

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

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 45

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Khái quát về Công ty**

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

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

**Trụ sở hoạt động**

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

**Hoạt động kinh doanh của Công ty là:**

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

**Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ủy ban Kiểm toán**

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

**Ban Điều hành, quản lý**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

## Đại diện theo pháp luật

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

## Kiểm toán viên

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Trần Anh Tuấn**

Ngày 18 tháng 3 năm 2026

Số: 1.0349/26/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Nguyễn Hoàng Đức - Thành viên Ban Giám đốc**

*Giấy CNDKIIN kiểm toán số: 0368-2023-008-1*

Người được ủy quyền

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

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**

*Giấy CNDKIIN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối năm	đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.687.777.557.118</b>	<b>3.527.394.763.967</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>796.256.459.555</b>	<b>1.016.565.558.779</b>
1. Tiền	111		328.206.459.555	531.618.558.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		468.050.000.000	484.947.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>63.902.042.500</b>	<b>69.452.042.500</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		205.442.500	205.442.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	63.696.600.000	69.246.600.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.418.700.291.640</b>	<b>1.106.563.573.676</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	922.017.379.086	647.040.047.790
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	442.745.296.609	395.096.996.837
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	31.300.000.000	1.300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	29.729.620.244	63.126.529.049
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.092.004.299)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.242.549.801.276</b>	<b>1.222.241.820.625</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2.242.549.801.276	1.222.241.820.625
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>166.368.962.147</b>	<b>112.571.768.387</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.330.646.274	2.332.744.577
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		93.987.396.953	68.061.315.251
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	71.050.918.920	42.177.708.559
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.440.139.056.919</b>	<b>2.891.200.104.165</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.864.104.929</b>	<b>32.017.582.460</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	30.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		2.864.104.929	2.017.582.460
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.101.611.975.517</b>	<b>2.199.511.918.819</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.057.313.650.428	2.156.574.203.965
<i>Nguyên giá</i>	222		3.314.895.874.259	3.319.215.970.107
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.257.582.223.831)	(1.162.641.766.142)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	44.298.325.089	42.937.714.854
<i>Nguyên giá</i>	228		49.928.547.743	47.324.143.575
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(5.630.222.654)	(4.386.428.721)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.138.337.202.301</b>	<b>493.825.670.962</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.138.337.202.301	493.825.670.962
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>71.539.938.133</b>	<b>11.049.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	60.790.938.133	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	759.000.000	759.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	9.990.000.000	10.290.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>125.785.836.039</b>	<b>154.795.931.924</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	73.228.718.157	109.855.046.648
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	52.557.117.882	44.940.885.276
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.127.916.614.037</b>	<b>6.418.594.868.132</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.203.383.807.497</b>	<b>3.806.058.033.740</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.479.441.966.507</b>	<b>2.481.447.488.907</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	514.136.975.949	415.172.406.976
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	638.866.425.011	742.132.381.049
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	51.153.626.468	50.465.094.378
4. Phải trả người lao động	314		34.609.928.597	47.669.412.502
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	26.364.948.832	33.563.832.658
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		150.679.161	360.909.999
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	130.619.008.718	28.520.193.288
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	1.064.627.454.659	1.143.534.836.414
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	18.912.919.112	20.028.421.643
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.723.941.840.990</b>	<b>1.324.610.544.833</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		756.797.319	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	90.227.499
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	2.723.185.043.671	1.323.836.227.593
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	684.089.741
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.924.532.806.540</b>	<b>2.612.536.834.392</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>2.924.532.806.540</b>	<b>2.612.536.834.392</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.007.990.320.000	629.995.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.007.990.320.000	629.995.540.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.732.079.678	17.732.079.678
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		46.985.564.994	46.985.564.994
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.153.831.282.280	1.271.571.636.726
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		826.702.090.876	1.271.571.636.726
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		327.129.191.404	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		697.993.559.588	646.252.012.994
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.127.916.614.037</b>	<b>6.418.594.868.132</b>

Người lập biểu

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Anh Tuấn

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.483.983.693.366	3.577.535.172.372
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.483.983.693.366	3.577.535.172.372
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.806.406.745.660	3.030.788.007.008
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		677.576.947.706	546.747.165.364
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.307.490.098	17.788.235.041
7. Chi phí tài chính	22		117.818.991.393	113.676.571.732
Trong đó: chi phí lãi vay	23		116.270.914.765	113.018.336.516
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		13.370.099.563	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	10.433.926.363	1.728.069.412
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	87.586.805.655	95.198.383.107
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		492.414.813.956	353.932.376.154
12. Thu nhập khác	31		1.614.274.698	3.472.363.701
13. Chi phí khác	32		7.900.048.448	13.549.549.753
14. Lợi nhuận khác	40		(6.285.773.750)	(10.077.186.052)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		486.129.040.206	343.855.190.102
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	48.607.383.600	40.041.056.958
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(7.616.232.606)	(281.028.299)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		445.137.889.212	304.095.161.443
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		327.129.191.404	223.868.297.979
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		118.008.697.808	80.226.863.464
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a	3.207	2.175
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6a	3.207	2.175

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		486.129.040.206	343.855.190.102
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	145.870.872.120	143.117.566.736
- Các khoản dự phòng	03		6.407.914.558	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(10.539.081)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(16.287.274.801)	(17.196.619.212)
- Chi phí lãi vay	06		116.270.914.765	113.018.336.516
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		738.391.466.848	582.783.935.061
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(447.128.178.456)	(250.512.205.377)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.019.496.646.130)	(76.430.857.566)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		70.709.145.023	(466.924.676.872)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		37.628.426.794	(6.126.412.985)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(103.611.036.472)	(117.487.245.994)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(53.670.429.454)	(28.516.217.316)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(3.623.303.628)	(5.009.375.529)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(780.800.555.475)</b>	<b>(368.223.056.578)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(768.892.370.528)	(76.735.902.438)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		448.818.182	133.252.322
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.450.000.000)	(47.720.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.300.000.000	169.925.619.100
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.388.905.812)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.023.094.188	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.907.223.724	17.167.691.562
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(758.052.140.246)</b>	<b>62.770.660.546</b>

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

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Hlandico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		37.800.000.000		81.000.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	3.303.554.180.322		1.396.512.682.311	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(1.901.669.007.325)		(1.467.473.571.110)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(121.141.576.500)		(120.112.204.000)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.318.543.596.497</b>		<b>(110.073.092.799)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(220.309.099.224)</b>		<b>(415.525.488.831)</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>1.016.565.558.779</b>		<b>1.432.080.508.529</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		10.539.081	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>796.256.459.555</b>		<b>1.016.565.558.779</b>	

Người lập biểu



Lê Thị Hà

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc


  
Trần Anh Tuấn

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Riêng các Dự án bất động sản thường có chu kỳ trên 12 tháng.

##### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

##### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

###### *Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát*

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn chuyển nhượng 756.000 cổ phần, tương đương 21% phần vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 (“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 (“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 ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên kết” theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

	<b>Đạt Phương số 1</b>	<b>Đạt Phương số 2</b>	<b>Cộng</b>
<i>Tài sản</i>	<b>295.877.187.270</b>	<b>324.024.071.512</b>	<b>619.901.258.782</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.734.260.162	7.654.645.650	16.388.905.812
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.285.349.526	10.406.367.031	19.691.716.557
Trả trước cho người bán ngắn hạn	57.253.211.532	9.109.639.635	66.362.851.167
Phải thu ngắn hạn khác	3.842.070.506	32.486.622.492	36.328.692.998
Hàng tồn kho	152.786.548.043	200.327.319.001	353.113.867.044
Chi phí trả trước ngắn hạn	2.264.662.324	-	2.264.662.324
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.532.995.574	21.176.113.376	36.709.108.950
Phải thu dài hạn khác	-	168.000.000	168.000.000
Tài sản cố định hữu hình	13.880.266.764	17.552.844.002	31.433.110.766
Tài sản cố định vô hình	70.000.000	68.055.555	138.055.555
Chi phí trả trước dài hạn	32.227.822.839	25.074.464.770	57.302.287.609

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại các công ty con:

Thu bằng tiền	20.412.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng	(16.388.905.812)
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>4.023.094.188</b>

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Tổ dân phố Pà Dấu 2, xã Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng.	Sản xuất và kinh doanh điện năng	61,32%	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trảy, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Vỹ Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	88,89%	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời	100%	100%	100%	100%

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam	áp mái  Sản xuất kính hoa siêu trắng	73,00%	-	73,00%	-

#### 5c. Danh sách các Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 444 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 808 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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.

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

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

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

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

#### **2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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.

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.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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.

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

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

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

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

### 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

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

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

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

##### ***Các khoản cho vay***

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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.

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

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

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

### 6. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

### 7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Đối với hàng tồn kho là các nguyên vật liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ nhà hàng tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An, giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Đối với các loại hàng tồn kho khác, giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 8. Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu gồm:

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

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

##### *Chi phí bán hàng dự án bất động sản*

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

#### 9. Tài sản thuê hoạt động

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

#### 10. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 04

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

#### **11. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

##### ***Quyền sử dụng đất***

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

##### ***Chương trình phần mềm máy tính***

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

##### ***Nhãn hiệu, tên thương mại***

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

#### **12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

#### **13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

#### 14. **Vốn chủ sở hữu**

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### 15. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

##### *Doanh thu bán hàng hoá*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

#### ***Doanh thu bán điện***

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

### **17. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

### 18. Chi phí đi vay

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

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

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

### 19. Các khoản chi phí

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

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

### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 21. Bên liên quan

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

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

#### 22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.120.937.485	9.110.860.792
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	327.085.522.070	522.507.697.987
Các khoản tương đương tiền ( <i>Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	468.050.000.000	484.947.000.000
<b>Cộng</b>	<b>796.256.459.555</b>	<b>1.016.565.558.779</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn - Tiền gửi có kỳ hạn	63.696.600.000	69.246.600.000
Dài hạn - Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(1)</sup>	9.990.000.000	10.290.000.000
<b>Cộng</b>	<b>73.686.600.000</b>	<b>79.536.600.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

#### 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Cộng
Số dư đầu năm	-	-	-
Giá gốc	14.700.000.000	14.700.000.000	29.400.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	11.227.052.842	6.793.785.728	18.020.838.570
Lãi/(lỗ) trong năm	3.985.236.011	9.384.863.552	13.370.099.563
Số dư cuối năm	29.912.288.853	30.878.649.280	60.790.938.133

#### Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

#### Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1</b>		
Doanh thu cho thuê thiết bị	19.943.939.052	-
Chi phí mua vật tư	201.300.982.877	-
Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp	233.901.858.508	-
Cổ tức được chia	2.520.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2</b>		
Doanh thu cho thuê thiết bị	10.548.024.426	-
Chi phí mua vật tư	270.121.886.348	-
Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp	207.427.460.836	-
Cổ tức được chia	1.764.000.000	-

#### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

#### Giá trị hợp lý

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	2.491.498.017	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	64.507.136.823	56.967.479.690
Ban Quản lý Dự án Đường sắt	82.546.249.708	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam	4.269.105.923		29.822.728.887	
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Công trình giao thông thành phố Huế	51.030.120.000		34.082.856.000	
Ban Quản lý dự án 7	39.619.104.000		43.252.288.000	
Kumho Engineering and Construction Co.,Ltd	18.158.553.064		33.747.933.336	
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	175.652.932.287		103.882.923.262	
Các khách hàng mua bất động sản	29.007.238.046		12.420.921.678	
Các khách hàng khác	454.735.441.218		332.862.916.937	
<b>Cộng</b>	<b>922.017.379.086</b>		<b>647.040.047.790</b>	
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn	-		40.198.722.977	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Miền Nam	-		34.066.047.290	
Công ty TNHH Công trình Quốc tế vật liệu xây dựng Trung Quốc (*)	187.361.586.674		176.714.400.000	
Các nhà cung cấp khác	255.383.709.935		144.117.826.570	
<b>Cộng</b>	<b>442.745.296.609</b>		<b>395.096.996.837</b>	
(*) Khoản trả trước cho Công ty TNHH Công trình Quốc tế vật liệu xây dựng Trung Quốc theo hợp đồng cung cấp, lắp đặt dây chuyền thiết bị của Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương.				
<b>5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
Cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa vay, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 3/1/2023, lãi suất 10%/năm	1.300.000.000		1.300.000.000	
Cho ông Phan Ngọc Long - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Nhà máy Thủy điện Sơn Trà vay dài hạn 2 năm (từ 1/4/2024 đến 1/4/2026), lãi suất 6,4%/năm	30.000.000.000		-	
<b>Cộng</b>	<b>31.300.000.000</b>		<b>1.300.000.000</b>	
Các khoản cho vay đều không có tài sản đảm bảo.				
<b>6. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>28.289.090</b>	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương Số 1 - Chi hộ	28.289.090	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>29.701.331.154</b>	-	<b>63.126.529.049</b>	-
Tạm ứng	17.420.084.331	-	53.550.799.098	-
Dự thu lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm	595.562.232	-	1.747.752.313	-
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng	1.183.529.280	-	3.967.926.280	-
Thuế GTGT, thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền dự án Bất động sản	5.873.488.145	-	-	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	439.246.277	-	260.820.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.189.420.889	-	3.599.231.358	-
<b>Cộng</b>	<b>29.729.620.244</b>	-	<b>63.126.529.049</b>	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	846.357.710	-	98.093.926	-
Nguyên liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ kinh doanh nhà hàng	-	-	594.488.009	-
Công cụ, dụng cụ	1.205.826.131	-	1.133.450.816	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp	72.087.904.584	-	220.666.924.704	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản	2.113.483.673.484	-	944.822.823.803	-
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương <sup>(i)</sup>	251.769.848.307	-	237.704.080.239	-
- Dự án Khu đô thị Cồn Tiên <sup>(ii)</sup>	1.849.477.531.971	-	695.701.450.358	-
- Các dự án khác	12.236.293.206	-	11.417.293.206	-
Thành phẩm bất động sản <sup>(iii)</sup>	54.926.039.367	-	54.926.039.367	-
<b>Cộng</b>	<b>2.242.549.801.276</b>	<b>-</b>	<b>1.222.241.820.625</b>	<b>-</b>

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

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

(iii) Là các căn Shophouse thuộc dự án Vông Nhi

#### 8. Chi phí trả trước

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	160.696.892	1.241.235.664
Chi phí bảo hiểm	754.276.279	741.269.651
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	415.673.103	350.239.262
<b>Cộng</b>	<b>1.330.646.274</b>	<b>2.332.744.577</b>

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	3.404.606.254	51.134.826.143
Chi phí sửa chữa	9.796.860.712	12.496.235.314
Tiền thuê đất trả trước	2.796.296.298	3.018.518.520
Chi phí bán hàng dự án bất động sản	55.829.114.856	34.410.406.472
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.401.840.037	8.795.060.199
<b>Cộng</b>	<b>73.228.718.157</b>	<b>109.855.046.648</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Nhãn hiệu tên thương mại (*)</b>	<b>Chương trình phần mềm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	44.476.010.075	1.281.096.000	1.567.037.500	47.324.143.575
Mua trong năm	-	-	630.000.000	630.000.000
Quyết toán lại giá trị	2.114.404.168	-	-	2.114.404.168
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh	-	-	(140.000.000)	(140.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>46.590.414.243</b>	<b>1.281.096.000</b>	<b>2.057.037.500</b>	<b>49.928.547.743</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	280.000.000	280.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	3.028.026.011	704.602.800	653.799.910	4.386.428.721
Khấu hao trong năm	741.592.218	256.219.200	247.926.960	1.245.738.378
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh	-	-	(1.944.445)	(1.944.445)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.769.618.229</b>	<b>960.822.000</b>	<b>899.782.425</b>	<b>5.630.222.654</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	41.447.984.064	576.493.200	913.237.590	42.937.714.854
<b>Số cuối năm</b>	<b>42.820.796.014</b>	<b>320.274.000</b>	<b>1.157.255.075</b>	<b>44.298.325.089</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	1.954.465.948.954	1.270.088.449.863	86.085.733.617	1.609.656.264	6.966.181.409	3.319.215.970.107
Mua trong năm	-	73.418.317.912	3.632.626.074	218.350.000	-	77.269.293.986
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	345.092.000	345.092.000
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh	-	(62.502.290.363)	(15.074.448.161)	(230.660.000)	(55.996.712)	(77.863.395.236)
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.429.897.144)	(2.459.464.000)	(181.725.454)	-	(4.071.086.598)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.954.465.948.954</b>	<b>1.279.574.580.268</b>	<b>72.184.447.530</b>	<b>1.415.620.810</b>	<b>7.255.276.697</b>	<b>3.314.895.874.259</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	478.825.050	184.136.264.243	34.113.800.467	841.799.595	5.238.393.630	224.809.082.985
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	494.668.577.061	593.334.255.295	67.799.938.465	1.187.545.254	5.651.450.067	1.162.641.766.142
Khấu hao trong năm	79.232.431.611	59.902.716.601	5.364.537.114	162.653.172	774.129.765	145.436.468.263
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh	-	(34.634.662.305)	(11.579.098.787)	(160.526.666)	(55.996.712)	(46.430.284.470)
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.429.897.144)	(2.459.464.000)	(176.364.960)	-	(4.065.726.104)
<b>Số cuối năm</b>	<b>573.901.008.672</b>	<b>617.172.412.447</b>	<b>59.125.912.792</b>	<b>1.013.306.800</b>	<b>6.369.583.120</b>	<b>1.257.582.223.831</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	1.459.797.371.893	676.754.194.568	18.285.795.152	422.111.010	1.314.731.342	2.156.574.203.965
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.380.564.940.282</b>	<b>662.402.167.821</b>	<b>13.058.534.738</b>	<b>402.314.010</b>	<b>885.693.577</b>	<b>2.057.313.650.428</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.619.758.122.601 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào giá vốn trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	<i>175.000.000</i>	<i>445.000.000</i>	<i>(445.000.000)</i>	-	-	<i>175.000.000</i>
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>493.650.670.962</i>	<i>771.290.503.935</i>	<i>(2.459.496.168)</i>	<i>(116.562.742.373)</i>	<i>(7.756.734.055)</i>	<i>1.138.162.202.301</i>
Dự án khu đô thị dịch vụ Đồng Nà	40.710.879.782	29.024.389.377	(2.114.404.168)	(43.712.070.722)	(2.747.950.039)	21.160.844.230
Dự án khu đô thị Vông Nhi (*)	234.133.631.278	252.790.299.200	-	-	927.863.277	487.851.793.755
Dự án khu đô thị Cồn Tiên (*)	148.346.256.252	36.827.115.858	-	(25.940.933.397)	(13.756.852)	159.218.681.861
Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương	6.044.869.482	365.954.134.904	-	-	-	371.999.004.386
Dự án Khách sạn Đồng Nà	50.442.361.328	83.334.717.940	-	(46.909.738.254)	(7.277.981.527)	79.589.359.487
Các Dự án khác	13.972.672.840	3.359.846.656	(345.092.000)	-	1.355.091.086	18.342.518.582
<b>Cộng</b>	<b>493.825.670.962</b>	<b>771.735.503.935</b>	<b>(2.904.496.168)</b>	<b>(116.562.742.373)</b>	<b>(7.756.734.055)</b>	<b>1.138.337.202.301</b>

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

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm nay là 98.215.507.883 VND (Năm trước: 40.606.777.015 VND).

#### 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	44.940.885.276	44.659.856.977
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	7.616.232.606	281.028.299
<b>Số cuối năm</b>	<b>52.557.117.882</b>	<b>44.940.885.276</b>

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%.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>232.046.230.206</i>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 <sup>(*)</sup>	67.772.362.795	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 <sup>(*)</sup>	164.273.867.411	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>282.090.745.743</i>	<i>415.172.406.976</i>
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Minh Đức	-	17.895.531.952
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng Khang Nguyên	17.066.607.000	2.096.736.378
Các nhà cung cấp khác	265.024.138.743	395.180.138.646
<b>Cộng</b>	<b>514.136.975.949</b>	<b>415.172.406.976</b>

<sup>(\*)</sup> Là khoản phải trả giá trị hợp đồng thi công xây lắp.**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ban Quản lý Dự án 6	139.904.799.485	217.755.860.532
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Quảng Nam	106.756.328.100	-
Ban Quản lý Đầu tư Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực 2	163.759.061.000	-
Ban Quản lý Dự án Thành phần 2	-	174.519.642.690
Ban Quản lý các Dự án Đường thủy	-	121.916.430.428
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng	52.478.443.100	95.944.841.000
Khách hàng mua Bất động sản	52.499.258.000	-
Các khách hàng khác	123.468.535.326	131.995.606.399
<b>Cộng</b>	<b>638.866.425.011</b>	<b>742.132.381.049</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh (thuyết minh I.5a)	Số cuối năm	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp		Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.393.273.881	41.311.680.559	75.448.047.804	(105.284.944.267)	-	4.991.945.013	70.747.248.154
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.039.336.911	394.293.763	48.022.542.672	(51.724.321.584)	(1.944.302.259)	32.302.632.743	303.670.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	2.097.502.622	(1.946.107.870)	-	151.394.752	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.163.872.717	-	15.749.861.666	(15.753.542.011)	(174.500.251)	1.985.692.121	-
Thuế tài nguyên	1.283.061.224	471.734.237	59.326.151.012	(53.130.564.335)	-	7.006.913.664	-
Phi dịch vụ môi trường rừng	3.504.961.656	-	19.681.654.660	(18.475.868.176)	-	4.710.748.140	-
Tiền cấp quyền khai thác nước mặt	-	-	4.644.091.000	(4.644.091.000)	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	9.790.297	-	-	(9.790.297)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	22.500.000	(22.000.000)	-	500.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	70.797.692	-	1.255.314.925	(1.322.312.582)	-	3.800.035	-
<b>Cộng</b>	<b>50.465.094.378</b>	<b>42.177.708.559</b>	<b>235.930.722.496</b>	<b>(261.996.598.257)</b>	<b>(2.118.802.510)</b>	<b>51.153.626.468</b>	<b>71.050.918.920</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

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

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

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

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

**Thuế tài nguyên**

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

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

**Phí dịch vụ môi trường rừng**

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

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**16. Chi phí phải trả****16a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự trả chi phí lãi vay	14.007.487.411	1.347.609.118
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản	1.028.694.028	1.118.928.945
Trích trước chi phí công trình	8.398.052.878	29.825.712.134
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.930.714.515	1.271.582.461
<b>Cộng</b>	<b>26.364.948.832</b>	<b>33.563.832.658</b>

**16b. Chi phí phải trả dài hạn**

Là chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản.

