

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 36



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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23 số 0101218757 ngày 31 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính do thay đổi địa giới hành chính và tăng vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động

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

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

Hội đồng quản trị, 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 Chiêu	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 BDS	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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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 Công ty 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 Công ty 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.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Trần Anh Tuấn

Ngày 18 tháng 3 năm 2026

Số: 1.0348/26/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Hoàng Đức - Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNDKHN 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 CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.470.014.294.162	2.107.848.660.678
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	636.837.105.416	572.616.555.422
1. Tiền	111		295.837.105.416	415.116.555.422
2. Các khoản tương đương tiền	112		341.000.000.000	157.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		59.952.042.500	67.952.042.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		205.442.500	205.442.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	59.746.600.000	67.746.600.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.352.904.455.805	1.140.117.497.082
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.124.705.109.154	890.991.073.475
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	153.502.684.649	160.159.547.798
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		1.300.000.000	1.300.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	80.488.666.301	87.666.875.809
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(7.092.004.299)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		336.094.046.097	286.612.183.612
1. Hàng tồn kho	141	V.6	336.094.046.097	286.612.183.612
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		84.226.644.344	40.550.382.062
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	99.861.818	177.022.387
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.317.855.256	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	69.808.927.270	40.373.359.675
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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.147.961.126.794	1.005.142.599.138
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		85.302.636.536	32.485.627.852
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	84.829.862.537	31.872.467.985
<i>Nguyên giá</i>	222		345.265.803.383	285.209.613.960
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(260.435.940.846)	(253.337.145.975)
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.9	472.773.999	613.159.867
<i>Nguyên giá</i>	228		1.756.096.000	1.601.096.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.283.322.001)	(987.936.133)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.060.951.276.204	971.351.276.204
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	1.020.802.276.204	960.602.276.204
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.13	29.400.000.000	-
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.2b	9.990.000.000	9.990.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.707.214.054	1.305.695.082
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.707.214.054	1.305.695.082
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.617.975.420.956	3.112.991.259.816

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGTầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.153.347.531.666	1.851.439.070.024
I. Nợ ngắn hạn	310		2.151.174.031.666	1.847.615.480.283
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	440.735.422.465	231.328.446.520
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	586.249.725.685	742.085.829.731
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	22.212.728.544	22.746.380.089
4. Phải trả người lao động	314		13.918.408.772	13.497.620.223
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	8.398.052.878	18.216.444.719
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	82.950.967.161	4.697.114.596
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	992.202.914.659	809.835.429.275
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16b	4.505.811.502	5.208.215.130
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.173.500.000	3.823.589.741
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	2.173.500.000	3.139.500.000
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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.464.627.889.290	1.261.552.189.792
L. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.464.627.889.290	1.261.552.189.792
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		41.352.798.365	41.352.798.365
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		397.552.691.247	572.471.771.749
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		130.477.437.749	572.471.771.749
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		267.075.253.498	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.617.975.420.956	3.112.991.259.816

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGTầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.845.939.364.407	3.105.242.846.949
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.845.939.364.407	3.105.242.846.949
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.616.622.330.633	2.927.823.762.296
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		229.317.033.774	177.419.084.653
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	181.579.434.196	126.973.771.679
7. Chi phí tài chính	22		51.340.743.866	37.930.263.194
Trong đó: chi phí lãi vay	23		49.774.761.215	37.496.075.220
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	58.717.454.082	48.224.917.625
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		300.838.270.022	218.237.675.513
11. Thu nhập khác	31		1.202.195.835	149.650.918
12. Chi phí khác	32	VI.5	5.450.183.447	4.718.465.406
13. Lợi nhuận khác	40		(4.247.987.612)	(4.568.814.488)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		296.590.282.410	213.668.861.025
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	29.515.028.912	23.350.196.236
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>267.075.253.498</u>	<u>190.318.664.789</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	-	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		296.590.282.410	213.668.861.025
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	12.604.597.752	10.745.221.019
- 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		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3;6	(173.415.723.425)	(118.131.997.992)
- Chi phí lãi vay	06		49.774.761.215	37.496.075.220
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		191.961.832.510	143.778.159.272
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(256.476.453.360)	138.604.121.813
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.481.862.485)	18.550.752.854
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		130.038.107.327	(488.823.390.498)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(324.358.403)	(802.746.351)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(49.774.761.215)	(41.178.267.001)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(29.955.381.760)	(13.444.023.127)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.256.584.940
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.16b	(1.701.331.848)	(2.386.858.393)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(65.714.209.234)	(241.445.666.491)
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(71.949.633.600)	(12.261.892.030)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		337.500.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.000.000.000)	(7.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	106.620.619.100
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(102.200.000.000)	(219.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		20.412.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		156.932.961.444	117.778.529.819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.532.827.844	(14.362.743.111)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
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.16	1.313.349.139.953	1.078.587.267.552		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(1.131.947.654.569)	(1.189.328.831.327)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(62.999.554.000)	(62.999.554.000)		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		118.401.931.384	(173.741.117.775)		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		64.220.549.994	(429.549.527.377)		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	572.616.555.422	1.002.166.082.799		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	636.837.105.416	572.616.555.422		

Người lập biểu

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 3 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 Mỹ Đình 2, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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") 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.

5. Cấu trúc Công ty**Các Công ty con**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trẫy, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bec	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%
Công ty TNHH Fukunana	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%
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam	Sản xuất kính hoa siêu trắng	73,00%	73,00%	73,00%

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	49,00%	49,00%	49,00%
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	49,00%	49,00%	49,00%

(*) Trong năm, Công ty đã thanh lý một phần khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 và Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2. Do đó, hai đơn vị này từ công ty con chuyển thành công ty liên kết (xem thuyết minh V2.c)

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

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, Công ty có 180 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 181 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

2. 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.

3. 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ 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 con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

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

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

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 Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

5. 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.

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, được xác định như sau:

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

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

Giá xuất kho nguyên vật liệu được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

6. Tài sản thuê hoạt động

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

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

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:

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 06
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 04

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

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 Công ty bao gồm:

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 Công ty 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.

9. 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. **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 cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11. **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.

12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

13. **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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

14. 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.

15. 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.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

17. 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.

18. 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 của Công ty.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	299.430.916	260.700.480
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	295.537.674.500	414.855.854.942
Các khoản tương đương tiền (<i>Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	341.000.000.000	157.500.000.000
Cộng	<u>636.837.105.416</u>	<u>572.616.555.422</u>

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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn - Tiền gửi có kỳ hạn	59.746.600.000	67.746.600.000
Dài hạn - Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽¹⁾	9.990.000.000	9.990.000.000
Cộng	<u>69.736.600.000</u>	<u>77.736.600.000</u>

⁽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 góp vốn vào đơn vị khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	1.020.802.276.204	-	960.602.276.204	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	-	-	21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	-	-	21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	116.508.000.000	-	116.508.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	383.850.000.000	-	383.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	152.000.000.000	-	152.000.000.000	-
Công ty TNHH Thực phẩm Béc	31.970.940.713	-	31.970.940.713	-
Công ty TNHH Fukunana	15.273.335.491	-	15.273.335.491	-
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	321.200.000.000	-	219.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	29.400.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	14.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	14.700.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	759.000.000	-	759.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	759.000.000	-	759.000.000	-
Cộng	<u>1.050.961.276.204</u>	<u>-</u>	<u>961.361.276.204</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 ⁽ⁱ⁾	1.764.000 CP	49,00%	2.520.000 CP	70,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 ⁽ⁱⁱ⁾	1.764.000 CP	49,00%	2.520.000 CP	70,00%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	11.650.800 CP	61,32%	11.650.800 CP	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	38.385.000 CP	68,30%	38.385.000 CP	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	45.600.000 CP	88,89%	45.600.000 CP	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	25 tỷ VND	100,00%	25 tỷ VND	100,00%
Công ty TNHH Fukunana	7 tỷ VND	100,00%	7 tỷ VND	100,00%
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32.120.000 CP	73,00%	21.900.000 CP	73,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	75.900 CP	0,12%	75.900 CP	0,12%

Tình hình biến động các khoản đầu tư trong năm:

