.181.283	71.506.488.584
	Total	**52.392.027.579**	**77.389.576.480**
	b/Long-term unfinished costs	**Ending balance**	**Beginning balance**
	- Phuoc An commune residential area project	327.378.129.717	322.847.738.772
	- Detaco Apartment Complex - Residential Area Project in Phuoc An Commune	53.860.211.694	39.019.942.554
	- Detaco Phu Quoc villa project	44.693.366.673	43.936.019.993
	- DTA Garden House project - v.sip bac Ninh	1.409.240.592	1.224.971.370
	- Other projects	1.129.810.925	-
	Total	**428.470.759.601**	**407.028.672.689**

5 Increase or decrease in fixed assets

1 Tangible fixed assets

Target	Houses and structures	Means of transport	Management equipment and tools	Total
I. Original price				
1. Beginning balance	**12.192.866.287**	**5.545.109.091**	**35.102.000**	**17.773.077.378**
2. Increase in period	-	-	88.461.111	88.461.111
- New purchase			88.461.111	88.461.111
- Increase due to completed				-
3. Decrease in period		-	-	-
- Decrease due to liquidation				
4. Ending balance	**12.192.866.287**	**5.545.109.091**	**123.563.111**	**17.861.538.489**
II. Depreciation value				-
1. Beginning balance	**4.896.064.199**	**3.387.171.160**	**35.102.000**	**8.318.337.359**
2. Increase in period	*279.480.042*	*266.080.662*	*14.109.388*	*559.670.092*
3. Decrease in period				-
4. Ending balance	**5.175.544.241**	**3.653.251.822**	**49.211.388**	**8.878.007.451**
III. Carrying value				
1. At the beginning of period	**7.296.802.088**	**2.157.937.931**	-	**9.454.740.019**
2. At the end of period	**7.017.322.046**	**1.891.857.269**	**74.351.723**	**8.983.531.038**

2 Intangible fixed assets

- The value of the Land Use Right of house No. 2/8 (old number 360/28 bis) Nui Thanh Street, Ward Tan Binh, Ho Chi Minh City) of De Tam Joint Stock Company, area 163.4 m2.

5,3 Investment property

Chỉ tiêu	Căn hộ chung cư	Tổng cộng
I. Original price		
1. Beginning balance	**18.853.332.286**	**18.853.332.286**
2. Increase in period	-	-
3. Decrease in period		-
4. Ending balance	**18.853.332.286**	**18.853.332.286**
II. Depreciation value		-

1. Beginning balance	**1.034.448.767**	**1.034.448.767**
2. Increase in period	*286.287.066*	*286.287.066*
3. Decrease in period		-
4. Ending balance	**1.320.735.833**	**1.320.735.833**
III. Giá trị còn lại		-
1. Tại ngày đầu kỳ	**17.818.883.519**	**17.818.883.519**
2. Tại ngày cuối kỳ	**17.532.596.453**	**17.532.596.453**

6

Financial investments	**Ending balance**	**Beginning balance**
5.6.1 Held to maturity investment		
a/ Short term: term deposits of 6 to 12 months	-	590.000.000
b/ Long term: Term deposits over 12 months	-	-
* Bonds over 12 months	1.500.000.000	1.500.000.000
Total	**1.500.000.000**	**2.090.000.000**
5.6.2 - Capital contribution in other entities		
Details		
- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	9.800.000.000	9.800.000.000
- Mekong Rachgia East South Asia Consulting And Water Supply Joint Stock Company in Kiên Giang	150.000.000	150.000.000
Total	**9.950.000.000**	**9.950.000.000**

- Southeast Asia - Mekong Rach Gia Water Supply and Sewerage Joint Stock Company: is the investment capital according to Decision No. 01/2009/QD/DETACO dated December 8, 2009 of De Tam Joint Stock Company.

- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company according to the business registration certificate, capital contribution ratio 49% (charter capital 20 billion). Equivalent to VND 9.8 billion. As of December 31, 2016,
7 according to the minutes of the Affiliated company-DTA General Meeting of Shareholders, the company's voting ratio was 19%.

* Investment in purchasing bonds of Agribank Securities Company issued on August 14, 2024, Quantity 5,000 bonds, par value VND 100,000/bond. 10-year term, interest payment form: pay later, periodically 1 time/year. Form: Recording. The total value of the bonds is VND 500 million.

Prepaid expenses		
***Short term**	**Ending balance**	**Beginning balance**
- Tools and equipment waiting for allocation	126.845.437	75.185.552
- Brokerage costs awaiting transfer	14.153.578.543	11.519.565.060
Total	**14.280.423.980**	**11.594.750.612**
***Long term**	**Ending balance**	**Beginning balance**
- Tools and equipment waiting for allocation	51.284.975	37.393.990
- Brokerage costs awaiting transfer	1.293.434.050	1.274.288.868
8 - Other expenses awaiting allocation		106.187.432
Total	**1.344.719.025**	**1.417.870.290**
Short-term trade payables	**Ending balance**	**Beginning balance**
- Hai Au Engineering Construction Joint Stock	5.297.882.557	7.398.239.909
- Viet Creation Investment Consulting And	982.540.609	3.082.540.609
- Thuy An Fire Protection Trading and Service	-	-
- Tan Tien Trading Construction Consulting Joint	31.025.115.509	31.025.115.509
- Investco - DTA Construction Materials Trading	-	-
- Kim Bao Investment Trading Joint Stock Company	-	4.746.590.590
- Duc Loc 68 Joint Stock Company	-	61.434.995
9 - Payables to other subjects	2.152.481.136	2.000.034.184

	Total	**39.458.019.811**	**48.313.955.796**

Other short-term payables	**Ending balance**	**Beginning balance**
- Advance payment of interest payables (bank)	13.667.760	535.065.081
- Advance payment of interest payables (Individual)	1.217.700.000	1.324.375.000
- Advance payment of construction costs for completed apartments	1.989.679.197	1.989.679.197
10 - Interest expense payable to related parties	1.483.123.207	-
Total	**4.704.170.164**	**3.849.119.278**

Other short-term payables	**Ending balance**	**Beginning balance**
- Social insurance payables	-	-
- Payables related to the transfer of land and townhouses in Phuoc An commune residential area project	5.723.446.809	5.903.549.306
- Payables related to the transfer of apartments in the Detaco apartment complex project - Phuoc An commune residential area	14.992.025.553	12.185.987.600
- Payables related to the transfer of townhouses in the Garden House project - Vsip Bac Ninh	557.589.840	539.289.840
- Payables related to receiving deposits and bets from brokerage units	1.000.000.000	1.000.000.000
- Payables related to the transfer of Vsip Bac Ninh project	851.187.500	851.187.500
- Owe	-	
11 - Other payables	2.660.326.124	1.852.515.664
Total	**25.784.575.826**	**22.332.529.910**

Long-term payables	**Ending balance**	**Beginning balance**
Capital contribution for business investment in Phuoc An residential area - Nhon Trach, Dong Nai province.	826.400.000	826.400.000
Amount received from individuals	58.873.400.000	45.000.000.000
Other items	627.793.670	1.790.188.537
12 **Total**	**60.327.593.670**	**47.616.588.537**

* Capital contributions received from individuals under capital contribution contracts within the agreed term of

Loans and financial leases

a/ Short-term loans	**Ending balance**	**Beginning balance**
Short term loan	16.990.391.120	16.502.170.070
Personal Loan	10.545.000.000	35.245.000.000
Debt due	19.618.324.568	23.464.000.000
Total	**47.153.715.688**	**75.211.170.070**

b/ Long-term loans	**Ending balance**	**Beginning balance**
AGRIBANK - Cho Lon Branch		
AGRIBANK - Nam Dong Nai Branch		
AGRIBANK - Tan Binh Branch	59.006.070.557	55.905.252.956
BIDV	31.339.283.168	36.589.283.166
Personal Loan	-	-
Long-term debt due	(19.618.324.568)	(23.464.000.000)