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.764.892.143</b>	<b>5.359.353.152</b>
Ông Lương Minh Tuấn - Cổ tức phải trả	2.925.000.000	1.989.000.000
Ông Đinh Gia Nội - Cổ tức phải trả và khoản khác	1.793.519.643	-
Ông Phạm Kim Châu - Cổ tức phải trả	3.385.500.000	1.896.000.000
Ông Trần Anh Tuấn - Cổ tức phải trả	2.656.597.500	1.455.000.000
Ông Hoàng Gia Chiểu - Cổ tức phải trả	4.275.000	-
Ông Phan Anh Tuấn	-	19.353.152
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>119.854.116.575</b>	<b>23.160.840.136</b>
Kinh phí công đoàn	1.796.592.669	2.177.745.793
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp	2.813.508	706.489.711
Thuế TNCN phải trả lại người lao động	2.315.707.841	2.756.854.754
Nhận ký quỹ, ký cược	4.700.000.000	-
Cổ tức phải trả	26.995.327.500	11.483.350.000
Phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Nam Thăng Long- LC UPAS <sup>(*)</sup>	78.533.879.522	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.509.795.535	6.036.399.878
<b>Cộng</b>	<b>130.619.008.718</b>	<b>28.520.193.288</b>

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18. Vay****18a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng<sup>(1)</sup></i>	<i>991.236.914.659</i>	<i>1.000.144.296.414</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	377.635.362.160	318.876.797.067
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	538.315.681.055	545.939.163.562
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	75.285.871.444	135.328.335.785
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	<i>73.390.540.000</i>	<i>143.390.540.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>1.064.627.454.659</u></b>	<b><u>1.143.534.836.414</u></b>

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

<sup>(1)</sup> Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để thanh toán công nợ với nhà cung cấp, bao gồm:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hạn mức</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất /năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	750 tỷ VND	08 đến 12 tháng	4,4% đến 8,2%	Tài sản cố định của Tập đoàn và tài sản của các cá nhân là bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.1)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	700 tỷ VND	09 đến 12 tháng	4,6% đến 5,3%	Quyền đòi nợ và các quyền khác của các Hợp đồng thi công công trình xây dựng
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	300 tỷ VND	09 đến 12 tháng	5,0% đến 6,6%	- Các quyền phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng mà Ngân hàng tài trợ tín dụng - Phần vốn góp của Công ty mẹ và các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Sông Bung tối thiểu 65% vốn chủ sở hữu

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

	<u>Vay ngân hàng</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Vay ngắn hạn cá nhân</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	1.000.144.296.414	143.390.540.000	-	1.143.534.836.414
Số tiền vay phát sinh trong năm	1.416.780.366.815	-	4.550.000.000	1.421.330.366.815
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	74.342.539.996	-	74.342.539.996
Số tiền vay đã trả trong năm	(1.348.845.343.230)	(143.390.540.000)	(4.550.000.000)	(1.496.785.883.230)
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh (thuyết minh I.5a)	(76.842.405.340)	(951.999.996)	-	(77.794.405.336)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>991.236.914.659</u></b>	<b><u>73.390.540.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.064.627.454.659</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	1.188.043.225.865	1.020.175.230.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long	1.535.141.817.806	195.170.429.904
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	108.490.567.689
<b>Cộng</b>	<b><u>2.723.185.043.671</u></b>	<b><u>1.323.836.227.593</u></b>

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

Thông tin bổ sung về các khoản vay dài hạn như sau:

<i>Thông tin chung</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất /năm</i>
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long</b>		
Công ty mại vay để mua sắm máy móc thiết bị. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.	60 tháng	6,8%
CTCP Thủy điện Đạt Phương Sơn Trả vay năm 2023 để trả nợ trước hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 thành phố Hồ Chí Minh cho các khoản vay cho dự án thủy điện Sơn Trà. Tổng hạn mức 1.151 tỷ VND.	Tối đa đến hết ngày 22/01/2035	6,4% trong năm đầu tiên. Các năm tiếp theo thông báo của ngân hàng
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2025 vay năm 2025 để để thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Casamia Hội An với hạn mức là 496 tỷ VND và không vượt quá 62,02% tổng vốn đầu tư Dự án	144 tháng; thời gian ân hạn là 18 tháng	Theo từng lần nhận nợ
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long</b>		
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2021 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư Dự án Khu đô thị dịch vụ Côn Tiến. Tổng hạn mức 1.675 tỷ VND.	60 tháng; thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng lần nhận nợ, điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần
CTCP Kính Đạt Phương vay năm 2025 để thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án đầu tư "Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương" với hạn mức cho vay là 1.540 tỷ VND	168 tháng; thời gian ân hạn 24 tháng	Theo từng lần nhận nợ

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	73.390.540.000	143.390.540.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.180.790.874.599	803.407.237.593
Trên 5 năm	542.394.169.072	520.428.990.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.796.575.583.671</u></b>	<b><u>1.467.226.767.593</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.323.836.227.593	1.458.192.015.626
Số tiền vay phát sinh	1.882.223.813.507	17.697.655.150
Số tiền vay đã trả	(404.883.124.095)	(6.706.329.423)
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	(74.342.539.996)	(145.347.113.760)
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh	(3.649.333.338)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.723.185.043.671</u></b>	<b><u>1.323.836.227.593</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh (thuyết minh I.5a)	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	11.083.312.486	3.656.898.371	(2.347.100.000)	(909.149.399)	11.483.961.458
Quỹ phúc lợi	8.945.109.157	1.598.298.222	(1.276.203.628)	(1.838.246.097)	7.428.957.654
<b>Cộng</b>	<b>20.028.421.643</b>	<b>5.255.196.593</b>	<b>(3.623.303.628)</b>	<b>(2.747.395.496)</b>	<b>18.912.919.112</b>

#### 20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	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
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	81.000.000.000	81.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	223.868.297.979	80.226.863.464	304.095.161.443
Bù đắp thặng dư từ lợi nhuận năm trước	-	37.155.555.556	-	(37.155.555.556)	-	-
Trích quỹ Khen thưởng	-	-	-	(4.669.703.580)	(1.726.541.801)	(6.396.245.381)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(62.999.554.000)	(27.864.200.000)	(90.863.754.000)
Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	(25.164.200.000)	(25.164.200.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>629.995.540.000</b>	<b>17.732.079.678</b>	<b>46.985.564.994</b>	<b>1.271.571.636.726</b>	<b>646.252.012.994</b>	<b>2.612.536.834.392</b>
Số dư đầu năm nay	629.995.540.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.271.571.636.726	646.252.012.994	2.612.536.834.392
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	37.800.000.000	37.800.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	327.129.191.404	118.008.697.808	445.137.889.212
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.875.211.850)	(1.379.984.743)	(5.255.196.593)
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	377.994.780.000	-	-	(377.994.780.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(62.999.554.000)	(35.907.700.000)	(98.907.254.000)
Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	(37.746.300.000)	(37.746.300.000)
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh (thuyết minh I.5a)	-	-	-	-	(29.033.166.471)	(29.033.166.471)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.007.990.320.000</b>	<b>17.732.079.678</b>	<b>46.985.564.994</b>	<b>1.153.831.282.280</b>	<b>697.993.559.588</b>	<b>2.924.532.806.540</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 20b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	100.799.032	62.999.554
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	100.799.032	62.999.554
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	100.799.032	62.999.554

#### 20c. Phân phối lợi nhuận

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

	VND
• Chia cổ tức bằng tiền (10%)	: 62.999.554.000
• Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (60%) <sup>①</sup>	: 377.994.780.000
• Trích quỹ Khen thưởng	: 1.000.000.000

<sup>①</sup>Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 37.799.478 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn Vốn chủ sở hữu.

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

#### 21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

##### *Cam kết bảo lãnh*

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

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.762.554.197.963	3.073.311.020.052
Doanh thu bán điện thương phẩm	592.802.148.096	483.779.835.098
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.053.395.498	15.629.923.423
Doanh thu kinh doanh bất động sản	74.410.336.600	(248.144.531)
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	5.859.875.866	799.489.879
Doanh thu bán chứng chỉ giảm phát thải	303.739.343	4.263.048.451
<b>Cộng</b>	<b><u>4.483.983.693.366</u></b>	<b><u>3.577.535.172.372</u></b>

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.545.692.906.187	2.850.773.989.108
Giá vốn bán điện thương phẩm	169.790.232.930	167.398.541.395
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.644.952.032	3.948.826.529
Giá vốn kinh doanh bất động sản	67.629.024.015	6.577.689.894
Giá vốn bán hàng hóa, vật tư	6.489.801.282	795.919.914
Giá vốn bán chứng chỉ giảm phát thải	91.910.314	1.293.040.168
Giá vốn khác	67.918.900	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.806.406.745.660</u></b>	<b><u>3.030.788.007.008</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	14.284.951.451	14.460.575.110
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	772.909.561	571.285.237
Lãi chuyển nhượng công ty con	88.783.470	-
Lãi cho vay	1.470.082.192	1.685.391.780
Lãi đầu tư trái phiếu	598.000.000	917.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	48.127.621	10.241.879
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	10.539.081
Doanh thu hoạt động tài chính khác	44.635.803	132.801.954
<b>Cộng</b>	<b><u>17.307.490.098</u></b>	<b><u>17.788.235.041</u></b>

#### 4. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	380.337.926	1.095.037.267
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	51.914.812	3.454.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.600.000	8.491.935
Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	9.156.402.358	164.852.659
Các chi phí khác	796.671.267	456.232.714
<b>Cộng</b>	<b><u>10.433.926.363</u></b>	<b><u>1.728.069.412</u></b>

(\*) Trong đó, chi phí bán hàng của Dự án bất động sản Cần Tiến là 8.852.684.086 VND.

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	53.485.957.688	64.192.678.320
Chi phí vật liệu quản lý	935.455.800	1.906.429.574
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.004.341.380	1.966.852.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.675.635.832	5.783.218.343
Thuế, phí và lệ phí	154.681.092	1.111.879.249
Dự phòng các khoản phải thu	7.092.004.299	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.690.374.657	16.102.981.267
Các chi phí khác	4.548.354.907	4.134.343.765
<b>Cộng</b>	<b><u>87.586.805.655</u></b>	<b><u>95.198.383.107</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Lãi trên cổ phiếu****6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước <sup>(i)</sup></u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	327.129.191.404	223.868.297.979
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng tại Công ty mẹ	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	(2.875.211.850)	(3.669.703.580)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	323.253.979.554	219.198.594.399
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	100.799.032	100.799.032
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.207</b>	<b>2.175</b>

<sup>(i)</sup> Ngày 12 tháng 6 năm 2025 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh giảm từ 3.553 VND xuống còn 2.175 VND do ảnh hưởng của sự kiện này.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	62.999.554	62.999.554
Ảnh hưởng của 37.799.478 cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 12 tháng 6 năm 2025 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	37.799.478	37.799.478
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>100.799.032</b>	<b>100.799.032</b>

**6b. Thông tin khác**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.307.506.592.830	1.268.342.619.753
Chi phí nhân công	160.954.749.319	217.485.458.004
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.914.634.988	143.117.566.736
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.609.791.983.829	1.545.153.606.606
Chi phí khác	14.138.891.962	30.744.011.365
<b>Cộng</b>	<b>5.238.306.852.928</b>	<b>3.204.843.262.464</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

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

#### Cam kết bảo lãnh

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

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

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.

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

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Thưởng	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	1.216.255.889	2.292.000.000	6.000.000	3.514.255.889
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó TGD	70.080.000	1.375.464.286	4.500.000	1.450.044.286
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGD	1.938.945.000	456.000.000	4.500.000	2.399.445.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diệm	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT	-	782.000.000	-	782.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	-	650.000.000	-	650.000.000
Ông Hoàng Gia Chiểu	Phó Tổng Giám đốc	1.484.745.000	-	4.500.000	1.489.245.000
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	375.600.000	-	-	375.600.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<b>Chức danh</b>	<b>Tiền lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Thưởng</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	1.401.325.000	-	4.500.000	1.405.825.000
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	2.042.926.668	220.000.000	-	2.262.926.668
Ông Nguyễn Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 16/05/2025	906.455.000	-	-	906.455.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	1.888.197.366	60.000.000	1.500.000	1.949.697.366
Bà Lê Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	2.110.165.000	32.250.000	4.500.000	2.146.915.000
Ông Phan Anh Tuấn	Giám đốc chi nhánh	381.320.000	-	4.500.000	385.820.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	1.039.010.000	108.000.000	4.500.000	1.151.510.000
<b>Cộng</b>		<b>14.855.024.923</b>	<b>6.300.714.286</b>	<b>39.000.000</b>	<b>21.194.739.209</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	2.103.120.000	4.500.000	2.107.620.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó TGD	896.420.000	540.000.000	4.500.000	1.440.920.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGD	1.699.740.000	504.000.000	4.500.000	2.208.240.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diệm	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT	-	804.000.000	-	804.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	-	650.000.000	-	650.000.000
Ông Hoàng Gia Chiểu	Phó Tổng Giám đốc	1.302.240.000	-	4.500.000	1.306.740.000
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	372.470.000	-	-	372.470.000
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	1.288.840.000	-	4.500.000	1.293.340.000
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	1.849.274.092	120.000.000	4.500.000	1.973.774.092
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	1.679.460.000	36.000.000	4.500.000	1.719.960.000
Bà Lê Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	1.156.210.000	18.000.000	4.500.000	1.178.710.000
Ông Phan Anh Tuấn	Giám đốc chi nhánh	915.580.000	-	-	915.580.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	955.600.000	132.000.000	4.500.000	1.092.100.000
<b>Cộng</b>		<b>12.115.834.092</b>	<b>5.232.120.000</b>	<b>40.500.000</b>	<b>17.388.454.092</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty con đến ngày 29/6/2025, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Công ty con đến ngày 29/6/2025, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025

Giao dịch phát sinh với bên liên quan được trình bày ở thuyết minh số V.2. Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.6, V.13, V.17.