- (i) Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 cho các cá nhân, bao gồm bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1a), giá chuyển nhượng 11.340.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 5.040.000.000 VND (xem Thuyết minh VI.3).
- (ii) Công ty đã chuyển nhượng 756.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 cho các cá nhân, bao gồm bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1a), giá chuyển nhượng 9.072.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 2.772.000.000 VND (xem Thuyết minh VI.3).
- (iii) Công ty đã góp thêm 102.200.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương, tương đương với 10.220.000 cổ phần.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Các công ty con, 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 con, công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1		
Doanh thu cho thuê thiết bị	42.325.962.874	28.878.552.178
Phí quản lý điều hành	111.750.000	740.750.000
Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp	1.223.993.871.457	1.000.215.445.622
Cổ tức được chia	2.520.000.000	3.150.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2		
Doanh thu cho thuê thiết bị	25.557.444.528	26.834.715.448
Chi phí sử dụng dịch vụ khác	1.200.000.000	810.000.000
Bán tài sản cố định	230.000.000	-
Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp	1.376.581.298.246	989.730.605.379
Cổ tức được chia	1.764.000.000	3.150.000.000

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung		
Cổ tức được chia trong năm	11.650.800.000	11.650.800.000
Tạm ứng cổ tức	17.476.200.000	11.650.800.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà		
Cổ tức được chia trong năm	57.577.500.000	38.385.000.000
Tạm ứng cổ tức	57.577.500.000	38.385.000.000
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An		
Doanh thu dịch vụ quản lý	-	6.660.000.000
Doanh thu dịch vụ hỗ trợ đầu tư	-	10.892.592.592
Thanh lý tài sản cố định	37.000.000	-
Doanh thu Xây lắp hạ tầng khu đô thị Vĩng Nhi	-	(649.180.909)
Doanh thu Xây lắp hạ tầng khu đô thị Cồn Tiên	-	30.906.340.447
Doanh thu Xây lắp Đồng Nà	27.342.376.571	-
Doanh thu chuyển nhượng dự án Đồng Nà	-	4.256.584.940
Lãi trái phiếu chi hộ	-	8.342.466.219
Lãi chậm thanh toán công nợ phải thu	10.410.070.746	8.701.094.470
Phí mượn tài sản đảm bảo	120.000.000	11.333.333
Doanh thu cho thuê xe	50.886.107	-
Chi hộ chi phí in hồ sơ	25.206.000	-
Công ty TNHH Thực phẩm Bee		
Chuyển lợi nhuận về Công ty mẹ	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Fukunana		
Chuyển lợi nhuận về Công ty mẹ	250.000.000	-
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương		
Góp vốn	102.200.000.000	219.000.000.000
Doanh thu cho thuê thiết bị	60.000.000	258.850.000
Doanh thu dịch vụ hỗ trợ thủ tục đầu tư	-	1.040.000.000
Thanh lý tài sản cố định	50.000.000	-

2c. Các khoản đầu tư được sử dụng để bảo lãnh, thế chấp

Các khoản đầu tư được Công ty sử dụng để bảo lãnh, thế chấp bao gồm:

- 45.600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long phục vụ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu du lịch dịch vụ Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.
- 32.120.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương (Công ty con) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long phục vụ Dự án Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2d. Kế hoạch đầu tư bổ sung vào công ty con

Theo Quyết định số 55.1/QĐ-DP-HĐQT ngày 24 tháng 11 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương góp bổ sung vốn vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương (“Kính Đạt Phương”) theo Phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông của Kính Đạt Phương phê duyệt. Tổng giá trị góp vốn bổ sung vào Kính Đạt Phương dự kiến là 80,3 tỷ VND. Đồng thời, Công ty thông qua giao dịch với bên liên quan là ông Phan Ngọc Long để nhận chuyển nhượng 3.410.000 cổ phần tại Kính Đạt Phương, với giá mua 11.400 VND/cổ phần. Kèm theo đó, Công ty được hưởng quyền mua 852.500 cổ phần mới với giá 10.000 VND/cổ phần phát sinh từ số cổ phần nhận chuyển nhượng.

Sau khi hoàn tất góp vốn và nhận chuyển nhượng, Công ty dự kiến sở hữu tổng cộng 44.412.500 cổ phần tại Kính Đạt Phương, tương ứng mệnh giá 444,125 tỷ VND, chiếm 80,75% vốn điều lệ của Kính Đạt Phương.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	416.920.335.090	387.297.518.886
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	2.491.498.017	196.910.384
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	-	14.148.000
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (*)	414.428.837.073	387.086.460.502
Phải thu các khách hàng khác	707.784.774.064	503.693.554.589
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	-
Các khách hàng khác	560.731.387.533	446.726.074.899
Cộng	1.124.705.109.154	890.991.073.475

(*) Trong đó, chủ yếu là công nợ phải thu các hợp đồng xây lắp, giá trị hạ tầng khu đô thị Cồn Tiên và phí dịch vụ quản lý.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Miền Nam	-	34.066.047.290
Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát công trình Thanh Tuấn	-	40.198.722.977
Công ty Cổ phần Xây dựng Đê kè và Phát triển nông thôn Hải Dương	3.449.307.480	18.650.864.750
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng- Thương mại Hoàng Gia	31.331.640.269	-
Các nhà cung cấp khác	118.721.736.900	67.243.912.781
Cộng	153.502.684.649	160.159.547.798

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	70.500.388.480	-	56.677.683.218	-
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An - Phải thu theo hợp đồng cấp vốn (*)	26.439.928.794	-	26.439.928.794	-
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An - Lãi chậm thanh toán (*)	40.584.259.686	-	30.237.754.424	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung – Phải thu về cổ tức được chia	3.476.200.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	9.988.277.821	-	30.989.192.591	-
Tạm ứng	7.510.109.707	-	23.461.647.863	-
Dự thu lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm	497.391.781	-	105.041.095	-
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng	1.183.529.280	-	3.967.926.280	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	697.247.053	-	3.354.577.353	-
Cộng	80.488.666.301	-	87.666.875.809	-

(*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con), gồm gốc và lãi chậm thanh toán (lãi suất theo lãi suất huy động 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam) theo Hợp đồng cung cấp vốn ngày 18 tháng 11 năm 2021 để Công ty con thực hiện Dự án Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

6. Hàng tồn kho

Là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình xây lắp	72.087.904.584	37.490.810.167
Dự án bất động sản	264.006.141.513	249.121.373.445
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương (*)	251.769.848.307	237.704.080.239
- Các công trình, dự án khác	12.236.293.206	11.417.293.206
Cộng	336.094.046.097	286.612.183.612

(*) 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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. 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
Nguyên giá						
Số đầu năm	478.825.050	222.484.328.472	57.431.121.739	757.109.446	4.058.229.253	285.209.613.960
Mua trong năm	-	63.597.231.112	1.456.385.818	218.350.000	-	65.271.966.930
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.429.897.144)	(3.604.154.909)	(181.725.454)	-	(5.215.777.507)
Số cuối năm	478.825.050	284.651.662.440	55.283.352.648	793.733.992	4.058.229.253	345.265.803.383
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	478.825.050	182.126.482.322	32.348.326.830	523.383.992	4.058.229.253	219.535.247.447
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	478.825.050	200.838.539.193	47.617.085.867	724.096.253	3.678.599.612	253.337.145.975
Khấu hao trong năm	-	8.240.188.813	3.620.228.502	69.164.928	379.629.641	12.309.211.884
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.429.897.144)	(3.604.154.909)	(176.364.960)	-	(5.210.417.013)
Số cuối năm	478.825.050	207.648.830.862	47.633.159.460	616.896.221	4.058.229.253	260.435.940.846
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	-	21.645.789.279	9.814.035.872	33.013.193	379.629.641	31.872.467.985
Số cuối năm	-	77.002.831.578	7.650.193.188	176.837.771	-	84.829.862.537
<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 5.085.072.941 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Tài sản cố định vô hình**

	Nhãn hiệu, tên thương mại (*)	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.281.096.000	320.000.000	1.601.096.000
Mua trong năm	-	155.000.000	155.000.000
Số cuối năm	1.281.096.000	475.000.000	1.756.096.000
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	280.000.000	280.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	704.602.800	283.333.333	987.936.133
Khấu hao trong năm	256.219.200	39.166.668	295.385.868
Số cuối năm	960.822.000	322.500.001	1.283.322.001
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	576.493.200	36.666.667	613.159.867
Số cuối năm	320.274.000	152.499.999	472.773.999
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	230.593.123.297	71.095.401.295
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 (*)	66.319.255.886	39.331.223.635
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 (*)	164.273.867.411	31.751.710.994
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	-	12.466.666
Phải trả các nhà cung cấp khác	210.142.299.168	160.233.045.225
Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	19.008.387.684	-
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	174.067.304.484	158.136.308.847
Cộng	440.735.422.465	231.328.446.520