Unearned revenue

*Short term	Ending balance	Beginning balance
- Revenue from selling land and townhouses in Phuoc An residential area project	68.352.376.508	72.008.344.439
- Revenue from selling apartments in Detaco apartment complex - Phuoc An commune residential area	83.744.282.982	40.776.458.829
- Revenue from selling townhouses in Garden House project - Vsip Bac Ninh	3.922.598.372	35.102.939.134
- Other revenue		
Total	**156.019.257.862**	**147.887.742.402**

*Long term	Ending balance	Beginning balance
- Revenue from selling townhouses in Garden House project - Vsip Bac Ninh	-	-
Total	-	-

5.13 **Owners' equity**

a/ Increase and decrease in equity:

Target	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
- Equity	180.598.320.000	-	-	180.598.320.000
- Development investment fund	1.219.062.574	-	-	1.219.062.574
- Undistributed profit	22.694.279.106	5.171.100.653	-	27.865.379.759
Total	**204.511.661.680**	**5.171.100.653**	-	**209.682.762.333**

b/ Details of owners' equity:	Ending balance	Beginning balance
- Capital contributed by shareholders	180.598.320.000	180.598.320.000
- Total equity	**180.598.320.000**	**180.598.320.000**

c/ Stocks	Ending balance	Beginning balance
- Number of stocks sold to the public	18.059.832	18.059.832
+ Ordinary stocks	18.059.832	18.059.832
+ Preferred stocks		
- Number of stocks bought back		-
Common stocks		-
Preferred stocks		-
Number of outstanding stocks	18.059.832	18.059.832
+ Ordinary stocks	18.059.832	18.059.832
+ Preferred stocks	-	-

6 - Par value of outstanding stocks (VND/stock) 10.000 10.000

ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE REPORT

Quarter 04/2025 (From 01/10/2025 - 31/12/2025),

Target **Unit: VND**

1/ **Revenue**	This year	Previous year
- Revenue from selling land and townhouses in Phuoc An residential area project	2.187.000.000	13.207.462.736
- Revenue from selling apartments in Detaco apartment complex - Phuoc An commune residential area	965.201.909	-
- Revenue from selling townhouses of Garden house project - Vsip Bac Ninh	20.949.560.214	31.016.712.344
- Revenue from sales of goods (all kinds of iron and steel)	-	-
- Other revenue	-	490.580.957

	Total	**24.101.762.123**	**44.714.756.037**
	* Deductions due to returned goods	-	
	Total net revenue from sales and services	**24.101.762.123**	**44.714.756.037**

2/	**Original costs**	**This year**	**Previous year**
	- Original costs of selling land and townhouses in Phuoc An residential area project	1.820.722.257	11.575.481.057
	- Original costs of selling apartments in Detaco apartment complex - Phuoc An commune residential area	639.021.658	-
	- Original costs of selling townhouses of Garden house project - Vsip Bac Ninh	14.070.785.000	28.079.703.000
	- Original costs of goods all kinds of iron and steel	-	-
	- Other original costs	-	132.740.667
	Total	**16.530.528.915**	**39.787.924.724**
	Deduction of original costs due to returned goods	-	-
	Original costs during the period	**16.530.528.915**	**39.787.924.724**

3/	Revenue from financial activities:	**This year**	**Previous year**
	- Bank deposit interest	66.477.485	159.267.020
	- Financial investment interest		
	Total	**66.477.485**	**159.267.020**

4/	Financial costs	**This year**	**Previous year**
	- Loan interest	2.693.907.683	2.255.870.140
	- Other financial costs	-	-
	Total	**2.693.907.683**	**2.255.870.140**