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Thông tin về bộ phận**

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

**2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây lắp
- Lĩnh vực sản xuất điện
- Lĩnh vực thương mại, dịch vụ
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.762.554.197.963	593.105.887.439	74.410.336.600	53.913.271.364	4.483.983.693.366
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.762.554.197.963</b>	<b>593.105.887.439</b>	<b>74.410.336.600</b>	<b>53.913.271.364</b>	<b>4.483.983.693.366</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	216.861.291.776	423.223.744.195	6.781.312.585	30.710.599.150	677.576.947.706
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(98.020.732.018)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					579.556.215.688
Doanh thu hoạt động tài chính					17.307.490.098
Chi phí tài chính					(117.818.991.393)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					13.370.099.563
Thu nhập khác					1.614.274.698
Chi phí khác					(7.900.048.448)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(48.607.383.600)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					7.616.232.606
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>445.137.889.212</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>76.645.663.986</b>	<b>968.722.000</b>	-	-	<b>77.614.385.986</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>15.788.238.615</b>	<b>126.335.847.797</b>	<b>6.069.118.828</b>	-	<b>148.193.205.240</b>
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.073.311.020.052	488.042.883.549	(248.144.531)	16.429.413.302	3.577.535.172.372
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.073.311.020.052</b>	<b>488.042.883.549</b>	<b>(248.144.531)</b>	<b>16.429.413.302</b>	<b>3.577.535.172.372</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	222.537.030.944	316.534.211.942	(8.553.903.837)	14.501.756.903	545.019.095.952
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(95.198.383.107)

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					449.820.712.845
Doanh thu hoạt động tài chính					17.788.235.041
Chi phí tài chính					(113.676.571.732)
Thu nhập khác					3.472.363.701
Chi phí khác					(13.549.549.753)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(40.041.056.958)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					281.028.299
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>304.095.161.443</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>21.661.313.828</b>	<b>551.218.982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.212.532.810</b>
<b>Tổng chi phí khấu-hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>16.452.765.308</b>	<b>126.297.127.541</b>	<b>3.789.966.123</b>	<b>-</b>	<b>146.539.858.972</b>

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.289.721.477.054	2.174.752.374.689	2.732.784.549.815	634.947.862.811	6.832.206.264.369
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.295.710.349.668
<b>Tổng tài sản</b>					<b>8.127.916.614.037</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.029.759.615.687	1.022.602.927.208	1.811.576.079.699	29.376.823.121	4.893.315.445.715
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					310.068.361.782
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>5.203.383.807.497</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.170.556.874.647	2.228.730.147.519	1.745.403.600.991	401.167.749.992	5.545.858.373.149
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					872.736.494.983
<b>Tổng tài sản</b>					<b>6.418.594.868.132</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.077.635.000.798	1.094.228.744.605	377.987.026.557	100.171.002.838	3.650.021.774.798
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					156.036.258.942
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>3.806.058.033.740</b>

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Trong đó, một số chỉ tiêu năm trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>				
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(385.924.676.872)	(81.000.000.000)	(466.924.676.872)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(287.223.056.578)	(81.000.000.000)	(368.223.056.578)
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	81.000.000.000	81.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(191.073.092.799)	81.000.000.000	(110.073.092.799)

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

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

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn

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

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

## CONTENTS

	<b>Page</b>
<b>1. Contents</b>	<b>1</b>
<b>2. Statement of the Board of Management</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Independent Auditor's Report</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2025</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Consolidated Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2025</b>	<b>10</b>
<b>6. Consolidated Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2025</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Notes to the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025</b>	<b>13 - 45</b>

\*\*\*\*\*



**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

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

**Business highlights**

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

During its operations, the Company has been 23 times additionally granted by Hanoi Authority for Planning and Investment with the amended Business Registration Certificates regarding the supplement of business activities, the changes in charter capital, legal representative and head office address due to change in administrative boundaries, in which, the 23<sup>rd</sup> amended Business Registration Certificate No. 0101218757 dated 31 July 2025 regarded the change in head office address due to change in administrative boundaries and the increase in charter capital.

**Head office**

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

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

**Board of Directors, Audit Committee and Executive Officers**

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

**Board of Directors**

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

**Audit Committee (“AC”)**

Full name	Position	Appointing date
Mr. Do Xuan Dien	AC Chairman	28 April 2023
Mr. Dang Hoang Huy	AC Member	28 April 2023

**Executive Officers**

Full name	Position	Appointing date/re-appointing date/resigning date
Mr. Tran Anh Tuan	General Director	Appointed on 23 September 2024
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	Appointed on 27 April 2015
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	Re-appointed on 23 September 2024
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	Appointed on 4 April 2022
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	Appointed on 4 April 2022
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director	Appointed on 16 May 2025
Mr. Pham Kim Chau	Deputy General Director	Resigned on 14 February 2025
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	Resigned on 6 February 2026

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

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

**Legal representative**

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

**Auditor**

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

**Responsibilities of the Board of Management**

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

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

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

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

**Approval on the Financial Statements**

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

For and on behalf of the Board of Management,

General Director

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN

DAT PHUONG

P. TƯ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Tran Anh Tuan

18 March 2026

498  
18  
HÀ NỘI  
VÔ

No. 1.0349/26/TC-AC

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT****THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT  
DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 18 March 2026, from page 6 to page 45, including the Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2025, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Consolidated Financial Statements.

**Responsibility of the Board of Management**

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

**Responsibility of Auditors**

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

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

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



15-06  
V. T. N. H.  
V. A. T. L.  
C.  
A. N. H.  
H.  
T. P.

### Opinion of Auditors

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

### Other matter

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

For and on behalf of

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



**Nguyen Hoang Duc - Partner**

*Audit Practice Registration Certificate:*

*No. 0368-2023-008-1*

Authorized Signatory

Ho Chi Minh City, 18 March 2026



**Tran Kim Anh - Auditor**

*Audit Practice Registration Certificate:*

*No. 1907-2023-008-1*



**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b>A - CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>4,687,777,557,118</b>	<b>3,527,394,763,967</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>796,256,459,555</b>	<b>1,016,565,558,779</b>
1. Cash	111		328,206,459,555	531,618,558,779
2. Cash equivalents	112		468,050,000,000	484,947,000,000
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>63,902,042,500</b>	<b>69,452,042,500</b>
1. Trading securities	121		205,442,500	205,442,500
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2a	63,696,600,000	69,246,600,000
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>1,418,700,291,640</b>	<b>1,106,563,573,676</b>
1. Short-term trade receivables	131	V.3	922,017,379,086	647,040,047,790
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	442,745,296,609	395,096,996,837
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135	V.5	31,300,000,000	1,300,000,000
6. Other short-term receivables	136	V.6	29,729,620,244	63,126,529,049
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		(7,092,004,299)	-
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		<b>2,242,549,801,276</b>	<b>1,222,241,820,625</b>
1. Inventories	141	V.7	2,242,549,801,276	1,222,241,820,625
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>166,368,962,147</b>	<b>112,571,768,387</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	V.8a	1,330,646,274	2,332,744,577
2. Deductible VAT	152		93,987,396,953	68,061,315,251
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.15	71,050,918,920	42,177,708,559
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Consolidated Balance Sheet (cont.)**

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>B - NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>3,440,139,056,919</b>	<b>2,891,200,104,165</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>2,864,104,929</b>	<b>32,017,582,460</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	30,000,000,000
6. Other long-term receivables	216		2,864,104,929	2,017,582,460
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>2,101,611,975,517</b>	<b>2,199,511,918,819</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.9	2,057,313,650,428	2,156,574,203,965
<i>Historical costs</i>	222		3,314,895,874,259	3,319,215,970,107
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(1,257,582,223,831)	(1,162,641,766,142)
2. Finance lease assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	44,298,325,089	42,937,714,854
<i>Historical costs</i>	228		49,928,547,743	47,324,143,575
<i>Accumulated amortization</i>	229		(5,630,222,654)	(4,386,428,721)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Historical costs	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>		<b>1,138,337,202,301</b>	<b>493,825,670,962</b>
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction-in-progress	242	V.11	1,138,337,202,301	493,825,670,962
<b>V. Long-term financial investments</b>	<b>250</b>		<b>71,539,938,133</b>	<b>11,049,000,000</b>
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252	V.2b	60,790,938,133	-
3. Investments in other entities	253	V.2c	759,000,000	759,000,000
4. Provisions for diminution in value of long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255	V.2a	9,990,000,000	10,290,000,000
<b>VI. Other non-current assets</b>	<b>260</b>		<b>125,785,836,039</b>	<b>154,795,931,924</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.8b	73,228,718,157	109,855,046,648
2. Deferred income tax assets	262	V.12	52,557,117,882	44,940,885,276
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>8,127,916,614,037</b>	<b>6,418,594,868,132</b>

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

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Consolidated Balance Sheet (cont.)**

RESOURCES	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b>C - LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>5,203,383,807,497</b>	<b>3,806,058,033,740</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>2,479,441,966,507</b>	<b>2,481,447,488,907</b>
1. Short-term trade payables	311	V.13	514,136,975,949	415,172,406,976
2. Short-term advances from customers	312	V.14	638,866,425,011	742,132,381,049
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.15	51,153,626,468	50,465,094,378
4. Payables to employees	314		34,609,928,597	47,669,412,502
5. Short-term accrued expenses	315	V.16	26,364,948,832	33,563,832,658
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		150,679,161	360,909,999
9. Other short-term payables	319	V.17	130,619,008,718	28,520,193,288
10. Short-term borrowings and finance leases	320	V.18a	1,064,627,454,659	1,143,534,836,414
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.19	18,912,919,112	20,028,421,643
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>2,723,941,840,990</b>	<b>1,324,610,544,833</b>
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		756,797,319	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	90,227,499
7. Other long-term payables	337		-	-
8. Long-term borrowings and finance leases	338	V.18b	2,723,185,043,671	1,323,836,227,593
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Long-term provisions	342		-	684,089,741
13. Science and technology development fund	343		-	-

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Consolidated Balance Sheet (cont.)**

RESOURCES	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b>D - OWNERS' EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>2,924,532,806,540</b>	<b>2,612,536,834,392</b>
<b>I. Owners' equity</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>2,924,532,806,540</b>	<b>2,612,536,834,392</b>
1. Owners' contribution capital	411		1,007,990,320,000	629,995,540,000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		1,007,990,320,000	629,995,540,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		17,732,079,678	17,732,079,678
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		46,985,564,994	46,985,564,994
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		1,153,831,282,280	1,271,571,636,726
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		826,702,090,876	1,271,571,636,726
- Retained earnings of the current period	421b		327,129,191,404	-
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Non-controlling interests	429		697,993,559,588	646,252,012,994
<b>II. Other sources and funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>8,127,916,614,037</b>	<b>6,418,594,868,132</b>

Prepared by


**Le Thi Ha**

Chief Accountant


**Do Thi Thu**

Prepared on 18 March 2026

General Director


**Tran Anh Tuan**

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	4,483,983,693,366	3,577,535,172,372
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		4,483,983,693,366	3,577,535,172,372
4. Costs of sales	11	VI.2	3,806,406,745,660	3,030,788,007,008
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		677,576,947,706	546,747,165,364
6. Financial income	21	VI.3	17,307,490,098	17,788,235,041
7. Financial expenses	22		117,818,991,393	113,676,571,732
In which: Interest expenses	23		116,270,914,765	113,018,336,516
8. Profit/ (loss) in joint ventures, associates	24		13,370,099,563	-
9. Selling expenses	25	VI.4	10,433,926,363	1,728,069,412
10. General and administration expenses	26	VI.5	87,586,805,655	95,198,383,107
11. Net operating profit/ (loss)	30		492,414,813,956	353,932,376,154
12. Other income	31		1,614,274,698	3,472,363,701
13. Other expenses	32		7,900,048,448	13,549,549,753
14. Other profit/ (loss)	40		(6,285,773,750)	(10,077,186,052)
15. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		486,129,040,206	343,855,190,102
16. Current income tax	51	V.15	48,607,383,600	40,041,056,958
17. Deferred income tax	52	V.12	(7,616,232,606)	(281,028,299)
18. Profit/ (loss) after tax	60		<u>445,137,889,212</u>	<u>304,095,161,443</u>
19. Profit/ (loss) after tax of the Parent Company	61		<u>327,129,191,404</u>	<u>223,868,297,979</u>
20. Profit/ (loss) after tax of non-controlling shareholders	62		<u>118,008,697,808</u>	<u>80,226,863,464</u>
21. Basic earnings per share	70	VI.6a	<u>3,207</u>	<u>2,175</u>
22. Diluted earnings per share	71	VI.6a	<u>3,207</u>	<u>2,175</u>

Prepared by

Chief Accountant



Le Thi Ha



Do Thi Thu



Tran Anh Tuan

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. Profit/ (loss) before tax	01		486,129,040,206	343,855,190,102
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	VI.8	145,870,872,120	143,117,566,736
- Provisions and allowances	03		6,407,914,558	-
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	(10,539,081)
- (Gain)/ loss from investing activities	05	VI.3	(16,287,274,801)	(17,196,619,212)
- Interest expenses	06		116,270,914,765	113,018,336,516
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital	08		738,391,466,848	582,783,935,061
- (Increase)/ decrease in receivables	09		(447,128,178,456)	(250,512,205,377)
- (Increase)/ decrease in inventories	10		(1,019,496,646,130)	(76,430,857,566)
- Increase/ (decrease) in payables	11		70,709,145,023	(466,924,676,872)
- (Increase)/ decrease in prepaid expenses	12		37,628,426,794	(6,126,412,985)
- (Increase)/ decrease in trading securities	13		-	-
- Interests paid	14		(103,611,036,472)	(117,487,245,994)
- Corporate income tax paid	15	V.15	(53,670,429,454)	(28,516,217,316)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17	V.19	(3,623,303,628)	(5,009,375,529)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>		<b>(780,800,555,475)</b>	<b>(368,223,056,578)</b>
<b>II. Cash flows from investing activities</b>				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(768,892,370,528)	(76,735,902,438)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		448,818,182	133,252,322
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(32,450,000,000)	(47,720,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		38,300,000,000	169,925,619,100
5. Investments in other entities	25		(16,388,905,812)	-
6. Proceeds from divestment of investments in other entities	26		4,023,094,188	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		16,907,223,724	17,167,691,562
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>(758,052,140,246)</b>	<b>62,770,660,546</b>

**DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Consolidated Cash Flow Statement (cont.)**

ITEMS	Code	Note	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
1. Proceeds from share issuance and capital contributions from owners	31		37,800,000,000	81,000,000,000
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.18	3,303,554,180,322	1,396,512,682,311
4. Repayment for borrowings	34	V.18	(1,901,669,007,325)	(1,467,473,571,110)
5. Repayments for finance lease principal	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		(121,141,576,500)	(120,112,204,000)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>		<u><i>1,318,543,596,497</i></u>	<u><i>(110,073,092,799)</i></u>
<b>Net cash flows during the year</b>	<b>50</b>		<b>(220,309,099,224)</b>	<b>(415,525,488,831)</b>
<b>Beginning cash and cash equivalents</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>1,016,565,558,779</b>	<b>1,432,080,508,529</b>
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	10,539,081
<b>Ending cash and cash equivalents</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<u><b>796,256,459,555</b></u>	<u><b>1,016,565,558,779</b></u>

Prepared on 18 March 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director





Le Thi Ha

Do Thi Thu

Tran Anh Tuan

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

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

**2. Operating fields**

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

**3. Business activities**

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

**4. Normal operating cycle**

The normal operating cycle of the Company is within 12 months. Particularly, the operating cycle of real estate projects is typically over 12 months.

**5. Structure of the Group**

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

**5a. Information on the Group's restructuring***Divestment and loss of control*

On 30 June 2025, the Group transferred 756,000 shares, representing 21% of the capital in Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company (“Dat Phuong Number One”) and 756,000 shares, representing 21% of the capital in Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company (“Dat Phuong Number Two”). With the remaining proportion of voting rights of 49%, the Group no longer controlled these two companies. The remaining investments are presented in the Consolidated Financial Statements as “Investments in associates”, using the owner's equity method.

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

	Dat Phuong Number One	Dat Phuong Number Two	Total
<i>Assets</i>	<i>295,877,187,270</i>	<i>324,024,071,512</i>	<i>619,901,258,782</i>
Cash and cash equivalents	8,734,260,162	7,654,645,650	16,388,905,812
Short-term trade receivables	9,285,349,526	10,406,367,031	19,691,716,557
Short-term prepayments to suppliers	57,253,211,532	9,109,639,635	66,362,851,167
Other short-term receivables	3,842,070,506	32,486,622,492	36,328,692,998
Inventories	152,786,548,043	200,327,319,001	353,113,867,044
Short-term prepaid expenses	2,264,662,324	-	2,264,662,324
Deductible VAT	15,532,995,574	21,176,113,376	36,709,108,950
Other long-term receivables	-	168,000,000	168,000,000
Tangible fixed assets	13,880,266,764	17,552,844,002	31,433,110,766
Intangible fixed assets	70,000,000	68,055,555	138,055,555
Long-term prepaid expenses	32,227,822,839	25,074,464,770	57,302,287,609

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

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

Net cash flow from divestment in the subsidiaries is as follows:

Receipt in cash	20,412,000,000
Cash and cash equivalents at subsidiaries at the transfer date	(16,388,905,812)
<b>Net cash flow</b>	<b>4,023,094,188</b>

**5b. List of consolidated subsidiaries**

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

Name	Address of head office	Principal business activity	Proportion of beneficial interest		Proportion of voting rights	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Dat Phuong Glass Joint Stock Company	CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam	Manufacturing ultra-clear glass	73.00%	-	73.00%	-

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

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

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

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

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

**7. Employees**

As at 31 December 2025, there were 444 employees working for the Group (as at 1 January 2025: 808 employees).

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

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

**2. Accounting currency unit**

The accounting currency unit is the Vietnamese Dong (VND).

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

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

---

### **III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM**

#### **1. Applicable Accounting System**

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 giving guidelines for the enterprise accounting system, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, as well as other circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

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

The Board of Management ensures the compliance with all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, as well as other circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

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

### **IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES**

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

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

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

#### **2. Basis of consolidation**

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

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

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

Intra-group balances in the balance sheet and intra-group transactions and unrealized intra-group gains resulting from these transactions are eliminated when preparing the Consolidated Financial

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

---

Statements. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs that cause those losses cannot be recovered.

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

**3. Foreign currency transactions**

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

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

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

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

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

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

**4. Cash and cash equivalents**

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

## DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

### CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

---

## 5. Financial investments

### *Held-to-maturity investments*

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

### *Loans*

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

### *Investments in associates*

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

Investments in associates are recognized using the equity method. Accordingly, the investments in associates are presented in the 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 Consolidated Financial Statements will be reduced to zero, unless the Group has an obligation to make payments on behalf of the associate.

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

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

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

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

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

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

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****6. Receivables**

Receivables are recognized at the carrying amount less allowance for doubtful debts.

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

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

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

- As for overdue debts:
  - 30% of the value of debts with the overdue period from 6 months to under 1 year.
  - 50% of the value of debts with the overdue period from 1 year to under 2 years.
  - 70% of the value of debts with the overdue period from 2 years to under 3 years.
  - 100% of the value of debts with the overdue period from or over 3 years.
- As for the debts that are not overdue, but considered as doubtful debts: Allowance is made based on the estimated loss.

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

**7. Inventories**

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

Costs of inventories are determined as follows:

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

	Beginning balance of WIP	+	Costs incurred during the period	
Ending balance of WIP	=		Revenue recognized during the period	+
			Value of construction work in-progress at the end of the period	=
				Value of construction work in-progress at the end of the period

<i>In which:</i>	Value of construction work in-progress at the end of the period	=	Volume of construction work in-progress at the end of the period (determined according to inventory count)	X	Unit price of item (according to contract signed with customers)
------------------	--	---	--	---	--

For inventories consisting of materials, tools, and merchandise used for restaurant operations at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company, the cost is determined using the weighted average method. For other types of inventories, the cost is determined using the specific identification method and recorded in accordance with the perpetual inventory system.

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

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****8. Prepaid expenses**

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

Prepaid expenses of the Group primarily include:

***Tools***

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

***Expenses for fixed asset repairs***

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

***Selling expenses of real estate projects***

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

**9. Operating lease assets**

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

**10. Tangible fixed assets**

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

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

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

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

<u>Class of fixed assets</u>	<u>Number of years</u>
Buildings and structures	05 – 30
Machinery and equipment	03 – 08
Vehicles	03 – 07
Office equipment	03 – 08
Other fixed assets	03 – 04

## DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

### CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

---

#### 11. Intangible fixed assets

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

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

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

Intangible fixed assets of the Group include:

##### *Land use right*

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

##### *Computer software*

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

##### *Trademark, trade name*

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

#### 12. Construction-in-progress

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

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

#### 13. Payables and accrued expenses

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

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

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

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

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

---

- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of merchandise or rendering of services.

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

#### **14. Owners' equity**

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

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

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

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

#### **15. Profit distribution**

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation to funds in accordance with the legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

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

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

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

##### ***Revenue from sales of merchandise***

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

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

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

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

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services rendered under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered;
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the rendering of services;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably;

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

---

- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

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

***Revenue from sales of real estate***

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

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

***Revenue from sales of electricity***

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

***Interest***

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

***Dividend income***

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

**17. Construction contracts**

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

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

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

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

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

**18. Borrowing costs**

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

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

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

**19. Expenses**

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

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

**20. Corporate income tax**

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

***Current income tax***

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

***Deferred income tax***

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

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

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

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

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
  - Of the same subject to corporate income tax; or
  - The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liabilities simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

**21. Related parties**

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

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

**22. Segment reporting**

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

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

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

**V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET****1. Cash and cash equivalents**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	1,120,937,485	9,110,860,792
Demand deposits at banks	327,085,522,070	522,507,697,987
Cash equivalents ( <i>Term deposits of which the original maturity is within 3 months</i> )	468,050,000,000	484,947,000,000
<b>Total</b>	<b><u>796,256,459,555</u></b>	<b><u>1,016,565,558,779</u></b>

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

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Short-term – term deposits	63,696,600,000	69,246,600,000
Long-term – bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade <sup>(1)</sup>	9,990,000,000	10,290,000,000
<b>Total</b>	<b><u>73,686,600,000</u></b>	<b><u>79,536,600,000</u></b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

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

**2b. Investments in associates**

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

	<b>Dat Phuong Construction Number One JSC.</b>	<b>Dat Phuong Construction Number Two JSC.</b>	<b>Total</b>
Beginning balance	-	-	-
Original cost	14,700,000,000	14,700,000,000	29,400,000,000
Profit after investment date	11,227,052,842	6,793,785,728	18,020,838,570
Profit for the year	3,985,236,011	9,384,863,552	13,370,099,563
<b>Ending balance</b>	<b>29,912,288,853</b>	<b>30,878,649,280</b>	<b>60,790,938,133</b>

*Operation of associates*

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

*Transactions with associates*

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

	<b>Current year</b>	<b>Previous year</b>
<i>Dat Phuong Construction Number One JSC.</i>		
Revenue from equipment leases	19,943,939,052	-
Costs of purchasing materials	201,300,982,877	-
Expenses for using construction and installation services	233,901,858,508	-
Dividend receivable	2,520,000,000	-
<i>Dat Phuong Construction Number Two JSC.</i>		
Revenue from equipment leases	10,548,024,426	-
Costs of purchasing materials	270,121,886,348	-
Expenses for using construction and installation services	207,427,460,836	-
Dividend receivable	1,764,000,000	-

**2c. Investments in other entities**

This represents the investment in Dong Nai Bridge Investment and Construction Joint Stock Company, with the carrying value equal to its original cost of VND 759,000,000, equivalent to 75,900 shares (0.12% of charter capital) (same as the beginning balance).

*Fair value*

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

**3. Short-term trade receivables**

	<b>Ending balance</b>	<b>Beginning balance</b>
<i>Receivables from related parties</i>	<b>2,491,498,017</b>	-
Dat Phuong Construction Number One JSC.	2,491,498,017	-
<i>Receivables from other customers</i>	<b>919,525,881,069</b>	<b>647,040,047,790</b>
Dai Quang Minh Real Estate Investment Corporation	64,507,136,823	56,967,479,690
Railway Project Management Unit	82,546,249,708	-

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Quang Nam Economic and Industrial Zones Authority	4,269,105,923	29,822,728,887
Hue Management Board of Projects on Constructing Transportation Works Project Management Unit 7	51,030,120,000	34,082,856,000
Kumho Engineering and Construction Co., Ltd.	39,619,104,000	43,252,288,000
Central Power Corporation	18,158,553,064	33,747,933,336
Real estate customers	175,652,932,287	103,882,923,262
Other customers	29,007,238,046	12,420,921,678
<b>Total</b>	<u><b>922,017,379,086</b></u>	<u><b>647,040,047,790</b></u>

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Thanh Tuan Project Survey and Construction Co., Ltd.	-	40,198,722,977
Southern Construction and Installation Investment JSC.	-	34,066,047,290
China National Building Material Co., Ltd. (*)	187,361,586,674	176,714,400,000
Other suppliers	255,383,709,935	144,117,826,570
<b>Total</b>	<u><b>442,745,296,609</b></u>	<u><b>395,096,996,837</b></u>

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

**5. Receivables for short-term loans**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Loan to Khanh Hoa Minerals and Investment Joint Stock Company, with a loan term of 12 months from 3 January 2023 and an interest rate of 10% p.a.	1,300,000,000	1,300,000,000
Long-term loan to Mr. Phan Ngoc Long - Deputy General Director cum Director of Son Tra Hydropower Plant, with a term of 2 years (from 1 April 2024 to 1 April 2026), and an interest rate of 6.4% p.a.	30,000,000,000	-
<b>Total</b>	<u><b>31,300,000,000</b></u>	<u><b>1,300,000,000</b></u>

All loans are unsecured loans.

**6. Other short-term receivables**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>	28,289,090	-	-	-
Dat Phuong Construction Number One JSC. - Payments on behalf	28,289,090	-	-	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	29,701,331,154	-	63,126,529,049	-
Advances	17,420,084,331	-	53,550,799,098	-
Accrued interest income from loans and savings deposits	595,562,232	-	1,747,752,313	-
Advance for site clearance expenses	1,183,529,280	-	3,967,926,280	-
Value added tax and corporate income tax provisionally paid in accordance with the progress of project revenue collection for the Real Estate Project	5,873,488,145	-	-	-
Deposits	439,246,277	-	260,820,000	-
Other short-term receivables	4,189,420,889	-	3,599,231,358	-
<b>Total</b>	<u><b>29,729,620,244</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>63,126,529,049</b></u>	<u><b>-</b></u>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****7. Inventories**

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Allowance	Original cost	Allowance
Materials	846,357,710	-	98,093,926	-
Materials, tools and merchandise used for restaurant operations	-	-	594,488,009	-
Tools	1,205,826,131	-	1,133,450,816	-
Work in progress of construction works	72,087,904,584	-	220,666,924,704	-
Work in progress of real estate projects	2,113,483,673,484	-	944,822,823,803	-
- Binh Duong Resort Complex Project <sup>(i)</sup>	251,769,848,307	-	237,704,080,239	-
- Con Tien Urban Area Project <sup>(ii)</sup>	1,849,477,531,971	-	695,701,450,358	-
- Other construction works and projects	12,236,293,206	-	11,417,293,206	-
Completed inventory properties <sup>(iii)</sup>	54,926,039,367	-	54,926,039,367	-
<b>Total</b>	<b>2,242,549,801,276</b>	<b>-</b>	<b>1,222,241,820,625</b>	<b>-</b>

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

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

<sup>(iii)</sup> These represent the shophouse units within the Vong Nhi project.

**8. Prepaid expenses****8a. Short-term prepaid expenses**

	Ending balance	Beginning balance
Expenses for tools	160,696,892	1,241,235,664
Insurance premiums	754,276,279	741,269,651
Other short-term prepaid expenses	415,673,103	350,239,262
<b>Total</b>	<b>1,330,646,274</b>	<b>2,332,744,577</b>

**8b. Long-term prepaid expenses**

	Ending balance	Beginning balance
Expenses for tools	3,404,606,254	51,134,826,143
Expenses for repairs	9,796,860,712	12,496,235,314
Prepaid land rental	2,796,296,298	3,018,518,520
Selling expenses of real estate projects	55,829,114,856	34,410,406,472
Other long-term prepaid expenses	1,401,840,037	8,795,060,199
<b>Total</b>	<b>73,228,718,157</b>	<b>109,855,046,648</b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****9. Intangible fixed assets**

	<u>Land use right</u>	<u>Trademark, trade name (*)</u>	<u>Computer software</u>	<u>Total</u>
<b>Historical costs</b>				
Beginning balance	44,476,010,075	1,281,096,000	1,567,037,500	47,324,143,575
New acquisition	-	-	630,000,000	630,000,000
Final settlement of value	2,114,404,168	-	-	2,114,404,168
Decrease due to deconsolidation	-	-	(140,000,000)	(140,000,000)
<b>Ending balance</b>	<b><u>46,590,414,243</u></b>	<b><u>1,281,096,000</u></b>	<b><u>2,057,037,500</u></b>	<b><u>49,928,547,743</u></b>
<i>In which:</i>				
Assets fully amortized but still in use	-	-	280,000,000	280,000,000
<b>Amortization</b>				
Beginning balance	3,028,026,011	704,602,800	653,799,910	4,386,428,721
Amortization during the year	741,592,218	256,219,200	247,926,960	1,245,738,378
Decrease due to deconsolidation	-	-	(1,944,445)	(1,944,445)
<b>Ending balance</b>	<b><u>3,769,618,229</u></b>	<b><u>960,822,000</u></b>	<b><u>899,782,425</u></b>	<b><u>5,630,222,654</u></b>
<b>Net book value</b>				
Beginning balance	41,447,984,064	576,493,200	913,237,590	42,937,714,854
<b>Ending balance</b>	<b><u>42,820,796,014</u></b>	<b><u>320,274,000</u></b>	<b><u>1,157,255,075</u></b>	<b><u>44,298,325,089</u></b>
<i>In which:</i>				
Assets temporarily not in use	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-

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

15-  
Y T  
V A  
< C  
H A N  
H O I  
- T

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****10. Tangible fixed assets**

	<b>Buildings and structures</b>	<b>Machinery and equipment</b>	<b>Vehicles</b>	<b>Office equipment</b>	<b>Other fixed assets</b>	<b>Total</b>
<b>Historical costs</b>						
Beginning balance	1,954,465,948,954	1,270,088,449,863	86,085,733,617	1,609,656,264	6,966,181,409	3,319,215,970,107
New acquisition	-	73,418,317,912	3,632,626,074	218,350,000	-	77,269,293,986
Completed construction	-	-	-	-	345,092,000	345,092,000
Decrease due to deconsolidation	-	(62,502,290,363)	(15,074,448,161)	(230,660,000)	(55,996,712)	(77,863,395,236)
Liquidation and disposal	-	(1,429,897,144)	(2,459,464,000)	(181,725,454)	-	(4,071,086,598)
<b>Ending balance</b>	<b>1,954,465,948,954</b>	<b>1,279,574,580,268</b>	<b>72,184,447,530</b>	<b>1,415,620,810</b>	<b>7,255,276,697</b>	<b>3,314,895,874,259</b>
<i>In which:</i>						
Assets fully depreciated but still in use	478,825,050	184,136,264,243	34,113,800,467	841,799,595	5,238,393,630	224,809,082,985
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
<b>Depreciation</b>						
Beginning balance	494,668,577,061	593,334,255,295	67,799,938,465	1,187,545,254	5,651,450,067	1,162,641,766,142
Depreciation during the year	79,232,431,611	59,902,716,601	5,364,537,114	162,653,172	774,129,765	145,436,468,263
Decrease due to deconsolidation	-	(34,634,662,305)	(11,579,098,787)	(160,526,666)	(55,996,712)	(46,430,284,470)
Liquidation and disposal	-	(1,429,897,144)	(2,459,464,000)	(176,364,960)	-	(4,065,726,104)
<b>Ending balance</b>	<b>573,901,008,672</b>	<b>617,172,412,447</b>	<b>59,125,912,792</b>	<b>1,013,306,800</b>	<b>6,369,583,120</b>	<b>1,257,582,223,831</b>
<b>Net book value</b>						
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
<b>Ending balance</b>	<b>1,380,564,940,282</b>	<b>662,402,167,821</b>	<b>13,058,534,738</b>	<b>402,314,010</b>	<b>885,693,577</b>	<b>2,057,313,650,428</b>
<i>In which:</i>						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets with a net book value of VND 1,619,758,122,601 have been pledged as collateral for the Group's bank loans.

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****11. Construction-in-progress**

	<u>Beginning balance</u>	<u>Expenses incurred during the year</u>	<u>Transferred to fixed assets during the year</u>	<u>Transferred to costs of sales during the year</u>	<u>Other decrease</u>	<u>Ending balance</u>
<i>Acquisition of fixed assets</i>	175,000,000	445,000,000	(445,000,000)	-	-	175,000,000
<i>Construction-in-progress</i>	493,650,670,962	771,290,503,935	(2,459,496,168)	(116,562,742,373)	(7,756,734,055)	1,138,162,202,301
Dong Na Service Urban Area Project	40,710,879,782	29,024,389,377	(2,114,404,168)	(43,712,070,722)	(2,747,950,039)	21,160,844,230
Vong Nhi Urban Area Project <sup>(*)</sup>	234,133,631,278	252,790,299,200	-	-	927,863,277	487,851,793,755
Con Tien Urban Area Project <sup>(*)</sup>	148,346,256,252	36,827,115,858	-	(25,940,933,397)	(13,756,852)	159,218,681,861
Dat Phuong Glass Manufacturing Factory Project	6,044,869,482	365,954,134,904	-	-	-	371,999,004,386
Dong Na Hotel Project	50,442,361,328	83,334,717,940	-	(46,909,738,254)	(7,277,981,527)	79,589,359,487
Other projects	13,972,672,840	3,359,846,656	(345,092,000)	-	1,355,091,086	18,342,518,582
<b>Total</b>	<b>493,825,670,962</b>	<b>771,735,503,935</b>	<b>(2,904,496,168)</b>	<b>(116,562,742,373)</b>	<b>(7,756,734,055)</b>	<b>1,138,337,202,301</b>

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

Total borrowing costs capitalized into construction-in-progress in the current year, amounted to VND 98,215,507,883 (previous year: VND 40,606,777,015).

**12. Deferred income tax assets**

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

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	44,940,885,276	44,659,856,977
Transferred to operating results	7,616,232,606	281,028,299
<b>Ending balance</b>	<b>52,557,117,882</b>	<b>44,940,885,276</b>

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****13. Short-term trade payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>232,046,230,206</i>	-
Dat Phuong Construction Number One JSC. <sup>(*)</sup>	67,772,362,795	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC. <sup>(*)</sup>	164,273,867,411	-
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>282,090,745,743</i>	<i>415,172,406,976</i>
Minh Duc Construction and Trade Co., Ltd.	-	17,895,531,952
Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment JSC.	17,066,607,000	2,096,736,378
Other suppliers	265,024,138,743	395,180,138,646
<b>Total</b>	<b><u>514,136,975,949</u></b>	<b><u>415,172,406,976</u></b>

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

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Project Management Unit 6	139,904,799,485	217,755,860,532
Construction Investment Project Management Unit of Quang Nam Province	106,756,328,100	-
Project Management Unit of Urban Development Investment and Land Fund – Area 2	163,759,061,000	-
Component Project 2 Management Unit	-	174,519,642,690
Project Management Unit of Waterways	-	121,916,430,428
Construction Investment Project Management Unit of West Hai Phong	52,478,443,100	95,944,841,000
Real estate customers	52,499,258,000	-
Other customers	123,468,535,326	131,995,606,399
<b>Total</b>	<b><u>638,866,425,011</u></b>	<b><u>742,132,381,049</u></b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****15. Taxes and other obligations to the State Budget**

	Beginning balance		Incurred during the year		Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount already paid		Payable	Receivable
VAT on local sales	5,393,273,881	41,311,680,559	75,448,047,804	(105,284,944,267)	-	4,991,945,013	70,747,248,154
Corporate income tax ("CIT")	38,039,336,911	394,293,763	48,022,542,672	(51,724,321,584)	(1,944,302,259)	32,302,632,743	303,670,766
CIT provisionally paid for the amount of advance received from customers of real estate sale contracts	-	-	2,097,502,622	(1,946,107,870)	-	151,394,752	-
Personal income tax	2,163,872,717	-	15,749,861,666	(15,753,542,011)	(174,500,251)	1,985,692,121	-
Natural resource tax	1,283,061,224	471,734,237	59,326,151,012	(53,130,564,335)	-	7,006,913,664	-
Payment for forest environmental services ("PFES")	3,504,961,656	-	19,681,654,660	(18,475,868,176)	-	4,710,748,140	-
Fees for acquiring surface water exploitation right	-	-	4,644,091,000	(4,644,091,000)	-	-	-
Environmental protection tax	9,790,297	-	-	(9,790,297)	-	-	-
License duty	-	-	22,500,000	(22,000,000)	-	500,000	-
Fees, legal fees and other duties	70,797,692	-	1,255,314,925	(1,322,312,582)	-	3,800,035	-
<b>Total</b>	<b>50,465,094,378</b>	<b>42,177,708,559</b>	<b>235,930,722,496</b>	<b>(261,996,598,257)</b>	<b>(2,118,802,510)</b>	<b>51,153,626,468</b>	<b>71,050,918,920</b>

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

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

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

Companies within the Group are subject to CIT for taxable income at the rate of 20%.

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

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

**CIT provisionally paid of real estate contracts**

The Group is required to make provisional corporate income tax payments at a rate of 1% on advance payments received from real estate trading activities. The Group will settle the corporate income tax payable for this activity upon handover of the property.

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)*****Natural resource tax***

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

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

***Payments for forest environmental services ("PFES")***

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

***Other taxes***

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

**16. Accrued expenses****16a. Short-term accrued expenses**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Accrued loan interest expenses	14,007,487,411	1,347,609,118
Loan interest expenses covered to support real estate customers	1,028,694,028	1,118,928,945
Accrued expenses for construction works	8,398,052,878	29,825,712,134
Other short-term accrued expenses	2,930,714,515	1,271,582,461
<b>Total</b>	<b><u>26,364,948,832</u></b>	<b><u>33,563,832,658</u></b>

**16b. Long-term accrued expenses**

These represent loan interest expenses covered to support real estate customers.

**17. Other short-term payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<b><i>Payables to related parties</i></b>	<b><i>10,764,892,143</i></b>	<b><i>5,359,353,152</i></b>
Mr. Luong Minh Tuan - Dividends payable	2,925,000,000	1,989,000,000
Mr. Dinh Gia Noi - Dividends payable and others	1,793,519,643	-
Mr. Pham Kim Chau - Dividends payable	3,385,500,000	1,896,000,000
Mr. Tran Anh Tuan - Dividends payable	2,656,597,500	1,455,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu- Dividends payable	4,275,000	-
Mr. Phan Anh Tuan	-	19,353,152
<b><i>Payables to other organizations and individuals</i></b>	<b><i>119,854,116,575</i></b>	<b><i>23,160,840,136</i></b>
Trade Union's expenditure	1,796,592,669	2,177,745,793
Social insurance, health insurance and unemployment insurance premiums	2,813,508	706,489,711
PIT to be refunded to employees	2,315,707,841	2,756,854,754
Deposits received	4,700,000,000	-
Dividends payable	26,995,327,500	11,483,350,000
Payable to Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch – LC UPAS (*)	78,533,879,522	-
Other short-term payables	5,509,795,535	6,036,399,878
<b>Total</b>	<b><u>130,619,008,718</u></b>	<b><u>28,520,193,288</u></b>

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****18. Borrowings****18a. Short-term borrowings**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Short-term loans from banks</i> <sup>(i)</sup>	<b>991,236,914,659</b>	<b>1,000,144,296,414</b>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (“BIDV”) – Thang Long Branch	377,635,362,160	318,876,797,067
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (“Vietinbank”) – Nam Thang Long Branch	538,315,681,055	545,939,163,562
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (“Vietcombank”) – Thang Long Branch	75,285,871,444	135,328,335,785
<i>Current portions of long-term loans (Note V.18b)</i>	<b>73,390,540,000</b>	<b>143,390,540,000</b>
<b>Total</b>	<b><u>1,064,627,454,659</u></b>	<b><u>1,143,534,836,414</u></b>

The Group has ability to repay short-term borrowings.

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

<i>Bank</i>	<i>Credit limit</i>	<i>Term</i>	<i>Interest rate/p.a.</i>	<i>Collateral</i>
BIDV – Thang Long Branch	VND 750 billion	8 to 12 months	4.4% to 8.2%	The Group’s fixed assets and assets owned by its individual related parties (Note VIII.1)
Vietinbank – Nam Thang Long Branch	VND 700 billion	9 to 12 months	4.6% to 5.3%	Receivable claims and other rights arising from Work Construction Contracts
Vietcombank – Thang Long Branch	VND 300 billion	9 to 12 months	5.0% to 6.6%	- Rights arising from Work Construction Contract financed by the Bank - Capital contributions of the Company and individuals in Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC., amounting to at least 65% of owner’s equity

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

	<u>Loans from banks</u>	<u>Current portions of long-term loans</u>	<u>Short-term loans from individuals</u>	<u>Total</u>
Beginning balance	1,000,144,296,414	143,390,540,000	-	1,143,534,836,414
Amount of loans incurred during the year	1,416,780,366,815	-	4,550,000,000	1,421,330,366,815
Transfer from long-term loans	-	74,342,539,996	-	74,342,539,996
Amount of loans repaid during the year	(1,348,845,343,230)	(143,390,540,000)	(4,550,000,000)	(1,496,785,883,230)
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	(76,842,405,340)	(951,999,996)	-	(77,794,405,336)
<b>Ending balance</b>	<b><u>991,236,914,659</u></b>	<b><u>73,390,540,000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,064,627,454,659</u></b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****18b. Long-term borrowings**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
BIDV – Thang Long Branch	1,188,043,225,865	1,020,175,230,000
Vietinbank – Nam Thang Long Branch	1,535,141,817,806	195,170,429,904
Vietcombank – Thang Long Branch	-	108,490,567,689
<b>Total</b>	<b><u>2,723,185,043,671</u></b>	<b><u>1,323,836,227,593</u></b>

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

Additional information on long-term borrowings are as follows:

<u>General information</u>	<u>Term</u>	<u>Interest rate p.a.</u>
<b>BIDV – Thang Long Branch</b>		
Loan at the Parent Company, to purchase machinery and equipment. Collateral is the assets financed by the loan.	60 months	6.8%
Loan at Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC. in 2023, to make early repayments of loans from Vietinbank – Branch No. 12, Ho Chi Minh City, related to Son Tra Hydrpower Project, with a total credit limit of VND 1,151 billion.	Maximum term until 22 January 2035	6.4% for the first year, and subsequent years as announced by the bank
Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2025 to cover reasonable investment costs for the implementation of the Casamia Hoi An Hotel Project, with a credit limit of VND 496 billion and not exceeding 62.02% of the total project investment	144 months with a grace period of 18 months.	As per each drawdown
<b>Vietinbank – Nam Thang Long Branch</b>		
Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2021, to finance the investment costs of Con Tien Urban Area Project, with a total credit limit of VND 1,675 billion.	60 months; with a 12-month grace period from the day after the first disbursement date.	As per each drawdown, with a monthly adjustment.
Loan at Dat Phuong Glass JSC. in 2025 to finance the investment costs of the “Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project,” with a total credit limit of VND 1,540 billion	168 months; with a grace period of 24 months	On a per-disbursement basis

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Within 1 year	73,390,540,000	143,390,540,000
Over 1 year to 5 years	2,180,790,874,599	803,407,237,593
Over 5 years	542,394,169,072	520,428,990,000
<b>Total</b>	<b><u>2,796,575,583,671</u></b>	<b><u>1,467,226,767,593</u></b>

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

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	1,323,836,227,593	1,458,192,015,626
Amount of loans incurred	1,882,223,813,507	17,697,655,150
Amount of loan repaid	(404,883,124,095)	(6,706,329,423)
Transfer to current portions of long-term loans	(74,342,539,996)	(145,347,113,760)
Decrease due to deconsolidation	(3,649,333,338)	-
<b>Ending balance</b>	<b><u>2,723,185,043,671</u></b>	<b><u>1,323,836,227,593</u></b>

## DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

### CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

#### 19. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the year	Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	Ending balance
Bonus fund	11,083,312,486	3,656,898,371	(2,347,100,000)	(909,149,399)	11,483,961,458
Welfare fund	8,945,109,157	1,598,298,222	(1,276,203,628)	(1,838,246,097)	7,428,957,654
<b>Total</b>	<b>20,028,421,643</b>	<b>5,255,196,593</b>	<b>(3,623,303,628)</b>	<b>(2,747,395,496)</b>	<b>18,912,919,112</b>

#### 20. Owners' equity

##### 20a. Statement of changes in owners' equity

	Owners' contribution capital	Share premiums	Investment and development fund	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
Beginning balance of the previous year	629,995,540,000	(19,423,475,878)	46,985,564,994	1,152,528,151,883	539,780,091,331	2,349,865,872,330
Non-controlling shareholders contributed capital in the subsidiary	-	-	-	-	81,000,000,000	81,000,000,000
Profit for the previous year	-	-	-	223,868,297,979	80,226,863,464	304,095,161,443
Offset surplus from profit of the previous year	-	37,155,555,556	-	(37,155,555,556)	-	-
Appropriation to bonus fund	-	-	-	(4,669,703,580)	(1,726,541,801)	(6,396,245,381)
Cash dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(27,864,200,000)	(90,863,754,000)
Interim dividend distribution	-	-	-	-	(25,164,200,000)	(25,164,200,000)
<b>Ending balance of the previous year</b>	<b>629,995,540,000</b>	<b>17,732,079,678</b>	<b>46,985,564,994</b>	<b>1,271,571,636,726</b>	<b>646,252,012,994</b>	<b>2,612,536,834,392</b>
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
Non-controlling shareholders contributed capital in the subsidiary	-	-	-	-	37,800,000,000	37,800,000,000
Profit for the current year	-	-	-	327,129,191,404	118,008,697,808	445,137,889,212
Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(3,875,211,850)	(1,379,984,743)	(5,255,196,593)
Increase in share capital from owner's equity	377,994,780,000	-	-	(377,994,780,000)	-	-
Cash dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(35,907,700,000)	(98,907,254,000)
Interim dividend distribution	-	-	-	-	(37,746,300,000)	(37,746,300,000)
Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	-	-	-	-	(29,033,166,471)	(29,033,166,471)
<b>Ending balance of the current year</b>	<b>1,007,990,320,000</b>	<b>17,732,079,678</b>	<b>46,985,564,994</b>	<b>1,153,831,282,280</b>	<b>697,993,559,588</b>	<b>2,924,532,806,540</b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****20b. Shares**

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

**20c. Profit distribution**

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

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

<sup>①</sup> On 12 June 2025, the Company completed the issuance of 37,799,478 shares to increase its share capital from owners' equity.

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

**21. Off-Consolidated Balance Sheet items****Guarantee commitment**

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

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

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Revenue from construction contracts	3,762,554,197,963	3,073,311,020,052
Revenue from sales of commercial electricity	592,802,148,096	483,779,835,098
Revenue from rendering of services	48,053,395,498	15,629,923,423
Revenue from trading real estate	74,410,336,600	(248,144,531)
Revenue from sales of merchandise and materials	5,859,875,866	799,489,879
Revenue from sales of Certified Emissions Reduction ("CERs")	303,739,343	4,263,048,451
<b>Total</b>	<u><b>4,483,983,693,366</b></u>	<u><b>3,577,535,172,372</b></u>

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

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****2. Costs of sales**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Costs of construction contracts	3,545,692,906,187	2,850,773,989,108
Costs of commercial electricity	169,790,232,930	167,398,541,395
Costs of services rendered	16,644,952,032	3,948,826,529
Costs of trading real estate	67,629,024,015	6,577,689,894
Costs of merchandise, materials sold	6,489,801,282	795,919,914
Costs of sales of CERs	91,910,314	1,293,040,168
Other costs of sales	67,918,900	-
<b>Total</b>	<b><u>3,806,406,745,660</u></b>	<b><u>3,030,788,007,008</u></b>

**3. Financial income**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Interest income from term deposits at banks	14,284,951,451	14,460,575,110
Interest income from demand deposits at banks	772,909,561	571,285,237
Gain on transfer of a subsidiary	88,783,470	-
Loan interest income	1,470,082,192	1,685,391,780
Gain on investments in bonds	598,000,000	917,400,000
Exchange gain arising from transactions in foreign currencies	48,127,621	10,241,879
Exchange gain due to the revaluation of monetary items in foreign currencies	-	10,539,081
Other financial income	44,635,803	132,801,954
<b>Total</b>	<b><u>17,307,490,098</u></b>	<b><u>17,788,235,041</u></b>

**4. Selling expenses**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Labor costs	380,337,926	1,095,037,267
Expenses for tools	51,914,812	3,454,837
Depreciation/amortization of fixed assets	48,600,000	8,491,935
Expenses for external services (*)	9,156,402,358	164,852,659
Other expenses	796,671,267	456,232,714
<b>Total</b>	<b><u>10,433,926,363</u></b>	<b><u>1,728,069,412</u></b>

(\*) In which, the selling expenses for the Con Tien Real Estate Project amount to VND 8,852,684,086.

**5. General and administration expenses**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Labor costs	53,485,957,688	64,192,678,320
Materials and supplies	935,455,800	1,906,429,574
Office supplies	1,004,341,380	1,966,852,589
Depreciation/amortization of fixed assets	5,675,635,832	5,783,218,343
Taxes, fees and legal fees	154,681,092	1,111,879,249
Allowance for receivables	7,092,004,299	-
Expenses for external services	14,690,374,657	16,102,981,267
Other expenses	4,548,354,907	4,134,343,765
<b>Total</b>	<b><u>87,586,805,655</u></b>	<b><u>95,198,383,107</u></b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****6. Earnings per share ("EPS")****6a. Basic/Diluted EPS**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year <sup>(i)</sup></u>
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company's shareholders	327,129,191,404	223,868,297,979
Increases/ (decreases) in accounting profit used to determine profit distributed to ordinary equity holders:		
- Appropriation to the Parent Company's bonus fund	(3,875,211,850)	(4,669,703,580)
- Appropriation to the subsidiary's bonus and welfare funds	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
	(2,875,211,850)	(3,669,703,580)
Profit used to calculate basic/diluted EPS	323,253,979,554	219,198,594,399
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year	100,799,032	100,799,032
<b>Basic/Diluted EPS</b>	<b><u>3,207</u></b>	<b><u>2,175</u></b>

- <sup>(i)</sup> On 12 June 2025, the Company increased its charter capital from retained earnings. Accordingly, the basic EPS of the previous year was restated, decreasing from VND 3,553 to VND 2,175 due to the impact of this event.

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

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

**6b. Other information**

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

**7. Operating costs by factors**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	2,307,506,592,830	1,268,342,619,753
Labor costs	160,954,749,319	217,485,458,004
Depreciation/amortization of fixed assets	145,914,634,988	143,117,566,736
Expenses for external services	2,609,791,983,829	1,545,153,606,606
Other expenses	14,138,891,962	30,744,011,365
<b>Total</b>	<b><u>5,238,306,852,928</u></b>	<b><u>3,204,843,262,464</u></b>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****VII. OTHER DISCLOSURES****1. Transactions and balances with the related parties**

The related parties of the Group include the key management personnel and the key management personnel's related individuals.

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

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

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

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

*Guarantee commitment*

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

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

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

*Compensation of the key management personnel*

	<u>Position</u>	<u>Salary</u>	<u>Remuneration</u>	<u>Bonus</u>	<u>Total compensation</u>
<b>Current year</b>					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	1,216,255,889	2,292,000,000	6,000,000	3,514,255,889
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman cum				
	Deputy General Director	70,080,000	1,375,464,286	4,500,000	1,450,044,286
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	1,938,945,000	456,000,000	4,500,000	2,399,445,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member		325,000,000	-	325,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman		782,000,000	-	782,000,000
Ms. Le Thi Thu Trang	BOD Member		650,000,000	-	650,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	1,484,745,000	-	4,500,000	1,489,245,000
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	375,600,000	-	-	375,600,000

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

	<b>Position</b>	<b>Salary</b>	<b>Remuneration</b>	<b>Bonus</b>	<b>Total compensation</b>
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	1,401,325,000	-	4,500,000	1,405,825,000
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	2,042,926,668	220,000,000	-	2,262,926,668
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director from 16 May 2025	906,455,000	-	-	906,455,000
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	1,888,197,366	60,000,000	1,500,000	1,949,697,366
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	2,110,165,000	32,250,000	4,500,000	2,146,915,000
Mr. Phan Anh Tuan	Branch Director	381,320,000	-	4,500,000	385,820,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	1,039,010,000	108,000,000	4,500,000	1,151,510,000
<b>Total</b>		<b>14,855,024,923</b>	<b>6,300,714,286</b>	<b>39,000,000</b>	<b>21,194,739,209</b>
<b>Previous year</b>					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	-	2,103,120,000	4,500,000	2,107,620,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman cum Deputy General Director	896,420,000	540,000,000	4,500,000	1,440,920,000
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	1,699,740,000	504,000,000	4,500,000	2,208,240,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member	-	325,000,000	-	325,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	804,000,000	-	804,000,000
Ms. Le Thi Thu Trang	BOD Member	-	650,000,000	-	650,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	1,302,240,000	-	4,500,000	1,306,740,000
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	372,470,000	-	-	372,470,000
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	1,288,840,000	-	4,500,000	1,293,340,000
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	1,849,274,092	120,000,000	4,500,000	1,973,774,092
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	1,679,460,000	36,000,000	4,500,000	1,719,960,000
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	1,156,210,000	18,000,000	4,500,000	1,178,710,000
Mr. Phan Anh Tuan	Branch Director	915,580,000	-	-	915,580,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	955,600,000	132,000,000	4,500,000	1,092,100,000
<b>Total</b>		<b>12,115,834,092</b>	<b>5,232,120,000</b>	<b>40,500,000</b>	<b>17,388,454,092</b>

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

Other related parties of the Group include:

<b>Name</b>	<b>Relationship</b>
Dat Phuong Construction Number One JSC.	Subsidiary until 29 June 2025, Associate from 30 June 2025
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	Subsidiary until 29 June 2025, Associate from 30 June 2025

Transactions with related parties are disclosed in Note V.2. Outstanding balances with other related parties are presented in Notes V.3, V.6, V.13 and V.17.

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****2. Segment information**

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

**2a. Information on business segments**

The Group has the following principal business segments:

- Construction and installation segment;
- Electricity generation segment;
- Trading and service segment; and
- Real estate investment segment.

Information on operating results, fixed assets and other long-term assets, and the value of significant non-cash expenses by operating field of the Group is as follows:

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment	Other segments	Total
<b>Current year</b>					
Net external revenue	3,762,554,197,963	593,105,887,439	74,410,336,600	53,913,271,364	4,483,983,693,366
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-
<b>Total net revenue</b>	<b>3,762,554,197,963</b>	<b>593,105,887,439</b>	<b>74,410,336,600</b>	<b>53,913,271,364</b>	<b>4,483,983,693,366</b>
Segment operating profit	216,861,291,776	423,223,744,195	6,781,312,585	30,710,599,150	677,576,947,706
Expenses not attributable to segments					(98,020,732,018)
Operating profit					579,556,215,688
Financial income					17,307,490,098
Financial expenses					(117,818,991,393)
Profit/(loss) in joint ventures, associates					13,370,099,563
Other income					1,614,274,698
Other expenses					(7,900,048,448)
Current income tax					(48,607,383,600)
Deferred income tax					7,616,232,606
<b>Profit after tax</b>					<b>445,137,889,212</b>
<b>Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets</b>	<b>76,645,663,986</b>	<b>968,722,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77,614,385,986</b>
<b>Total depreciation/ amortization and allocation of long-term prepaid expenses</b>	<b>15,788,238,615</b>	<b>126,335,847,797</b>	<b>6,069,118,828</b>	<b>-</b>	<b>148,193,205,240</b>
<b>Previous year</b>					
Net external revenue	3,073,311,020,052	488,042,883,549	(248,144,531)	16,429,413,302	3,577,535,172,372
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-
<b>Total net revenue</b>	<b>3,073,311,020,052</b>	<b>488,042,883,549</b>	<b>(248,144,531)</b>	<b>16,429,413,302</b>	<b>3,577,535,172,372</b>
Segment operating profit	222,537,030,944	316,534,211,942	(8,553,903,837)	14,501,756,903	545,019,095,952
Expenses not attributable to segments					(95,198,383,107)

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

	<u>Construction and installation segment</u>	<u>Electricity generation segment</u>	<u>Real estate investment segment</u>	<u>Other segments</u>	<u>Total</u>
Operating profit					449,820,712,845
Financial income					17,788,235,041
Financial expenses					(113,676,571,732)
Other income					3,472,363,701
Other expenses					(13,549,549,753)
Current income tax expense					(40,041,056,958)
Deferred income tax					281,028,299
<b>Profit after tax</b>					<b>304,095,161,443</b>
<b>Total expenses for acquisition of fixed assets and other non- current assets</b>	<b>21,661,313,828</b>	<b>551,218,982</b>	-	-	<b>22,212,532,810</b>
<b>Total depreciation/ amortization and allocation of long-term prepaid expenses</b>	<b>16,452,765,308</b>	<b>126,297,127,541</b>	<b>3,789,966,123</b>	-	<b>146,539,858,972</b>

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

	<u>Construction and installation segment</u>	<u>Electricity generation segment</u>	<u>Real estate investment segment</u>	<u>Other segments</u>	<u>Total</u>
<b>Ending balance</b>					
Segment assets	1,289,721,477,054	2,174,752,374,689	2,732,784,549,815	634,947,862,811	6,832,206,264,369
Unallocated assets					1,295,710,349,668
<b>Total assets</b>					<b>8,127,916,614,037</b>
Segment liabilities	2,029,759,615,687	1,022,602,927,208	1,811,576,079,699	29,376,823,121	4,893,315,445,715
Unallocated liabilities					310,068,361,782
<b>Total liabilities</b>					<b>5,203,383,807,497</b>
<b>Beginning balance</b>					
Segment assets	1,170,556,874,647	2,228,730,147,519	1,745,403,600,991	401,167,749,992	5,545,858,373,149
Unallocated assets					872,736,494,983
<b>Total assets</b>					<b>6,418,594,868,132</b>
Segment liabilities	2,077,635,000,798	1,094,228,744,605	377,987,026,557	100,171,002,838	3,650,021,774,798
Unallocated liabilities					156,036,258,942
<b>Total liabilities</b>					<b>3,806,058,033,740</b>

**2b. Information on geographical segments**

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

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****3. Comparative figures**

The comparative figures are presented in accordance with the audited Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

Of these, certain previous-year figures were presented with errors and are restated as follows:

	Code	Pre-adjustment figures	Adjustments	Adjusted figures
<b>Consolidated Cash Flow Statement</b>				
Increase/ (decrease) of payables	11	(385,924,676,872)	(81,000,000,000)	(466,924,676,872)
<b>Net cash flow from operating activities</b>	20	<b>(287,223,056,578)</b>	<b>(81,000,000,000)</b>	<b>(368,223,056,578)</b>
Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	-	81,000,000,000	81,000,000,000
<b>Net cash flow from financing activities</b>	40	<b>(191,073,092,799)</b>	<b>81,000,000,000</b>	<b>(110,073,092,799)</b>

**4. Subsequent events**

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

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

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

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

Prepared by



Le Thi Ha

Chief Accountant



Do Thi Thu

Prepared on 18 March 2026

General Director




Tran Anh Tuan