(*) Là khoản phải trả giá trị hợp đồng thi công xây lắp

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 tỉnh Quảng Nam	106.756.328.100	-
Ban Quản lý Dự án 6	139.904.799.485	217.755.860.532
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng	52.478.443.100	95.944.841.000
Ban Quản lý Đầu tư Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực 2	163.759.061.000	-
Các khách hàng khác	123.351.094.000	131.949.055.081
Cộng	586.249.725.685	742.085.829.731

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		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 ^(*)	-	40.373.359.675	4.384.719.227	(33.820.286.822)	-	69.808.927.270
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.777.638.218	-	29.515.028.912	(29.955.381.760)	21.337.285.370	-
Thuế thu nhập cá nhân	964.941.836	-	7.215.382.171	(7.308.680.868)	871.643.139	-
Lệ phí môn bài	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.800.035	-	284.554.384	(284.554.384)	3.800.035	-
Cộng	22.746.380.089	40.373.359.675	41.403.684.694	(71.372.903.834)	22.212.728.544	69.808.927.270

^(*) Đối với hoạt động xây dựng thực hiện tại các tỉnh khác với trụ sở chính, doanh nghiệp phải nộp thuế giá trị gia tăng theo tỷ lệ 1% trên doanh thu chưa có thuế GTGT. Số thuế GTGT đã nộp tại địa phương nơi có công trình sẽ được bù trừ vào số thuế GTGT phải nộp tại trụ sở chính.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	296.590.282.410	213.668.861.025
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	11.195.680.329	7.235.433.956
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.195.680.329	7.235.433.956
Thù lao thành viên HĐQT không trực tiếp điều hành	1.755.000.000	1.755.000.000
Chi phí khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng	2.779.773.332	2.779.773.332
Các khoản chi phí không hợp lệ	2.213.036.895	1.420.660.624
Tiền chi ủng hộ, tài trợ	3.421.427.187	1.280.000.000
Chi phí không liên quan đến doanh thu	865.691.000	-
Các khoản truy thu, phạt	160.751.915	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	307.785.962.739	220.904.294.981
Thu nhập được miễn thuế	(160.216.000.000)	(106.371.600.000)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(151.816.000.000)	(106.371.600.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu bán trong năm nay	(8.400.000.000)	-
Thu nhập tính thuế	147.569.962.739	114.532.694.981
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	29.513.992.548	22.906.538.996
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1.036.364	443.657.240
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	29.515.028.912	23.350.196.236

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước chi phí thầu phụ.

13. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	1.428.715.991	1.557.214.991
Thuế TNCN phải trả lại người lao động	1.989.987.830	1.957.216.483
Phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long- LC UPAS. (*)	78.533.879.522	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	998.383.818	1.182.683.122
Cộng	<u>82.950.967.161</u>	<u>4.697.114.596</u>

(*) 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.

14. Vay**14a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng⁽¹⁾	<u>991.236.914.659</u>	<u>808.869.429.275</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	377.635.362.160	284.602.056.128
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	538.315.681.055	388.939.037.362
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	75.285.871.444	135.328.335.785
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.14b)	<u>966.000.000</u>	<u>966.000.000</u>
Cộng	<u>992.202.914.659</u>	<u>809.835.429.275</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

<u>Ngân hàng</u>	<u>Hạn mức</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất /năm</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
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 Công ty 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<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 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; và phần vốn góp của Công ty 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:

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	808.869.429.275	966.000.000	809.835.429.275
Số tiền vay phát sinh trong năm	1.313.349.139.953	-	1.313.349.139.953
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	966.000.000	966.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(1.130.981.654.569)	(966.000.000)	(1.131.947.654.569)
Số cuối năm	991.236.914.659	966.000.000	992.202.914.659

14b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Thăng Long, nhằm mục đích mua sắm máy móc thiết bị, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 23 tháng 02 năm 2024 đến ngày 23 tháng 02 năm 2029, lãi suất 6,8%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	966.000.000	966.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.173.500.000	3.139.500.000
Cộng	3.139.500.000	4.105.500.000

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.139.500.000	-
Số tiền vay phát sinh	-	4.830.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(966.000.000)	(1.449.000.000)
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(241.500.000)
Số cuối năm	2.173.500.000	3.139.500.000

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.536.165.179	1.000.000.000	(753.500.000)	2.782.665.179
Quỹ phúc lợi	2.672.049.951	-	(948.903.628)	1.723.146.323
Cộng	5.208.215.130	1.000.000.000	(1.702.403.628)	4.505.811.502

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNGĐịa 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Vốn chủ sở hữu****16a. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	629.995.540.000	17.732.079.678	41.352.798.365	446.152.660.960	1.135.233.079.003
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	190.318.664.789	190.318.664.789
Chia cổ tức	-	-	-	(62.999.554.000)	(62.999.554.000)
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	629.995.540.000	17.732.079.678	41.352.798.365	572.471.771.749	1.261.552.189.792
Số dư đầu năm nay	629.995.540.000	17.732.079.678	41.352.798.365	572.471.771.749	1.261.552.189.792
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	267.075.253.498	267.075.253.498
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
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)	(62.999.554.000)
Số dư cuối năm nay	1.007.990.320.000	17.732.079.678	41.352.798.365	397.552.691.247	1.464.627.889.290

16b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

16c. Phân phối lợi nhuận

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-DP-ĐHĐCĐ 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%) ⁽ⁱ⁾	: 377.994.780.000
• Trích quỹ khen thưởng	: 1.000.000.000

⁽ⁱ⁾ 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.**17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****Cam kết bảo lãnh**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty 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.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.396.293.509	74.564.710.218
Doanh thu chuyển nhượng dự án đầu tư	27.342.376.571	4.256.584.940
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.750.200.694.327	3.026.421.551.791
Cộng	<u>3.845.939.364.407</u>	<u>3.105.242.846.949</u>

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	45.030.130.291	55.421.536.570
Giá vốn chuyển nhượng dự án đầu tư	25.553.622.964	3.978.116.767
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	3.546.038.577.378	2.868.424.108.959
Cộng	<u>3.616.622.330.633</u>	<u>2.927.823.762.296</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	10.342.562.173	10.646.929.819
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	564.949.957	361.345.436
Lãi đầu tư trái phiếu	598.000.000	760.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	151.816.000.000	106.371.600.000
Lãi chuyển nhượng công ty con	7.812.000.000	-
Lãi chậm trả phải thu của Đạt Phương Hội An và các đơn vị khác	10.445.922.066	8.833.896.424
Cộng	<u>181.579.434.196</u>	<u>126.973.771.679</u>

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	34.878.974.663	32.054.855.531
Chi phí vật liệu quản lý	687.971.141	1.100.146.552
Chi phí đồ dùng văn phòng	210.940.101	401.168.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.984.779.298	4.154.976.462
Thuế, phí và lệ phí	66.854.599	244.483.331
Dự phòng các khoản phải thu	7.092.004.299	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.382.713.881	7.824.816.116
Các chi phí khác	2.413.216.100	2.444.470.764
Cộng	<u>58.717.454.082</u>	<u>48.224.917.625</u>

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi ủng hộ, tài trợ	3.721.427.187	4.531.145.000
Chi phí khác	1.728.756.260	187.320.406
Cộng	<u>5.450.183.447</u>	<u>4.718.465.406</u>

6. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.637.354.643.487	595.453.010.124
Chi phí nhân công	63.390.429.201	66.379.655.244
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.604.597.752	10.745.221.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.967.411.355.029	2.267.884.319.864
Chi phí khác	3.622.230.699	17.474.878.239
Cộng	<u>3.684.383.256.168</u>	<u>2.957.937.084.490</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phí mượn tài sản đảm bảo:		
- 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 thành viên Hội đồng quản trị	39.291.000	39.398.646
Chuyển nhượng cổ phần các công ty con:		
- Ông Trần Anh Tuấn	1.944.000.000	-
- Ông Phạm Kim Châu	1.944.000.000	-
- Ông Hoàng Gia Chiếu	972.000.000	-
- Bà Lã Thị Minh Loan	680.400.000	-
- Ông Phan Anh Tuấn	600.000.000	-
- Bà Đỗ Thị Thu	291.600.000	-
- Ông Nguyễn Hữu Hùng	972.000.000	-

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*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.14a).

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Thưởng	Cộng thu nhập
Năm nay					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	1.860.000.000	4.500.000	1.864.500.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó TGD	70.080.000	1.159.464.286	4.500.000	1.234.044.286
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGD	1.400.945.000	300.000.000	4.500.000	1.705.445.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT	-	780.000.000	-	780.000.000
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
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	60.000.000	-	-	60.000.000
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	157.200.000	-	-	157.200.000
Bà Lã Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	1.480.165.000	-	4.500.000	1.484.665.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	1.039.010.000	-	4.500.000	1.043.510.000
Cộng		8.375.525.000	5.074.464.286	31.500.000	13.481.489.286
Năm trước					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	1.845.120.000	4.500.000	1.849.620.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó TGD	896.420.000	300.000.000	4.500.000	1.200.920.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGD	1.314.740.000	300.000.000	4.500.000	1.619.240.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT	-	325.000.000	-	325.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT	-	780.000.000	-	780.000.000

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Thưởng	Cộng thu nhập
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 Tinh	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	193.300.000	-	-	193.300.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc Kinh doanh Bất động sản	959.860.000	-	4.500.000	964.360.000
Bà Lã Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	1.156.210.000	-	4.500.000	1.160.710.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	955.600.000	-	4.500.000	960.100.000
Cộng		8.439.680.000	4.200.120.000	36.000.000	12.675.800.000

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty con đến ngày 29/6/2025, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Công ty con đến ngày 29/6/2025, Công ty liên kết từ ngày 30/6/2025
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Công ty con
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Công ty con
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	Công ty con
Công ty TNHH Fukunana	Công ty con
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	Công ty con

Giao dịch phát sinh với bên liên quan được trình bày ở thuyết minh số V.2c. Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4 và V.10.

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.

2. 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 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Người lập biểu

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Anh Tuấn



FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

DAT PHUONG GROUP
JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the Board of Management	2 - 3
3. Independent Auditor's Report	4 - 5
4. Balance Sheet as at 31 December 2025	6 - 9
5. Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2025	10
6. Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2025	11 - 12
7. Notes to the Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025	13 - 36



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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Appointing date/re-appointing date/ resigning date</u>
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 Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025 of the Company.

Responsibilities of the Board of Management

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

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

Approval on the Financial Statements

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

For and on behalf of the Board of Management,

General Director



Tran Anh Tuan

18 March 2026

No. 1.0348/26/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 Financial Statements of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), which were prepared on 18 March 2026, from page 6 to page 36, including the Balance Sheet as at 31 December 2025, the Income Statement, the Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the 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 Company's Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the 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 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 Company's Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and true and fair presentation of the 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 Company'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 Financial Statements.

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



Opinion of Auditors

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as at 31 December 2025 of Dat Phuong Group Joint Stock Company, its financial performance and its 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 Financial Statements.

Other matter

The Auditor's Report on the Company's 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



22-C
HH
JVÁ
HA

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, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		2,470,014,294,162	2,107,848,660,678
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	636,837,105,416	572,616,555,422
1. Cash	111		295,837,105,416	415,116,555,422
2. Cash equivalents	112		341,000,000,000	157,500,000,000
II. Short-term financial investments	120		59,952,042,500	67,952,042,500
1. Trading securities	121		205,442,500	205,442,500
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2a	59,746,600,000	67,746,600,000
III. Short-term receivables	130		1,352,904,455,805	1,140,117,497,082
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1,124,705,109,154	890,991,073,475
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	153,502,684,649	160,159,547,798
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		1,300,000,000	1,300,000,000
6. Other short-term receivables	136	V.5	80,488,666,301	87,666,875,809
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.6	(7,092,004,299)	-
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140		336,094,046,097	286,612,183,612
1. Inventories	141	V.6	336,094,046,097	286,612,183,612
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		84,226,644,344	40,550,382,062
1. Short-term prepaid expenses	151	V.7a	99,861,818	177,022,387
2. Deductible VAT	152		14,317,855,256	-
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.12	69,808,927,270	40,373,359,675
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, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Balance Sheet (cont.)

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		1,147,961,126,794	1,005,142,599,138
I. Long-term receivables	210		-	-
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		-	-
6. Other long-term receivables	216		-	-
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		85,302,636,536	32,485,627,852
1. Tangible fixed assets	221	V.8	84,829,862,537	31,872,467,985
<i>Historical costs</i>	222		345,265,803,383	285,209,613,960
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(260,435,940,846)	(253,337,145,975)
2. Finance lease assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	472,773,999	613,159,867
<i>Historical costs</i>	228		1,756,096,000	1,601,096,000
<i>Accumulated amortization</i>	229		(1,283,322,001)	(987,936,133)
III. Investment properties	230		-	-
Historical costs	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in progress	240		-	-
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction-in-progress	242		-	-
V. Long-term financial investments	250		1,060,951,276,204	971,351,276,204
1. Investments in subsidiaries	251	V.2c	1,020,802,276,204	960,602,276,204
2. Investments in joint ventures and associates	252	V.13	29,400,000,000	-
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.2b	9,990,000,000	9,990,000,000
VI. Other non-current assets	260		1,707,214,054	1,305,695,082
1. Long-term prepaid expenses	261	V.7b	1,707,214,054	1,305,695,082
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		3,617,975,420,956	3,112,991,259,816

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, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
C - LIABILITIES	300		2,153,347,531,666	1,851,439,070,024
I. Current liabilities	310		2,151,174,031,666	1,847,615,480,283
1. Short-term trade payables	311	V.10	440,735,422,465	231,328,446,520
2. Short-term advances from customers	312	V.11	586,249,725,685	742,085,829,731
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.12	22,212,728,544	22,746,380,089
4. Payables to employees	314		13,918,408,772	13,497,620,223
5. Short-term accrued expenses	315	V.13	8,398,052,878	18,216,444,719
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.14	82,950,967,161	4,697,114,596
10. Short-term borrowings and finance leases	320	V.15a	992,202,914,659	809,835,429,275
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.16b	4,505,811,502	5,208,215,130
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		2,173,500,000	3,823,589,741
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		-	-
8. Long-term borrowings and finance leases	338	V.16b	2,173,500,000	3,139,500,000
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, Hlandico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNERS' EQUITY	400		1,464,627,889,290	1,261,552,189,792
I. Owners' equity	410	V.17	1,464,627,889,290	1,261,552,189,792
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		41,352,798,365	41,352,798,365
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		397,552,691,247	572,471,771,749
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		130,477,437,749	572,471,771,749
- Retained earnings of the current period	421b		267,075,253,498	-
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		3,617,975,420,956	3,112,991,259,816

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, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

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	3,845,939,364,407	3,105,242,846,949
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		3,845,939,364,407	3,105,242,846,949
4. Costs of sales	11	VI.2	3,616,622,330,633	2,927,823,762,296
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		229,317,033,774	177,419,084,653
6. Financial income	21	VI.3	181,579,434,196	126,973,771,679
7. Financial expenses	22		51,340,743,866	37,930,263,194
In which: Interest expenses	23		49,774,761,215	37,496,075,220
8. Selling expenses	25		-	-
9. General and administration expenses	26	VI.4	58,717,454,082	48,224,917,625
10. Net operating profit/ (loss)	30		300,838,270,022	218,237,675,513
11. Other income	31		1,202,195,835	149,650,918
12. Other expenses	32	VI.5	5,450,183,447	4,718,465,406
13. Other profit/ (loss)	40		(4,247,987,612)	(4,568,814,488)
14. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		296,590,282,410	213,668,861,025
15. Current income tax	51	V.12	29,515,028,912	23,350,196,236
16. Deferred income tax	52		-	-
17. Profit/ (loss) after tax	60		<u>267,075,253,498</u>	<u>190,318,664,789</u>
18. Basic earnings per share	70	VI.6	-	-
19. Diluted earnings per share	71	VI.6	-	-

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, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

ITEMS	Code	Note	Unit: VND	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		296,590,282,410	213,668,861,025
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	V.9,10	12,604,597,752	10,745,221,019
- Provisions and allowances	03		6,407,914,558	-
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05	VI.3;6	(173,415,723,425)	(118,131,997,992)
- Interest expenses	06		49,774,761,215	37,496,075,220
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital	08		191,961,832,510	143,778,159,272
- (Increase)/ decrease in receivables	09		(256,476,453,360)	138,604,121,813
- (Increase)/ decrease in inventories	10		(49,481,862,485)	18,550,752,854
- Increase/ (decrease) in payables	11		130,038,107,327	(488,823,390,498)
- (Increase)/ decrease in prepaid expenses	12		(324,358,403)	(802,746,351)
- (Increase)/ decrease in trading securities	13		-	-
- Interests paid	14		(49,774,761,215)	(41,178,267,001)
- Corporate income tax paid	15	V.12	(29,955,381,760)	(13,444,023,127)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	4,256,584,940
- Other cash outflows from operating activities	17	V.16b	(1,701,331,848)	(2,386,858,393)
Net cash flows from operating activities	20		(65,714,209,234)	(241,445,666,491)
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(71,949,633,600)	(12,261,892,030)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		337,500,000	-
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(2,000,000,000)	(7,500,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		10,000,000,000	106,620,619,100
5. Investments in other entities	25		(102,200,000,000)	(219,000,000,000)
6. Proceeds from divestment of investments in other entities	26		20,412,000,000	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		156,932,961,444	117,778,529,819
Net cash flows from investing activities	30		11,532,827,844	(14,362,743,111)

This statement should be read in conjunction with the Notes to the 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, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from share issuance and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.16	1,313,349,139,953	1,078,587,267,552
4. Repayment for borrowings	34	V.16	(1,131,947,654,569)	(1,189,328,831,327)
5. Repayments for finance lease principal	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		(62,999,554,000)	(62,999,554,000)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>		<u><i>118,401,931,384</i></u>	<u><i>(173,741,117,775)</i></u>
Net cash flows during the year	50		64,220,549,994	(429,549,527,377)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	572,616,555,422	1,002,166,082,799
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	<u>636,837,105,416</u>	<u>572,616,555,422</u>

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

For the fiscal year ended 31 December 2025

NOTES TO THE 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”) is a joint stock company.

2. Operating fields

The Company operates in the fields of construction and installation, trading, 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 the construction of hydropower works, power transmission lines and 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.

5. Structure of the Company***Subsidiaries***

Name	Address of head office	Principal business activity	Proportion of capital contribution	Proportion of beneficial interest	Proportion of voting rights
Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.	Pa Dau 2 Residential Group, Thanh My Commune, Da Nang City	Generating and trading electricity	61.32%	61.32%	61.32%
Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.	Mang Tray Hamlet, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam	Generating and trading electricity	68.30%	68.30%	68.30%
Dat Phuong Hoi An JSC.	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%
Bee Foods Company Limited	4 th 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%
Fukunana Company Limited	4 th 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%
Dat Phuong Glass JSC.	CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam	Manufacturing ultra-clear glass	73.00%	73.00%	73.00%

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

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

Name	Address of head office	Principal business activity	Proportion of capital contribution	Proportion of beneficial interest	Proportion of voting rights
Dat Phuong Construction Number One JSC. (*)	12A Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi	Constructing civil, traffic and irrigation works	49.00%	49.00%	49.00%
Dat Phuong Construction Number Two JSC. (*)	4 th 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	49.00%	49.00%	49.00%

(*) During the year, the Company conducted the liquidation of part of its investment in Dat Phuong Construction Number One JSC. and Dat Phuong Construction Number Two JSC. Consequently, these two entities were reclassified from subsidiaries to associates (Note V2.c)

6. Statement on information comparability in the 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 180 employees working for the Company (as at 1 January 2025: 181 employees).

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

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

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because payments and receipts of the Company are primarily made in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM**1. Applicable Accounting System**

The Company 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 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of 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 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of 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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

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 Financial Statements

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

The Financial Statements are prepared in Vietnamese and English, in which the Financial Statements in Vietnamese are the official statutory financial statements of the Company. The 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. 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.

3. Financial investments

Held-to-maturity investments

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

Loans

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

Investments in subsidiaries, associates

Subsidiaries

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is obtained when the Company achieves the ability to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Associates

An associate is an entity which the Company 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.

Initial recognition

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction costs. If the Company contributes capital by non-monetary assets, costs of the investment are recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence.

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company'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 subsidiaries, associates

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates are made when the subsidiaries, associates suffer from losses, 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 Company's rate of charter capital owning in the subsidiaries, associates. If the subsidiaries, associates are parent companies and have their own Consolidated Financial Statements, provision for impairment loss will be made based on their Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Financial expenses".

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 Company 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 plus other directly attributable transaction costs. Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company'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 Company's rate of charter capital owning in these investees.

Increases/ (decreases) in the 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".

4. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances 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 Company and customers who are independent to the Company.
- 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.

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

- 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 on the basis of the estimated loss.

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

5. Inventories

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

The Company's inventories only include work in progress ("WIP"), with costs determined as follows:

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

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

The cost of materials issued from stock is calculated using the specific identification method and recorded using 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 the allowance for inventories to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Costs of sales".

6. Operating leased assets

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

7. 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 Company 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 in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

<u>Class of fixed assets</u>	<u>Number of years</u>
Buildings and structures	05 – 06
Machinery and equipment	03 – 08
Vehicles	03 – 07
Office equipment	03 – 05
Other fixed assets	03 – 04

8. 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 Company 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 Company include:

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 Company 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.

9. 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 Company;
- Accrued expenses reflect expenses for merchandise, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operating expenses;
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of merchandise or rendering of services.

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

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

10. 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.

11. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as 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.

12. Recognition of revenue and income

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 recognised only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered;
- It is probable that the economic benefits associated with the rendering of services will flow to the Company;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

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

Interest

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

Dividend income

Income from dividends is recognized when the Company 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.

13. Construction contracts

A construction contract is a 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.

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

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.

14. Borrowing costs

Borrowing costs include interest expenses and other expenses incurred directly in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as expenses when incurred.

15. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Company'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 revenues 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.

16. Corporate income tax

Corporate income tax only includes current income tax, which 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.

17. 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.

18. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Company 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 Company 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 Company's Financial Statements.

The Company primarily operates in the field of construction and installation within the territory of Vietnam. Therefore, the Company does not present segment reporting.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)**V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET****1. Cash and cash equivalents**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	299,430,916	260,700,480
Demand deposits at banks	295,537,674,500	414,855,854,942
Cash equivalents (<i>Term deposits of which the original maturity is within 3 months</i>)	341,000,000,000	157,500,000,000
Total	<u>636,837,105,416</u>	<u>572,616,555,422</u>

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	59,746,600,000	67,746,600,000
Long-term - bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade ⁽ⁱ⁾	9,990,000,000	9,990,000,000
Total	<u>69,736,600,000</u>	<u>77,736,600,000</u>

⁽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 other entities

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Investments in subsidiaries	1,020,802,276,204	-	960,602,276,204	-
Dat Phuong Construction Number One JSC.	-	-	21,000,000,000	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	-	-	21,000,000,000	-
Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.	116,508,000,000	-	116,508,000,000	-
Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.	383,850,000,000	-	383,850,000,000	-
Dat Phuong Hoi An JSC.	152,000,000,000	-	152,000,000,000	-
Bee Foods Company Limited	31,970,940,713	-	31,970,940,713	-
Fukunana Company Limited	15,273,335,491	-	15,273,335,491	-
Dat Phuong Glass JSC.	321,200,000,000	-	219,000,000,000	-
Investments in associates	29,400,000,000	-	-	-
Dat Phuong Construction Number One JSC.	14,700,000,000	-	-	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	14,700,000,000	-	-	-
Investments in other entities	759,000,000	-	759,000,000	-
Dong Nai Bridge Investment and Construction JSC.	759,000,000	-	759,000,000	-
Total	<u>1,050,961,276,204</u>	-	<u>961,361,276,204</u>	-

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

The number of shares or amount of capital contribution and proportion of ownership interest held by the Company in its entities are as follows:

Name	Ending balance		Beginning balance	
	Number of shares/amount of capital contributor	Proportion of ownership interest	Number of shares/amount of capital contributor	Proportion of ownership interest
Dat Phuong Construction Number One JSC ⁽ⁱ⁾	1,764,000 shares	49.00%	2,520,000 shares	70.00%
Dat Phuong Construction Number Two JSC ⁽ⁱⁱ⁾	1,764,000 shares	49.00%	2,520,000 shares	70.00%
Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.	11,650,800 shares	61.32%	11,650,800 shares	61.32%
Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.	38,385,000 shares	68.30%	38,385,000 shares	68.30%
Dat Phuong Hoi An JSC.	45,600,000 shares	88.89%	45,600,000 shares	88.89%
Bee Foods Company Limited	VND 25 billion	100.00%	VND 25 billion	100.00%
Fukunana Company Limited	VND 7 billion	100.00%	VND 7 billion	100.00%
Dat Phuong Glass JSC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32,120,000 shares	73.00%	21,900,000 shares	73.00%
Dong Nai Bridge Investment and Construction JSC.	75,900 shares	0.12%	75,900 shares	0.12%

Fluctuations in investments during the year:

- (i) The Company transferred 756,000 shares of Dat Phuong Construction Number One JSC. to individuals, including related parties (Note VII.1a), for a total consideration receivable is VND 11,340,000,000, resulting in a gain of VND 5,040,000,000 (Note VI.3).
- (ii) The Company transferred 756,000 shares of Dat Phuong Construction Number Two JSC. to individuals, including related parties (Note VII.1a), for a total consideration receivable is VND 9,072,000,000, resulting in a gain of VND 2,772,000,000 (Note VI.3).
- (iii) The Company contributed an additional VND 102,200,000,000 to Dat Phuong Glass JSC., equivalent to 10,220,000 shares.

Fair value

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

Operation of subsidiaries and associates

The subsidiaries and associates have been operating normally, with no significant changes from the previous year.

Transactions with subsidiaries and associates

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

	Current year	Previous year
Dat Phuong Construction Number One JSC.		
Revenue from equipment leases	42,325,962,874	28,878,552,178
Management and operational fees	111,750,000	740,750,000
Expenses for using construction and installation services	1,223,993,871,457	1,000,215,445,622
Dividend receivable	2,520,000,000	3,150,000,000
Dat Phuong Construction Number Two JSC.		
Revenue from equipment leases	25,557,444,528	26,834,715,448
Expenses for using other services	1,200,000,000	810,000,000
Liquidation of fixed assets	230,000,000	-
Expenses for using construction and installation services	1,376,581,298,246	989,730,605,379
Dividend receivable	1,764,000,000	3,150,000,000

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.</i>		
Dividend receivable during the year	11,650,800,000	11,650,800,000
Interim dividend distribution	17,476,200,000	11,650,800,000
<i>Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.</i>		
Dividend receivable during the year	57,577,500,000	38,385,000,000
Interim dividend distribution	57,577,500,000	38,385,000,000
<i>Dat Phuong Hoi An JSC.</i>		
Revenue from management services	-	6,660,000,000
Revenue from investment support services	-	10,892,592,592
Liquidation of fixed assets	37,000,000	-
Revenue from infrastructure construction and installation of Vong Nhi Urban Area	-	(649,180,909)
Revenue from infrastructure construction and installation of Con Tien Urban Area	-	30,906,340,447
Revenue from Dong Na construction and installation	27,342,376,571	-
Revenue from transfer of Dong Na project	-	4,256,584,940
Interest on bonds paid on behalf	-	8,342,466,219
Interest on deferred payment of receivables	10,410,070,746	8,701,094,470
Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings	120,000,000	11,333,333
Revenue from vehicle rental	50,886,107	-
Payments on behalf for printing documents	25,206,000	-
<i>Bee Foods Company Limited</i>		
Profit distributed to the Parent Company	3,000,000,000	-
<i>Fukunana Company Limited</i>		
Profit distributed to the Parent Company	250,000,000	-
<i>Dat Phuong Glass JSC.</i>		
Capital contributed	102,200,000,000	219,000,000,000
Revenue from equipment leases	60,000,000	258,850,000
Revenue from services for investment procedure support	-	1,040,000,000
Liquidation of fixed assets	50,000,000	-

2c. Investments used as collateral

Investments used by the Company as collateral include:

- 45,600,000 shares of Dat Phuong Hoi An JSC. used to secure the debt obligations of Dat Phuong Hoi An JSC. (the subsidiary) at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch in connection with the investment project for the construction of residential housing in the Con Tien Tourism and Service Area in Cam Thanh Commune, Hoi An City, Quang Nam Province.
- 32,120,000 shares of Dat Phuong Glass JSC. used to secure the debt obligations of Dat Phuong Glass JSC. (the subsidiary) at the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch in connection with the Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

2d. Plan for additional investments in subsidiaries

Pursuant to Resolution No. 55.1/QD-DP-HDQT dated 24 November 2025, the Company's Board of Directors approved the proposal to make an additional capital contribution to Dat Phuong Glass JSC. ("Dat Phuong Glass") in accordance with the share issuance plan to existing shareholders, which had been approved by the General Meeting of Shareholders of Dat Phuong Glass. The total value of the additional capital contribution to Dat Phuong Glass is expected to be VND 80.3 billion. Concurrently, the Company has approved a transaction with a related party, Mr. Phan Ngoc Long, to acquire 3,410,000 shares in Dat Phuong Glass at a purchase price of VND 11,400 per share. In addition, the Company is entitled to purchase 852,500 new shares at a price of VND 10,000 per share arising from the transferred shares.

Upon completion of the capital contribution and share transfer, the Company expects to hold a total of 44,412,500 shares in Dat Phuong Glass, corresponding to a face value of VND 444.125 billion, representing 80.75% of Dat Phuong Glass's charter capital.

3. Short-term trade receivables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>416,920,335,090</i>	<i>387,297,518,886</i>
Dat Phuong Construction Number One JSC.	2,491,498,017	196,910,384
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	-	14,148,000
Dat Phuong Hoi An JSC. (*)	414,428,837,073	387,086,460,502
<i>Receivables from other customers</i>	<i>707,784,774,064</i>	<i>503,693,554,589</i>
Dai Quang Minh Real Estate Investment Corporation	64,507,136,823	56,967,479,690
Railway Project Management Unit	82,546,249,708	-
Other customers	560,731,387,533	446,726,074,899
Total	<u>1,124,705,109,154</u>	<u>890,991,073,475</u>

(*) In which, the main components are outstanding balances from construction contracts, the value of infrastructure in the Con Tien Urban Area and management service fees.

4. Short-term prepayments to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Southern Construction and Installation Investment JSC.	-	34,066,047,290
Thanh Tuan Project Survey and Construction Co., Ltd.	-	40,198,722,977
Hai Duong - Rural Development & Dike Stone Construction JSC.	3,449,307,480	18,650,864,750
Hoang Gia Construction and Trade Investment Co., Ltd.	31,331,640,269	-
Other suppliers	118,721,736,900	67,243,912,781
Total	<u>153,502,684,649</u>	<u>160,159,547,798</u>

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

5. Other short-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>	70,500,388,480	-	56,677,683,218	-
Dat Phuong Hoi An JSC. - Receivables from the financing agreement (*)	26,439,928,794	-	26,439,928,794	-
Dat Phuong Hoi An JSC. - Interest on deferred payment (*)	40,584,259,686	-	30,237,754,424	-
Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC. – Dividend receivables	3,476,200,000	-	-	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	9,988,277,821	-	30,989,192,591	-
Advances	7,510,109,707	-	23,461,647,863	-
Accrued interest income from loans and savings deposits	497,391,781	-	105,041,095	-
Advance for site clearance expenses	1,183,529,280	-	3,967,926,280	-
Deposits	100,000,000	-	100,000,000	-
Other short-term receivables	697,247,053	-	3,354,577,353	-
Total	80,488,666,301	-	87,666,875,809	-

(*) This represents the receivable from Dat Phuong Hoi An JSC. (the subsidiary), comprising principal and interest on deferred payment (interest rate based on the 12-month mobilizing interest rate of Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam) pursuant to the Capital Provision Agreement dated 18 November 2021 for the subsidiary to implement the Con Tien Urban Area Project, Cam Thanh Commune, Hoi An City, Quang Nam Province.

6. Inventories

These represent work in progress, comprising:

	Ending balance	Beginning balance
Construction and installation works	72,087,904,584	37,490,810,167
Real Estate Project	264,006,141,513	249,121,373,445
- Binh Duong Resort Complex Project (*)	251,769,848,307	237,704,080,239
- Other construction works and projects	12,236,293,206	11,417,293,206
Total	336,094,046,097	286,612,183,612

(*) Pursuant to Investment Policy Decision No. 958/QD-UNBN 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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

7. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	478,825,050	222,484,328,472	57,431,121,739	757,109,446	4,058,229,253	285,209,613,960
New acquisition	-	63,597,231,112	1,456,385,818	218,350,000	-	65,271,966,930
Liquidation and disposal	-	(1,429,897,144)	(3,604,154,909)	(181,725,454)	-	(5,215,777,507)
Ending balance	478,825,050	284,651,662,440	55,283,352,648	793,733,992	4,058,229,253	345,265,803,383
<i>In which:</i>						
Assets fully depreciated but still in use	478,825,050	182,126,482,322	32,348,326,830	523,383,992	4,058,229,253	219,535,247,447
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	478,825,050	200,838,539,193	47,617,085,867	724,096,253	3,678,599,612	253,337,145,975
Depreciation during the year	-	8,240,188,813	3,620,228,502	69,164,928	379,629,641	12,309,211,884
Liquidation and disposal	-	(1,429,897,144)	(3,604,154,909)	(176,364,960)	-	(5,210,417,013)
Ending balance	478,825,050	207,648,830,862	47,633,159,460	616,896,221	4,058,229,253	260,435,940,846
Net book value						
Beginning balance	-	21,645,789,279	9,814,035,872	33,013,193	379,629,641	31,872,467,985
Ending balance	-	77,002,831,578	7,650,193,188	176,837,771	-	84,829,862,537
<i>In which:</i>						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets with a net book value of VND 5,085,072,941 have been pledged as collateral for the Company's bank loans.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

8. Intangible fixed assets

	Trademark, trade name (*)	Computer software	Total
Historical costs			
Beginning balance	1,281,096,000	320,000,000	1,601,096,000
New acquisition	-	155,000,000	155,000,000
Ending balance	1,281,096,000	475,000,000	1,756,096,000
<i>In which:</i>			
Assets fully amortized but still in use	-	280,000,000	280,000,000
Amortization			
Beginning balance	704,602,800	283,333,333	987,936,133
Amortization during the year	256,219,200	39,166,668	295,385,868
Ending balance	960,822,000	322,500,001	1,283,322,001
Net book value			
Beginning balance	576,493,200	36,666,667	613,159,867
Ending balance	320,274,000	152,499,999	472,773,999
<i>In which:</i>			
Assets temporarily not in use	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-

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

9. Short-term trade payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>230,593,123,297</i>	<i>71,095,401,295</i>
Dat Phuong Construction Number One JSC. (*)	66,319,255,886	39,331,223,635
Dat Phuong Construction Number Two JSC. (*)	164,273,867,411	31,751,710,994
Dat Phuong Hoi An JSC.	-	12,466,666
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>210,142,299,168</i>	<i>160,233,045,225</i>
Hanoi Steel and Trading Joint Stock Company	19,008,387,684	-
Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment JSC.	17,066,607,000	2,096,736,378
Other suppliers	174,067,304,484	158,136,308,847
Total	440,735,422,465	231,328,446,520

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

10. Short-term advances from customers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Component Project 2 Management Unit	-	174,519,642,690
Project Management Unit of Waterways	-	121,916,430,428
Construction Investment Project Management Unit of Quang Nam Province	106,756,328,100	-
Project Management Unit 6	139,904,799,485	217,755,860,532
Construction Investment Project Management Unit of West Hai Phong	52,478,443,100	95,944,841,000
Project Management Unit of Urban Development Investment and Land Fund – Area 2	163,759,061,000	-
Other customers	123,351,094,000	131,949,055,081
Total	586,249,725,685	742,085,829,731

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

11. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Incurred during the year		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable during the year	Amount already paid during the year	Payable	Receivable
VAT on local sales ^(c)	-	40,373,359,675	4,384,719,227	(33,820,286,822)	-	69,808,927,270
Corporate income tax	21,777,638,218	-	29,515,028,912	(29,955,381,760)	21,337,285,370	-
Personal income tax	964,941,836	-	7,215,382,171	(7,308,680,868)	871,643,139	-
License duty	-	-	4,000,000	(4,000,000)	-	-
Fees, legal fees and other duties	3,800,035	-	284,554,384	(284,554,384)	3,800,035	-
Total	22,746,380,089	40,373,359,675	41,403,684,694	(71,372,903,834)	22,212,728,544	69,808,927,270

^(c) For construction activities carried out in provinces other than where the head office is located, the Company is required to pay VAT at a rate of 1% on turnover excluding VAT. The VAT already paid in the locality where the construction project is located shall be offset against VAT payable at the head office.

Value added tax ("VAT")

The Company has to pay VAT using the deduction method at the rate of 10%.

Corporate income tax ("CIT")

The Company has to pay CIT for taxable income at the rate of 20%.

Estimated CIT payable during the year is as follows:

	Current year	Previous year
Total accounting profit before tax	296,590,282,410	213,668,861,025
Increases/ (decreases) of accounting profit to determine income subject to tax:	11,195,680,329	7,235,433,956
- Increases	11,195,680,329	7,235,433,956
<i>Remuneration for non-executive BOD members</i>	1,755,000,000	1,755,000,000
<i>Depreciation expenses of car for part of its historical costs exceeding VND 1.6 billion</i>	2,779,773,332	2,779,773,332
<i>Non-deductible expenses</i>	2,213,036,895	1,420,660,624
<i>Sponsorship expenses</i>	3,421,427,187	1,280,000,000
<i>Non-revenue-related expenses</i>	865,691,000	-
<i>Recoveries and penalties</i>	160,751,915	-
- Decreases	-	-
Income subject to tax	307,785,962,739	220,904,294,981
Income exempted from tax	(160,216,000,000)	(106,371,600,000)
<i>Dividends and profit received</i>	<i>(151,816,000,000)</i>	<i>(106,371,600,000)</i>
<i>Stock dividends for the current year</i>	<i>(8,400,000,000)</i>	-
Taxable income	147,569,962,739	114,532,694,981
CIT rate	20%	20%
CIT payable	29,513,992,548	22,906,538,996
<i>Adjustments of CIT of the previous years</i>	<i>1,036,364</i>	<i>443,657,240</i>
Total CIT to be paid	29,515,028,912	23,350,196,236

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

Other taxes

The Company declares and pays these taxes in line with the prevailing regulations.

12. Short-term accrued expenses

This represents an advance payment for subcontractor costs.

13. Other short-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade Union's expenditure	1,428,715,991	1,557,214,991
PIT to be refunded to employees	1,989,987,830	1,957,216,483
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	998,383,818	1,182,683,122
Total	<u>82,950,967,161</u>	<u>4,697,114,596</u>

(*) 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.

14. Borrowings**14a. Short-term borrowings**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Short-term loans from banks⁽ⁱ⁾	991,236,914,659	808,869,429,275
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	377,635,362,160	284,602,056,128
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch	538,315,681,055	388,939,037,362
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Thang Long Branch	75,285,871,444	135,328,335,785
Current portions of long-term loans (Note V.14b)	966,000,000	966,000,000
Total	<u>992,202,914,659</u>	<u>809,835,429,275</u>

The Company has solvency to repay short-term borrowings.

Short-term loans from banks to settle outstanding balances with suppliers, including:

<u>Bank</u>	<u>Credit limit</u>	<u>Term</u>	<u>Interest rate per annum</u>	<u>Collateral</u>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	VND 750 billion	8 to 12 months	4.4% to 8.2%	The Company's fixed assets and assets owned by its individual related parties (Note VIII.1)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – 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

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

<i>Bank</i>	<i>Credit limit</i>	<i>Term</i>	<i>Interest rate per annum</i>	<i>Collateral</i>
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Thang Long Branch	VND 300 billion	9 to 12 months	5.0% to 6.6%	Rights arising from the Work Construction Contract financed by the Bank; and the capital contributions made by the Company and individuals to Dat Phuong Song Bung Joint Stock Company, amounting to at least 65% of owners' equity

Details of increases/ (decreases) of short-term borrowings during the year are as follows:

	Loans from banks	Current portions of long-term loans	Total
Beginning balance	808,869,429,275	966,000,000	809,835,429,275
Amount of loans incurred during the year	1,313,349,139,953	-	1,313,349,139,953
Transfer from long-term loans	-	966,000,000	966,000,000
Amount of loans repaid during the year	(1,130,981,654,569)	(966,000,000)	(1,131,947,654,569)
Ending balance	991,236,914,659	966,000,000	992,202,914,659

14b. Long-term borrowings

This represents loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Thang Long Branch, for the purpose of purchasing machinery and equipment, with a loan term of 60 months from 23 February 2024 to 23 February 2029, with an interest rate of 6.8% per annum. Collaterals are the assets financed by the loan.

The Company has solvency to repay long-term borrowings.

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

	Ending balance	Beginning balance
Within 1 year	966,000,000	966,000,000
Over 1 year to 5 years	2,173,500,000	3,139,500,000
Total	3,139,500,000	4,105,500,000

Details of increases/ (decreases) of the long-term borrowings are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	3,139,500,000	-
Amount of loans incurred	-	4,830,000,000
Transfer to short-term loans	(966,000,000)	(1,449,000,000)
Amount of loans repaid during the year	-	(241,500,000)
Ending balance	2,173,500,000	3,139,500,000

15. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the year	Ending balance
Bonus fund	2,536,165,179	1,000,000,000	(753,500,000)	2,782,665,179
Welfare fund	2,672,049,951	-	(948,903,628)	1,723,146,323
Total	5,208,215,130	1,000,000,000	(1,702,403,628)	4,505,811,502

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

16. Owners' equity**16a. Statement of changes in owners' equity**

	Owners' contribution capital	Share premium	Investment and development fund	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	629,995,540,000	17,732,079,678	41,352,798,365	446,152,660,960	1,135,233,079,003
Profit of the previous year	-	-	-	190,318,664,789	190,318,664,789
Dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(62,999,554,000)
Appropriation to bonus fund	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Ending balance of the previous year	629,995,540,000	17,732,079,678	41,352,798,365	572,471,771,749	1,261,552,189,792
Beginning balance of the current year	629,995,540,000	17,732,079,678	41,352,798,365	572,471,771,749	1,261,552,189,792
Profit of the year	-	-	-	267,075,253,498	267,075,253,498
Appropriation to bonus fund	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Increase in share capital from owner's equity	377,994,780,000	-	-	(377,994,780,000)	-
Cash dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(62,999,554,000)
Ending balance of the current year	1,007,990,320,000	17,732,079,678	41,352,798,365	397,552,691,247	1,464,627,889,290

16b. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of ordinary shares registered to be issued	100,799,032	62,999,554
Number of ordinary shares already issued to the public	100,799,032	62,999,554
Number of outstanding ordinary shares	100,799,032	62,999,554
Face value per outstanding share: VND 10,000.		

16c. Profit distribution

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

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

⁽ⁱ⁾ On 12 June 2025, the Company completed the stock issuance of 37,799,478 shares to increase share capital from owners' equity.

17. Off-Balance Sheet items**Guarantee commitment**

As at 31 December 2025, letters of guarantee had been issued to the 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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE 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 rendering of services	68,396,293,509	74,564,710,218
Revenue from the transfer of investment projects	27,342,376,571	4,256,584,940
Revenue from construction contracts	3,750,200,694,327	3,026,421,551,791
Total	<u>3,845,939,364,407</u>	<u>3,105,242,846,949</u>

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

Apart from sales of merchandise and rendering of services to subsidiaries and associates as disclosed in Note V.2c, the Company has no sales of merchandise or rendering of services to related parties which are not subsidiaries or associates.

2. Costs of sales

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Costs of services rendered	45,030,130,291	55,421,536,570
Costs of investment projects transferred	25,553,622,964	3,978,116,767
Costs of construction contracts	3,546,038,577,378	2,868,424,108,959
Total	<u>3,616,622,330,633</u>	<u>2,927,823,762,296</u>

3. Financial income

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Interest income from term deposits at banks	10,342,562,173	10,646,929,819
Interest income from demand deposits at banks	564,949,957	361,345,436
Gain on investments in bonds	598,000,000	760,000,000
Dividends and profit received	151,816,000,000	106,371,600,000
Gain on transfer of subsidiary	7,812,000,000	-
Interests on deferred payment for overdue receivables from Dat Phuong Hoi An and other entities	10,445,922,066	8,833,896,424
Total	<u>181,579,434,196</u>	<u>126,973,771,679</u>

4. General and administration expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Labor costs	34,878,974,663	32,054,855,531
Materials and supplies	687,971,141	1,100,146,552
Office supplies	210,940,101	401,168,869
Depreciation/amortization of fixed assets	3,984,779,298	4,154,976,462
Taxes, fees and legal fees	66,854,599	244,483,331
Allowance for receivables	7,092,004,299	-
Expenses for external services	9,382,713,881	7,824,816,116
Other expenses	2,413,216,100	2,444,470,764
Total	<u>58,717,454,082</u>	<u>48,224,917,625</u>

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

5. Other expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Sponsorship expenses	3,721,427,187	4,531,145,000
Other expenses	1,728,756,260	187,320,406
Total	<u>5,450,183,447</u>	<u>4,718,465,406</u>

6. Earnings per share ("EPS")

Information on EPS is presented in the Consolidated Financial Statements.

7. Operating costs by factors

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	1,637,354,643,487	595,453,010,124
Labor costs	63,390,429,201	66,379,655,244
Depreciation/amortization of fixed assets	12,604,597,752	10,745,221,019
Expenses for external services	1,967,411,355,029	2,267,884,319,864
Other expenses	3,622,230,699	17,474,878,239
Total	<u>3,684,383,256,168</u>	<u>2,957,937,084,490</u>

VII. OTHER DISCLOSURES**1. Transactions and balances with the related parties**

The related parties of the Company include: the key management personnel, the key management personnel's related individuals and other related parties.

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 (Board of Management ("BOM"), 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	-

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Hlandico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)*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 Company 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>
Current year					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	-	1,860,000,000	4,500,000	1,864,500,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman cum Deputy General Director	70,080,000	1,159,464,286	4,500,000	1,234,044,286
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	1,400,945,000	300,000,000	4,500,000	1,705,445,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member	-	325,000,000	-	325,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	780,000,000	-	780,000,000
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
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	60,000,000	-	-	60,000,000
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	157,200,000	-	-	157,200,000
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	1,480,165,000	-	4,500,000	1,484,665,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	1,039,010,000	-	4,500,000	1,043,510,000
Total		8,375,525,000	5,074,464,286	31,500,000	13,481,489,286
Previous year					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	-	1,845,120,000	4,500,000	1,849,620,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman cum Deputy General Director	896,420,000	300,000,000	4,500,000	1,200,920,000
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	1,314,740,000	300,000,000	4,500,000	1,619,240,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member	-	325,000,000	-	325,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	780,000,000	-	780,000,000

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANYAddress: 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi City**FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Position</u>	<u>Salary</u>	<u>Remuneration</u>	<u>Bonus</u>	<u>Total compensation</u>
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	193,300,000	-	-	193,300,000
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	959,860,000	-	4,500,000	964,360,000
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	1,156,210,000	-	4,500,000	1,160,710,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	955,600,000	-	4,500,000	960,100,000
Total		8,439,680,000	4,200,120,000	36,000,000	12,675,800,000

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Company include:

<u>Name</u>	<u>Relationship</u>
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
Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.	Subsidiary
Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.	Subsidiary
Dat Phuong Hoi An JSC.	Subsidiary
Bee Foods Company Limited	Subsidiary
Fukunana Company Limited	Subsidiary
Dat Phuong Glass JSC.	Subsidiary

Transactions with related parties are disclosed in Note V.2c. Outstanding balances with other related parties are presented in Notes V.3, V.4 and V.10.

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.

2. 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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

The Company was issued its 24th 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 Financial Statements.

Prepared by



Le Thi Ha

Chief Accountant



Do Thi Thu

Prepared on 18 March 2026

General Director



Tran Anh Tuan