5/	**Other income**	**This year**	**Previous year**
	- Extraordinary income	506.618.866	2.229.227.056
	Total	**506.618.866**	**2.229.227.056**

6/	**Other costs**	**This year**	**Previous year**
	an unusual expense during the period	180.827.368	1.500.389.073
	Total	**180.827.368**	**1.500.389.073**

7/	**Cost of sales**	**This year**	**Previous year**
	Salary costs		136.731.450
	Advertising, brokerage, and outsourcing costs	385.391.729	631.733.562
	Other costs	670.387.440	42.123.776
	Total	**1.055.779.169**	**810.588.788**

8/	**General & administration expenses**	**This year**	**Previous year**
	Employee salary costs	1.942.108.349	748.947.712
	Management tool costs	-	11.960.055
	Fixed asset depreciation costs	274.564.716	278.367.747
	Taxes, fees, charges	73.666.502	-
	Reversal of provision for doubtful debts	-	-
	Outsourced service costs	461.413.742	721.235.921
	Other expenses in cash	97.717.727	29.111.370
		2.849.471.036	**1.789.622.805**

9/	**Current Corporate Income Tax**	**This year**	**Previous year**
	- Total accounting profit before tax	3.321.813.158	958.854.583
	- Adjustment to increase total profit before corporate income tax	-	1.395.266.565
	- Loss carried forward from previous year	-	-
	- Total taxable income (5) = (1) + (4)	3.321.813.158	2.354.121.148
	- Corporate income tax rate 20%	0	0
	- Payable Corporate Income Tax	664.362.632	470.824.230

10/ Basic earnings per stock	This year	Previous year
- Accounting profit after corporate income tax	2.657.450.526	488.030.353
- Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit or loss allocated to shareholders owning stocks	-	(33.318.028)
- Average number of ordinary stocks outstanding	18.059.832	18.059.832
7 - Basic earnings per stock	147	25

Other information

1 Events occurring after the balance sheet date

The Company has no events occurring after the Balance Sheet date that require adjustments to, or disclosure in, the financial statements.

2 Information about related parties

a/ Related parties	Relationship:
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	Affiliated company
Mr. Tran Duc Loi	Chairman of the Board of Directors
Ms. Pham Thi Kim Xuan	Member of Board of Directors and General Director
Mr. Tran Kien Phat	Member
Ms. Hoang Thi Thu Ha	Member
Mr. Tran Minh Ngoc	Member
Ms. Hoang Ho Huong Giang	Chief accountant

b/ Significant transactions with related parties		Content	Arising in period
b.1/ Salary, remuneration of the board of directors and exe			
Mr. Tran Duc Loi	- Chairman of the Boarc	Salary + remuneration	354.730.769
Ms. Pham Thi Kim Xuan	- Member of Board of I	Salary + remuneration	270.875.000
Mr. Tran Kien Phat	- Member of Board of I	Remuneration	15.000.000
Ms. Hoang Thi Thu Ha	- Member of Board of I	Remuneration	15.000.000
Mr. Tran Minh Ngoc	- Member of Board of I	Remuneration	15.000.000
Ms. Hoang Ho Huong Giang	- Chief Accountant	Salary	121.653.846
b.2/ Salary and remuneration of the Board of Supervisors			
Mr. Nguyen Huu Nghia	- Head of Board of Supervisc	Salary + remuneration	99.442.308
Mr. Cung Van Tu	- Member of the Board of Supervis	Remuneration	9.000.000
Ms. Ngo Le Cam Tien	- Member of the Board of Sup	Remuneration	9.000.000

At as 20th July 2026

PREPARED BY	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed)	(Signed)	(Signed & Sealed)
Lê Phạm Anh Thư	Võ Thị Luynh Da	TỔNG GIÁM ĐỐC Phạm Thị Kim Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM