

ĐƠN VỊ: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

Điện thoại/Tel: 024.37830856

Fax: 024.37830859

Mã số thuế/Tax code: 0101218757

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

*(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính)*

*(Issued according to Circular No. 99/2025/TT-BTC
dated October 27, 2025 of the Ministry of Finance)*

Quý 2 Năm 2026/ Quarter 2 of 2026

Hà Nội, tháng 07 năm 2026/ Hanoi, July 2026

MỤC LỤC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / *CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*

Quý 2 Năm 2026/ *Quarter 2 of 2026*

**Tên đơn vị/unit name : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/
*DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY***

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

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

Điện thoại/Tel : 024.37830856

Fax: 024.37830859

Mã số thuế/Tax code : 0101218757

1. Báo cáo tình hình tài chính/ *Financial statement*
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh/ *Income statement*
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ/ *Cash flow statement*
4. Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to the Financial Statements*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mỹ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Mẫu số B 01 - DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC

ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH / FINANCIAL STATEMENT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 / As at June 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
TÀI SẢN / ASSETS					
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	CURRENT ASSETS	100		5.102.891.936.294	4.687.777.557.118
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cash and cash equivalents	110	V.1	815.345.394.475	711.256.459.555
1. Tiền	Cash	111		274.613.059.107	328.206.459.555
2. Các khoản tương đương tiền	Cash equivalents	112		540.732.335.368	383.050.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	Short-term financial investments	120		390.405.842.500	35.955.442.500
1. Chứng khoán kinh doanh	Trading securities	121	V.2a	205.442.500	205.442.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Held-to-maturity investments	123	V.2b	390.200.400.000	35.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	Provision for short-term investments held to maturity	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	Other short-term investments	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	Provision for losses on other short-term investments	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	Short-term receivables	130		1.173.763.057.858	1.387.400.291.640
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Short-term trade receivables	131	V.3	584.306.290.736	922.017.379.086
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	565.953.046.490	442.745.296.609
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	Receivable according to construction contract progress	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	Other short-term receivables	135	V.5a	30.595.724.931	29.729.620.244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	Allowance for short-term doubtful debts	136	V.3;V.4	(7.092.004.299)	(7.092.004.299)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	Deficit assets for treatment	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	Inventories	140		2.316.048.349.334	2.242.549.801.276
1. Hàng tồn kho	Inventories	141	V.6	2.316.048.349.334	2.242.549.801.276
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	Allowance for inventories	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	Short-term biological assets	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	Livestock raised for short-term, one-time production	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	Seasonal crops or crops grown for short-term, one-time production	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	Provision for short-term losses on biological assets	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	Other current assets	160		407.329.292.127	310.615.562.147
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	Short-term deferred costs	161	V.7a	3.641.071.541	1.330.646.274
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	Deductible VAT	162		128.247.766.819	93.987.396.953
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Taxes and other receivables from the State	163	V.16	84.540.453.767	71.050.918.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	Trading Government bonds	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	Other current assets	165	V.8a	190.900.000.000	144.246.600.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)/Financial statement (continued)

		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	NON-CURRENT ASSETS	200		4.616.075.701.643	3.440.139.056.919
I. Các khoản phải thu dài hạn	Long-term receivables	210		3.369.238.854	2.864.104.929
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	Long-term trade receivables	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	Other long-term receivables	215	V.5b	3.369.238.854	2.864.104.929
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	Allowance for long-term doubtful debts	216		-	-
II. Tài sản cố định	Fixed assets	220		2.050.823.709.506	2.101.611.975.517
1. Tài sản cố định hữu hình	Tangible fixed assets	221	V.10	2.006.185.213.025	2.057.313.650.428
Nguyên giá	Historical cost	222		3.335.366.266.205	3.314.895.874.259
Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated depreciation	223		(1.329.181.053.180)	(1.257.582.223.831)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	Financial leased assets	224		-	-
Nguyên giá	Historical cost	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated depreciation	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	Intangible fixed assets	227	V.9	44.638.496.481	44.298.325.089
Nguyên giá	Initial cost	228		50.928.547.743	49.928.547.743
Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated amortization	229		(6.290.051.262)	(5.630.222.654)
III. Tài sản sinh học dài hạn	Long-term biological assets	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	Livestock raised for regular production	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	Livestock raised for periodic production have not yet reached maturity	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	Livestock raised for regular production reach maturity	233		-	-
Nguyên giá	Historical cost	234		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated depreciation	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	Livestock raised for one-time, long-term production	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	Seasonal crops or long-term single-product crops	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	Provision for long-term losses of biological assets	238		-	-
III. Bất động sản đầu tư	Investment property	240		-	-
Nguyên giá	Historical costs	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated depreciation	242		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	Long-term assets in process	250		2.299.208.207.302	1.138.337.202.301
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Long-term work in process	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Construction-in-progress	252	V.11	2.299.208.207.302	1.138.337.202.301

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)/Financial statement (continued)

		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
TÀI SẢN / ASSETS					
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		86.760.548.516	71.539.938.133
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	76.011.548.516	60.790.938.133
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	759.000.000	759.000.000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	9.990.000.000	9.990.000.000
6.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		175.913.997.465	125.785.836.039
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	121.755.873.138	73.228.718.157
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	54.158.124.327	52.557.117.882
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	274	V.8b	-	-
5.	Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		280		9.718.967.637.937	8.127.916.614.037

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)/Financial statement (continued)

NGUỒN VỐN / CAPITAL RESOURCES			Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
C - NỢ PHẢI TRẢ	LIABILITIES		300		6.043.938.170.428	5.203.383.807.497
I. Nợ ngắn hạn	Current liabilities		310		2.549.117.849.879	2.479.441.966.507
1. Phải trả người bán ngắn hạn	Short-term trade payables		311	V.13	347.271.193.431	514.136.975.949
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Short-term advances from customers		312	V.14	708.170.945.955	638.866.425.011
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	Dividends and profits must be paid		313	V.15	71.152.257.600	37.746.300.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	Short-term taxes and other payments to the government		314	V.16	32.351.604.280	51.153.626.468
5. Phải trả người lao động	Payables to employees		315		13.781.475.608	34.609.928.597
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	Short-term accrued expenses		316	V.17a	16.719.051.300	26.364.948.832
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	Short-term inter-company payable		317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	Short-term payables according to construction contract progress		318		-	-
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	Short-term deferred revenue		319		373.001.245	150.679.161
10. Phải trả ngắn hạn khác	Other short-term payables		320	V.18	25.857.733.663	92.872.708.718
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Short-term borrowings and financial leases		321	V.19a	1.313.717.179.685	1.064.627.454.659
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	Provisions for short-term payables		322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Bonus and welfare funds		323	V.20	19.723.407.112	18.912.919.112
14. Quỹ bình ổn giá	Price stabilization fund		324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	Trading Government bonds		325		-	-
II. Nợ dài hạn	Long-term liabilities		330		3.494.820.320.549	2.723.941.840.990
1. Phải trả người bán dài hạn	Long-term trade payables		331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	Long-term advances from customers		332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	Taxes and long-term payments to the government		333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	Long-term accrued expenses		334	V.17b	756.797.319	756.797.319
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Long-term unearned revenue		337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	Other long-term payables		338		-	-
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Long-term borrowings and financial leases		339	V.19b	3.494.063.523.230	2.723.185.043.671
8. Trái phiếu chuyển đổi	Convertible bonds		340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	Preferred shares		341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Deferred income tax liability		342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	Provisions for long-term payables		343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Science and technology development fund		344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)/Financial statement (continued)

NGUỒN VỐN / CAPITAL RESOURCES		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	OWNER'S EQUITY	400	V.21	3.675.029.467.509	2.924.532.806.540
1. Vốn góp của chủ sở hữu	Capital	411		1.185.870.960.000	1.007.990.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	Ordinary shares carrying voting rights	411a		1.185.870.960.000	1.007.990.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	Preferred shares	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	Share premiums	412		474.100.133.126	17.732.079.678
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Bond conversion options	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	Other sources of capital	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	Shares repurchased from oneself	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Foreign exchange differences	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	Investment and development fund	418		46.985.564.994	46.985.564.994
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Other funds	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Retained earnings	420		1.254.007.457.404	1.153.831.282.280
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	Retained earnings accumulated to the end of the previous period	420a		1.078.199.810.445	1.153.831.282.280
- LNST chưa phân phối kỳ này	Retained earnings of the current period	420b		175.807.646.959	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Non-controlling shareholder interests	429		714.065.351.985	697.993.559.588
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		9.718.967.637.937	8.127.916.614.037

Người lập biểu/Prepared by

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng/Chief Accountant

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 29 tháng 07 năm 2026/Created, July 29, 2026

Tổng Giám đốc/General Director



Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mê Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Mẫu số B 02 - DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / INCOME STATEMENT**

Quý 2 năm 2026/Quarter 2 of 2026

			Đơn vị tính/Unit: VND					
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter					
			Quý 2/Quarter 2					
CHỈ TIÊU/ITEMS			Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year	Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Sales	01	V1.1	1.858.760.986.589	1.141.522.755.949	2.355.404.979.032	1.669.349.794.485
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	Sales deductions	02				0	0
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Net sales	10		1.858.760.986.589	1.141.522.755.949	2.355.404.979.032	1.669.349.794.485
4.	Giá vốn hàng bán	Cost of sales	11	V1.2	1.672.682.048.700	981.138.611.944	2.024.447.544.931	1.356.258.212.737
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Gross profit/ (loss)	20		186.078.937.889	160.384.144.005	330.957.434.101	313.091.581.748
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	Profit/loss from the sale and liquidation of investment properties	21		0		0	0
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	Financial income	22	V1.3	5.678.291.626	3.628.123.869	14.940.758.601	6.864.781.329
8.	Chi phí tài chính	Financial expenses	23	V1.4	38.157.710.602	28.463.254.771	71.256.803.399	56.541.143.334
	Trong đó: chi phí lãi vay	In which: Loan interest expenses	24		35.654.313.121	28.403.144.658	67.140.656.316	56.421.550.696
9.	Chi phí bán hàng	Selling expenses	25	V1.5	361.775.677	1.597.272.144	530.831.737	2.390.480.619
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	General and administration expenses	26	V1.6	17.542.875.996	22.462.659.405	32.997.715.023	43.910.481.926
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	Share of profit or loss in a joint venture or associate company	27		13.223.204.054		15.220.610.383	0
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Net operating profit/ (loss)	30		148.918.071.294	111.489.081.554	256.339.452.926	217.114.257.198
13.	Thu nhập khác	Other income	31	V1.7	937.809.777	280.736.489	1.141.624.545	313.981.782
14.	Chi phí khác	Other expenses	32	V1.8	242.381.073	650.285.803	1.002.081.281	1.078.030.605
15.	Lợi nhuận khác	Other profit/(loss)	40		695.428.704	(369.549.314)	139.543.264	(764.048.823)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Total accounting profit/ (loss) before tax	50		149.613.499.998	111.119.532.240	256.478.996.190	216.350.208.375
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Current income tax	51	V.16	19.690.960.471	13.784.510.041	25.991.177.514	18.880.713.125
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Deferred income tax	52		(890.452.896)	(6.917.343.321)	(1.601.906.445)	(7.049.120.229)
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Profit/ (loss) after tax	60		130.812.992.423	104.252.365.520	232.088.825.121	204.518.615.479
20.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	Profit after tax of the parent company	61		110.901.741.572	72.105.930.060	180.581.646.959	137.379.913.228
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	Profit after tax of non-controlling shareholders	62		19.911.250.851	32.146.435.460	51.507.178.162	67.138.702.251
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Earnings per share	70	V1.9	914	705	1.593	1.353
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Diluted earnings per share	71	V1.9	914	705	1.593	1.353

Người lập biểu/Prepared by

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng/Chief Accountant

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 29 tháng 07 năm 2026/Casued, July 29, 2026

Tổng Giám đốc/General Director

TẬP ĐOÀN
DAT PHƯƠNG

Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ / CASH FLOW STATEMENT**

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 2 năm 2026/Quarter 2 of 2026

CHỈ TIÊU/ITEMS	Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		256.478.996.190	216.350.208.375
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	77.316.467.479	73.502.269.240
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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		(30.295.706.359)	(6.685.015.240)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	67.140.656.316	56.421.550.696
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		370.640.413.626	339.589.013.071
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		165.161.126.062	(125.706.132.243)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(73.498.548.058)	(892.067.447.871)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(192.271.256.167)	(361.180.751.746)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(50.837.580.248)	55.463.216.229
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(79.673.496.436)	(56.706.839.300)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(34.817.368.481)	(39.331.489.112)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(4.689.512.000)	(2.208.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		100.013.778.298	(1.082.148.730.972)
Cash flows from operating activities				
Profit/ (loss) before tax	01		256.478.996.190	216.350.208.375
Adjustments				
Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.9,10	77.316.467.479	73.502.269.240
Provisions and allowances	03		-	-
Exchange gain/ (loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
Gain/ (loss) from investing activities	05		(30.295.706.359)	(6.685.015.240)
Interest expenses	06	VI.4	67.140.656.316	56.421.550.696
Others	07		-	-
Operating profit/(loss) before changes of working capital	08		370.640.413.626	339.589.013.071
Increase/(decrease) of receivables	09		165.161.126.062	(125.706.132.243)
Increase/(decrease) of inventories	10		(73.498.548.058)	(892.067.447.871)
Increase/ (decrease) of payables	11		(192.271.256.167)	(361.180.751.746)
Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12		(50.837.580.248)	55.463.216.229
Increase/ (decrease) of trading securities	13		-	-
Interests paid	14		(79.673.496.436)	(56.706.839.300)
Corporate income tax paid	15	V.16	(34.817.368.481)	(39.331.489.112)
Other cash inflows	16		-	-
Other cash outflows	17	V.20	(4.689.512.000)	(2.208.300.000)
Net cash flows from operating activities	20		100.013.778.298	(1.082.148.730.972)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)/Cash flow statement (continued)

			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	CHỈ TIÊU/ITEMS	Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note
		Cash flows from investing activities		
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(1.187.399.206.469)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	800.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	(401.103.800.000)
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Investments into other entities	25	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Withdrawals of investments in other entities	26	3.159.094.188
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	Interest earned, dividends and profits received	27	14.496.165.058
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	Net cash flows from investing activities	30	(1.573.206.841.411)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)/Cash flow statement (continued)

CHỈ TIÊU/ITEMS	Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Cash flows from financing activities				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		655.423.693.448	27.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.21	(38.874.000.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.940.473.656.174	2.150.210.730.455
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(920.505.451.589)	(1.149.306.581.973)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.21	(59.235.900.000)	(52.731.050.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.577.281.998.033	975.173.098.482
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		104.088.934.920	(119.530.727.494)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	711.256.459.555	1.016.565.558.779
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	815.345.394.475	897.034.831.285

Người lập biểu/Prepared by

Kế toán trưởng/Chief Accountant

Lê Thị Hà

Bồ Thị Thu

Lập, ngày 29 tháng 07 năm 2026/Created, July 29, 2026

Tổng Giám đốc/General Director



Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 / Q2 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG / GENERAL INFORMATION**1. Hình thức sở hữu vốn / Form of capital ownership**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần./
 Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as “Company” or “Parent Company”) is a Joint Stock Company.

2. Lĩnh vực kinh doanh / Operating field

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

3. Ngành nghề kinh doanh/ Business activities

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường / Normal operating cycle

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

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

5. Cấu trúc Tập đoàn / Group structure

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

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

6. Danh sách các công ty con được hợp nhất/ List of consolidated subsidiaries

Tên công ty Company Name	Địa chỉ trụ sở chính Head Office Address	Hoạt động kinh doanh chính Principal Business Activities	Tỷ lệ lợi ích Benefit rate (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết Voting Rate (%)	
			Số cuối kỳ/ Ending Balance	Số đầu năm/ Beginning Balance	Số cuối kỳ/ Ending Balance	Số đầu năm/ Beginning Balance
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company	Tổ dân phố Pà Dấu 2, xã Thanh Mỹ, thành phố Đà Nẵng Pa Dau 2 residential group, Thanh My commune, Da Nang city	Sản xuất và kinh doanh điện năng Production and business of electricity	61,32%	61,32%	61,32%	61,32%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Tên công ty <i>Company Name</i>	Địa chỉ trụ sở chính <i>Head Office Address</i>	Hoạt động kinh doanh chính <i>Principal Business Activities</i>	Tỷ lệ lợi ích <i>Benefit rate (%)</i>		Tỷ lệ quyền biểu quyết <i>Voting Rate (%)</i>	
			Số cuối kỳ/ <i>Ending Balance</i>	Số đầu năm/ <i>Beginning Balance</i>	Số cuối kỳ/ <i>Ending Balance</i>	Số đầu năm/ <i>Beginning Balance</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà <i>Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company</i>	Thôn Mang Trảy, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. <i>Mang Tray Village, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam.</i>	Sản xuất và kinh doanh điện năng <i>Production and business of electricity</i>	68,30%	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An <i>Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company</i>	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Vồng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng. <i>SH1-2, Casamia Urban Area, Vong Nhi Village, Hoi An Dong Ward, Da Nang City.</i>	Kinh doanh bất động sản <i>Real estate business</i>	88,89%	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bee <i>Bee Foods Company Limited</i>	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. <i>4th Floor, BSI Tower, 193- 195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City</i>	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái <i>Production and business of rooftop solar power</i>	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana <i>Fukunana Company Limited</i>	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. <i>4th Floor, BSI Tower, 193- 195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City</i>	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái <i>Production and business of rooftop solar power</i>	100%	100%	100%	100%
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương <i>Dat Phuong Glass Joint Stock Company</i>	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam. <i>CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam.</i>	Sản xuất kính hoa siêu trắng <i>Production of ultra-white patterned glass</i>	80,75%	73,00%	80,75%	73,00%

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**7. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu/ List of Associates reflected in the Consolidated Financial Statements using the equity method**

Tên công ty <i>Company Name</i>	Địa chỉ trụ sở chính <i>Head Office Address</i>	Hoạt động kinh doanh chính <i>Principal Business Activities</i>	Tỷ lệ lợi ích <i>Benefit rate (%)</i>		Tỷ lệ quyền biểu quyết <i>Voting Rate (%)</i>	
			Số cuối kỳ/ <i>Ending Balance</i>	Số đầu năm/ <i>Beginning Balance</i>	Số cuối kỳ/ <i>Ending Balance</i>	Số đầu năm/ <i>Beginning Balance</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1 (*) <i>Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company</i>	Tầng 12A, toà nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội <i>12A Floor, Handico Building, Me Tri Ha Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi</i>	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi <i>Construction of civil, transportation, and irrigation works</i>	49%	49%	49%	49%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 (*) <i>Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company</i>	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh <i>4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City</i>	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi <i>Construction of civil, transportation, and irrigation works</i>	49%	49%	49%	49%

8. Các đơn vị trực thuộc/ Dependent Units**Chi nhánh Miền Nam - Công ty cổ phần tập đoàn Đạt Phương / Southern Branch – Dat Phuong Group Joint Stock Company**

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Address: 4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City

9. Nhân viên / Employees

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có 515 nhân viên đang làm việc (Số đầu năm (01/01/2026) là 444 nhân viên).
As of June 30, 2026, the Group employed 515 staff members (compared to 444 staff members at the beginning of the year, January 1, 2026).

10. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất/ Statement on the Comparability of Information in the Consolidated Financial Statements

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN/ ACCOUNTING PERIOD AND CURRENCY USED IN ACCOUNTING**1. Kỳ kế toán năm/ Annual accounting period**

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

The accounting currency used is the Vietnamese Dong (VND), as the majority of transactions are conducted in VND

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

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

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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 Hợp nhất.

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 and the circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Adoption of the New Enterprise Accounting Regime

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200/Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

The financial year ended 31 December 2026 is the first year in which the Group has adopted the Enterprise Accounting Regime prescribed under Circular No. 99, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

The transition to Circular No. 99 was implemented using the following approaches:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.

For changes in accounting policies for which Circular No. 99 provides specific transition guidance, the Group has applied such guidance accordingly.

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

For changes in accounting policies where Circular No. 99 does not require retrospective application or simplified retrospective application, the Group has applied the prospective approach.

Các thay đổi sau đây, Thông tư 99 không có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể. Do đó, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố:

The following changes are not subject to specific transition guidance under Circular No. 99. Accordingly, the Group has applied the prospective approach:

- Phải trả cổ tức, lợi nhuận.
Dividends and profit distributions payable.
- Giao dịch bán và thuê lại tài sản.
Sale and leaseback transactions.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán trên đến số liệu so sánh là không trọng yếu/được trình bày tại Bảng điều chỉnh số liệu so sánh tại Phụ lục đính kèm.

The impact of the above changes in accounting policies on the comparative figures is not material / is presented in the Comparative Figures Adjustment Schedule attached in the Appendix.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Phạm Hùng Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

The Board of General Directors ensures compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025, and the related guidelines issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the financial statements.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG/ ACCOUNTING POLICIES, ACCOUNTING ESTIMATES AND RELEVANT LEGAL REGULATIONS APPLIED

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

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

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

2. Cơ sở hợp nhất / Basis of consolidation

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

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

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

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

Transactions denominated in foreign currencies are translated into the functional currency using the exchange rates at the transaction dates. Monetary items denominated in foreign currencies at the financial year-end date are retranslated using the exchange rates at that date.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Exchange differences arising during the year from foreign currency transactions are recognized in financial income or financial expenses. Exchange differences from the revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the financial year, after offsetting gains and losses, are recognized in financial income or financial expenses.

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

The exchange rates used for translating foreign currency transactions are the actual transaction rates at the time of the transaction. The actual transaction rates are determined as follows:

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

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

The exchange rates used for revaluing monetary items denominated in foreign currencies at the financial year-end date are determined based on the following principles:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch). / For monetary items denominated in foreign currencies classified as liabilities: the selling exchange rate of the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (the bank with which the Group frequently transacts).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản Tiền và các khoản tương đương tiền / Principles for recognition of cash and cash equivalents

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

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than three (3) months from the date of investment, which are readily convertible into a known amount of cash and are subject to insignificant risk of changes in value at the reporting date.

5. Nguyên tắc kế toán Các khoản đầu tư tài chính / Accounting principles for financial investments

a) Chứng khoán kinh doanh / Trading securities

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Investments are classified as trading securities when they are held for the purpose of buying and selling to generate profit.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Trading securities are recorded in the accounting books at cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of the payments made at the transaction date, plus any related transaction costs.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

The recognition of trading securities occurs when the Group obtains ownership rights, specifically as follows:

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

Tiền lãi, cổ tức bằng tiền của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức bằng tiền của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Interest and cash dividends from periods prior to the acquisition of trading securities are accounted for as a reduction in the carrying value of the securities. Interest and cash dividends from periods after the acquisition are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are recorded only as an increase in the number of shares, without recognizing a value for the received shares.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính. Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Provisions for diminution in value of trading securities are made for each type of security traded on the market that has a fair value lower than its cost. The fair value of listed trading securities on the stock market is the closing price on the nearest trading day to the end of the fiscal year. In cases where listed securities have not been traded within 30 days before the provision date, or are delisted, suspended, or halted from trading, provisions are made based on the losses of the investee company. The provision amount is the difference between the actual capital contribution of the shareholders and the equity at the fiscal year-end, multiplied by the Group's ownership ratio in the investee company's charter capital compared to the total contributed charter capital.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Increases or decreases in the provision for diminution in value of trading securities required to be made at the fiscal year-end are recorded as financial expenses.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Profits or losses from the transfer of trading securities are recorded as financial income or financial expenses. The cost of securities is determined using the moving average method.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn / Held-to-maturity investments

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Investments are classified as held-to-maturity when the Group has the intention and ability to hold them until maturity. Held-to-maturity investments include only fixed-term bank deposits.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

When there is conclusive evidence that a portion or the entire investment may not be recoverable and the loss can be reliably determined, the loss is recognized in financial expenses for the year and directly deducted from the investment value.

Các khoản cho vay / Loans

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

Công ty liên kết / Associates

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Investments in equity instruments are initially recognized at cost, including the purchase price or contributed capital, plus any directly related costs of the investment activity. Dividends and profits from periods before the investment is made are deducted from the value of the investment. Dividends and profits from periods after the investment is made are recognized as revenue. Stock dividends are only tracked by the number of additional shares issued and not the value of the received shares.

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

For investments in listed shares or investments with reliably determined fair values, the provision is based on the market value of the shares.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mỹ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

For investments where the fair value cannot be reliably determined, the provision is based on the losses of the investee, calculated as the difference between the actual investment value and the equity at the year-end, multiplied by the ownership ratio in the investee's capital.

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

Increases or decreases in the provision for impairment of equity investments at the year-end are recognized as financial expenses.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu / Accounting principles for receivables

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

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

The classification of receivables into trade receivables and other receivables is based on the following principles:

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
For overdue receivables:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
30% of the value for receivables overdue from more than 6 months to less than 1 year.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
50% of the value for receivables overdue from 1 year to less than 2 years.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
70% of the value for receivables overdue from 2 years to less than 3 years.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
100% of the value for receivables overdue for 3 years or more.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.
For receivables not yet overdue but deemed difficult to collect: the provision is based on the anticipated loss.

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

Increases or decreases in the provision balance for doubtful debts required at the end of the financial year are recognized as administrative expenses.

7. Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho / Accounting principles for inventories

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

The cost of inventories is determined as follows:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
Raw materials: Includes purchase costs and other directly related expenses incurred to get the inventories to their current location and condition.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định như sau:
Work-in-progress costs: Determined as follows:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ <i>Ending work-in-progress costs</i>	=	Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ <i>Beginning work-in-progress costs</i>	+	Chi phí SXKD phát sinh trong kỳ <i>Costs incurred during the period</i>	X	Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ <i>Value of construction work-in-progress at the end of the period.</i>
		Doanh thu phát sinh trong kỳ <i>Revenue generated during the period</i>	+	Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ <i>Value of construction work-in-progress at the end of period</i>		
<i>Trong đó:</i>	Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ <i>Value of construction ending work-in-progress at the end of period</i>	=	Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê <i>Ending work-in-progress quantity as per inventory count</i>	X	Đơn giá hợp đồng ký với CĐT <i>Contract unit price agreed with the client.</i>	
<i>In which:</i>						

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

The cost of raw materials issued is calculated using the specific identification method and recorded using the perpetual inventory system.

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

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

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

Provision for devaluation of inventories is made for each inventory item where the cost exceeds its net realizable value. Any increase or decrease in the balance of the provision for devaluation of inventories at the end of the financial year should be recorded as part of the cost of goods sold.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư / Accounting principles and depreciation/amortization of tangible fixed assets, intangible fixed assets, finance lease assets, and investment property

a) Tài sản cố định hữu hình / Tangible fixed assets

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenditures that the Group incurs to acquire the asset and bring it to a state of readiness for use. Costs incurred after initial recognition are capitalized to the asset's value only if they are expected to result in future economic benefits from the asset's use. Costs that do not meet these criteria are recognized as production and business expenses in the year incurred.

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

When a tangible fixed asset is sold or disposed of, the cost and accumulated depreciation are removed from the books, and any resulting gain or loss is recognized in income or expense for the year.

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

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

<u>Loại tài sản cố định / Type of Fixed Asset</u>	<u>Số năm / Number of Years</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc / Buildings and structures	5 - 30
Máy móc và thiết bị / Machinery and equipment	3 - 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn / Transportation and transmission equipment	6 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý / Management tools and instruments	3 - 8
Tài sản cố định khác / Other fixed assets	3 - 4

b) Tài sản cố định vô hình / Intangible fixed assets

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

Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization.

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

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

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

When intangible fixed assets are sold or disposed of, their original cost and accumulated amortization are derecognized. Any resulting gain or loss from the disposal is recognized in income or expense for the year.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm: / The Group's intangible fixed assets include:

Quyền sử dụng đất / Land use Rights

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

Land use rights encompass all actual costs incurred by the Group directly related to land usage, including: Payments to acquire land use rights, compensation and site clearance expenses, ground leveling costs, registration fees and other associated costs,... Land use rights with indefinite terms are not subject to amortization.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Phan Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Chương trình phần mềm máy tính / Computer software

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

Nhãn hiệu, tên thương mại / Trademarks and Trade names

Nguyên giá của nhãn hiệu, tên thương mại bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Nhãn hiệu, tên thương mại được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.
The original cost of trademarks and trade names comprises: purchase costs, non-refundable purchase taxes and registration fees. Trademarks and trade names are amortized using the straight-line method over 5 years

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang / Construction in progress

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

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

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

10. Nguyên tắc kế toán Chi phí chờ phân bổ / Accounting principles for prepaid expenses

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

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

Công cụ, dụng cụ / Tools and equipment

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

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định / Expenses for fixed assets repairs

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Repair costs for fixed assets that are incurred once and are of significant value are amortized to expenses using the straight-line method over 3 years.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản nợ và chi phí phải trả / Principles for recognition Liabilities and accrued expenses

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

Payables to suppliers reflect trade payables arising from transactions involving the purchase of goods, services, or assets, where the suppliers are independent entities separate from the Group. This also includes payables related to imports facilitated through authorized agents.

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

Accrued expenses reflect amounts payable for goods and services received from suppliers or provided to customers but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete documentation. It also includes amounts payable to employees for wages, vacation pay, and other accrued production and business expenses.

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

Other payables reflect amounts owed that are not trade-related and do not arise from the purchase, sale, or provision of goods or services.

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

Liabilities and accrued expenses are classified as short-term or long-term on the Consolidated Balance Sheet based on the remaining maturity at the end of the fiscal year.

12. Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu / Principles for recognition of owner's equity

a) Vốn chủ sở hữu / Owner's equity

Vốn góp của chủ sở hữu / Owners' contributed capital

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

Owners' contributed capital is recorded based on the actual amount of capital contributed by shareholders.

Thặng dư vốn cổ phần / Share premiums

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

Share premium is recognized as the difference between the issuance price and the par value of shares during initial or additional issuances, the difference between the resale price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the additional issuance of shares and the resale of treasury shares are deducted from the share premium.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

13. Nguyên tắc và phương pháp Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác / Principles and methods for recognition of revenue and other income

a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ / Revenue from sale of goods and rendering of services

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

Revenue from sales of goods is recognized when all the following conditions are met:

Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua./The Group has transferred the majority of risks and rewards associated with ownership of the goods to the buyer.

Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

The Group no longer retains management rights over the goods as the owner nor control over the goods.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

Revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased goods under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer no longer has the right to return the goods (except in cases where the buyer is entitled to exchange the goods for other goods or services).

Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.

The Group has received or will receive economic benefits From the sale transaction.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Costs related to the sale transaction can be reliably measured.

Doanh thu cung cấp dịch vụ / Revenue from rendering of services

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

Revenue from rendering of services is recognized when all the following conditions are met:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

Revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased service under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer no longer has the right to return the provided service.

Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

The Group has received or will receive economic benefits from the service transaction.

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.

The stage of completion of the service at the reporting date can be determined.

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó./Costs incurred for the transaction and costs required to complete the service transaction can be reliably measured.

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

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

Doanh thu bán bất động sản / Revenue from real estate sales

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

Revenue from real estate sales, where the Group acts as the developer, is recognized when all of the following conditions are met:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Hu New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and the Group has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer.

Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

The Group no longer retains managerial rights over the real estate as an owner or control over the real estate.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Revenue can be measured reliably.

Tập đoàn đã đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

The Group has received or is assured of receiving economic benefits from the real estate sale transaction.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

The costs associated with the real estate sale transaction can be reliably measured.

Doanh thu bán điện / Revenue from electricity sales

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

Revenue from the sale of commercial electricity is recognized when the buyer confirms the consumed electricity volume and there are no significant uncertainties regarding payment and associated costs.

Tiền lãi / Interest income

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

Interest income is recognized on a time basis, using the effective interest rate applicable for each period.

Cổ tức và lợi nhuận được chia / Dividends and distributed profits

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

Dividends and distributed profits are recognized when the Group is entitled to receive them from its investment. Dividends received in the form of shares are recorded only as an increase in the number of shares held, without recognizing the value of the shares received.

14. Hợp đồng xây dựng / Construction contracts

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

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

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

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

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

Adjustments to construction volumes, compensation claims, and other revenues are recognized only when agreed upon with the client.

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

When the contract outcome can not be reliably estimated

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mê Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Revenue is recognized only to the extent of contract costs incurred that are likely to be recoverable.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
Contract costs are recognized as expenses when incurred.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính / Accounting principles for financial expenses

Chi phí đi vay / Borrowing costs

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

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

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

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

Chi phí tài chính khác / Other financial expenses

16. Các khoản chi phí / Expenses

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

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

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại / Principles and methods for recognition of current corporate income tax expense (including additional corporate income tax expense in accordance with the global minimum tax regulations) and deferred corporate income tax expense

Thuế thu nhập doanh nghiệp / Corporate income tax

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NIẾT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Current corporate income tax expense is the amount of tax payable based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, non-taxable income, and carried forward tax losses.

Thuế thu nhập hoãn lại / Deferred income tax

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

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

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

The carrying amounts of deferred income tax assets are reviewed at the end of the financial year and reduced to the extent that sufficient taxable profit is not probable to allow all or part of the deferred income tax assets to be utilized. Previously unrecognized deferred income tax assets are reassessed at the end of the financial year and recognized when it becomes probable that sufficient taxable profits will be available to utilize these assets.

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

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

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

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

The Group has a legally enforceable right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

The deferred income tax assets and liabilities relate to corporate income taxes levied by the same taxation authority:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

For the same taxable entity; or

- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

For different taxable entities within the Group, which intend to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously in each future period when significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

18. Bên liên quan / Related parties

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

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

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

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

19. Báo cáo theo bộ phận / Segment reporting

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

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

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

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN / ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET**1. Tiền và các khoản tương đương tiền / Cash and cash equivalents**

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng / Cash and cash equivalents held by the Company that are not restricted for use	Số cuối kỳ <i>Ending balance</i> (30/06/2026)	Số đầu năm <i>Beginning balance</i> (01/01/2026)
Tiền mặt/ <i>Cash</i>	1.159.641.742	1.120.937.485
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn / <i>Demand deposits in banks</i>	273.453.417.365	327.085.522.070
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam / <i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	164.464.619.239	99.730.161.964
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam / <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	103.110.256.681	223.546.240.804
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / <i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam</i>	5.100.523.942	2.921.142.117
- Các ngân hàng khác / <i>Other banks</i>	778.017.503	887.977.185
Các khoản tương đương tiền (là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) / <i>Cash equivalents (term deposits with original maturities of not more than 3 months)</i>	540.732.335.368	383.050.000.000
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam / <i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	273.000.000.000	258.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam / <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	267.732.335.368	123.000.000.000
- Các ngân hàng khác / <i>Other banks</i>		2.050.000.000
Cộng/Total	815.345.394.475	711.256.459.555

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**2. Các khoản đầu tư tài chính / Financial investments**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

The Company's financial investments include trading securities, held-to-maturity investments, and investments in other entities. Information about the Company's financial investments is as follows:

2a. Chứng khoán kinh doanh / Trading securities

	Số cuối kỳ / Ending balance (30/06/2026)			Số đầu năm / Beginning balance (01/01/2026)		
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	Original cost			Original cost	Fair value	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (19.904 cổ phiếu) <i>Bank for Investment and Development of Vietnam (19,904 shares)</i>	205.442.500		843.929.600	205.442.500	774.265.600	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn / Held-to-maturity investments**

	Số cuối kỳ / Ending balance (30/06/2026)			Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)		
	Giá gốc Original cost	Giá trị có thể thu hồi/Recoverable value	Giá trị dự phòng Provision	Giá gốc Original cost	Giá trị có thể thu hồi/Recoverable value	Giá trị dự phòng Provision
Ngắn hạn / Short-term	390.200.400.000	390.200.400.000		35.750.000.000	35.750.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn / Time deposits	388.900.400.000	388.900.400.000		4.450.000.000	4.450.000.000	
- Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Deposits at BIDV				2.000.000.000	2.000.000.000	
- Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam / Deposits at VietinBank	385.810.400.000	385.810.400.000				
- Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Deposits at Vietcombank						
- Các ngân hàng khác / Other banks	3.090.000.000	3.090.000.000		2.450.000.000	2.450.000.000	
Cho vay / Loans	1.300.000.000	1.300.000.000		31.300.000.000	31.300.000.000	
- Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa / Khanh Hoa Minerals and Investment Joint Stock Company	1.300.000.000	1.300.000.000		1.300.000.000	1.300.000.000	
- Cho Ông Phan Ngọc Long vay với lãi suất 6,4%/năm/ Loan to Mr. Phan Ngọc Long at an interest rate of 6.4% per annum				30.000.000.000	30.000.000.000	
Dài hạn / Long-term	9.990.000.000	9.990.000.000		9.990.000.000	9.990.000.000	
Trái phiếu Vietinbank ^(*) /Vietinbank Bonds ^(*)	9.990.000.000	9.990.000.000		9.990.000.000	9.990.000.000	
Cộng/Total	400.190.400.000	400.190.400.000		45.740.000.000	45.740.000.000	

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

(*) VietinBank bonds represent 100,000 bonds issued on July 20, 2023, with a total face value of VND 10,000,000,000. The bonds have a 10-year term and bear interest at the reference interest rate plus 1.3% per annum. The "reference interest rate" is the annual interest rate used to determine the bond interest rate for each interest calculation or payment

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

period. It is calculated as the average interest rate of 12-month (or equivalent term) personal savings deposits in Vietnam Dong (VND) with interest paid at maturity, as published on the official websites of the following four reference banks on the interest determination date: Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank), Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV), Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank), and Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank).

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

	Số cuối kỳ / Ending balance (30/06/2026)			Số đầu năm / Beginning balance (01/01/2026)		
	Giá gốc Original cost	Giá trị có thể thu hồi / Recoverable value	Dự phòng Provision	Giá gốc Original cost	Giá trị có thể thu hồi / Recoverable value	Dự phòng Provision
Đầu tư vào công ty liên kết / Investment in associates	76.011.548.516	76.011.548.516		60.790.938.133	60.790.938.133	
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company	33.663.220.062	33.663.220.062		29.912.288.853	29.912.288.853	
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company	42.348.328.454	42.348.328.454		30.878.649.280	30.878.649.280	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Investment in other entities	759.000.000	759.000.000		759.000.000	759.000.000	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai/Dong Nai Bridge Construction Investment and Development JSC	759.000.000	759.000.000		759.000.000	759.000.000	
Cộng/Total	76.770.548.516	76.770.548.516		61.549.938.133	61.549.938.133	

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các Công ty liên kết như sau/ The value of the Group's ownership in the associates is as follows:

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1/ Dat Phuong Construction Number One JSC	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2/ Dat Phuong Construction Number Two JSC	Cộng/ Total
Số dư đầu năm/ Beginning balance	29.912.288.853	30.878.649.280	60.790.938.133
Lãi/(lỗ) trong kỳ/ Profit for the year	3.750.931.210	11.469.679.173	15.220.610.383
Số dư cuối kỳ/ Ending balance	33.663.220.063	42.348.328.453	76.011.548.516

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết/ Operation of associates

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước/ The associates are in normal operation, with no significant changes compared to the previous year.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

Significant transactions between the Company and joint ventures and associates are as follows:

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Từ/ From 01/01/2026 đến/ to 30/06/2026
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company		
Doanh thu cho thuê thiết bị/Revenue from equipment leasing	15.684.686.158	30.252.456.961
Mua khối lượng xây lắp của Đạt Phương số 1/ Purchase of construction volume from Dat Phuong Construction One	486.278.393.977	531.418.355.149
Mua vật tư từ Đạt Phương 1/Purchase materials from Dat Phuong 1	186.404.886.864	222.946.529.372
Nhận cổ tức bằng tiền được chia từ lợi nhuận năm trước/Cash dividends received from the previous year's profits		1.764.000.000
Bán thanh lý cầu bánh xích/ Crawler crane liquidation sale	400.000.000	400.000.000
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/ Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company		
Doanh thu cho thuê thiết bị/Revenue from equipment leasing	8.976.039.563	16.990.634.930
Mua khối lượng xây lắp của Đạt Phương số 2/ Purchased construction works from Dat Phuong Number Two	316.426.455.680	403.439.199.148
Mua vật tư từ Đạt Phương 2/Purchase materials from Dat Phuong 2	82.679.772.637	141.746.667.793
Nhận cổ tức bằng tiền được chia từ lợi nhuận năm trước/ Received cash dividends distributed from prior-year profits		1.764.000.000
Bán thanh lý cầu bánh xích/ Crawler crane liquidation sale	400.000.000	400.000.000

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

	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)		Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)	
	Giá trị ghi sổ / Carrying amount	Giá trị dự phòng / Provision	Giá trị ghi sổ / Carrying amount	Giá trị dự phòng / Provision
Phải thu các bên liên quan/Receivables from related parties	2.278.239.061		2.491.498.017	
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company	1.231.321.288		2.491.498.017	
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company	1.046.917.773			
Phải thu các khách hàng khác/Receivables from other customers	582.028.051.675	879.611.422	919.525.881.069	879.611.422
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Đại Quang Minh/Dai Quang Minh Real Estate Investment Joint Stock Company	29.170.933.300		64.507.136.823	
Ban Quản Lý Dự Án Đường Sắt/Railway Project Management Board	66.214.134.103		82.546.249.708	
Công ty cổ phần thực phẩm dinh dưỡng Nutifood/Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	51.486.219.559			
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung/Central Power Corporation	91.164.740.111		175.652.932.287	
Các khách hàng mua bất động sản/Real estate customers	9.361.214.661		29.007.238.046	
Các khách hàng khác/Other customers	334.630.809.941	879.611.422	567.812.324.205	879.611.422
Cộng/Total	584.306.290.736	879.611.422	922.017.379.086	879.611.422

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/06/2026)		Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)	
	Giá trị ghi sổ / Carrying amount	Giá trị dự phòng / Provision	Giá trị ghi sổ / Carrying amount	Giá trị dự phòng / Provision
Trả trước cho các bên liên quan / Prepayments to related parties	89.375.368.113			
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company	1.879.716.007			
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company	87.495.652.106			
Trả trước cho các khách hàng khác / Prepayments to other customers	476.577.678.377	6.212.392.877	442.745.296.609	6.212.392.877
Công ty TNHH Công trình Quốc Tế VLXD Trung Quốc/China National Building Material Co., Ltd.			187.361.586.674	
Công ty cổ phần Trivico E&C Việt Nam/Trivico E&C Vietnam Joint Stock Company	78.462.052.362			
Công ty cổ phần Kết cấu thép ATAD/ATAD Steel Structure Joint Stock Company	76.000.000.000			
Các khách hàng khác/Other customers	322.115.626.015	6.212.392.877	255.383.709.935	6.212.392.877
Cộng/Total	565.953.046.490	6.212.392.877	442.745.296.609	6.212.392.877

5. Phải thu khác / Other Receivables**5a. Phải thu ngắn hạn khác / Other short-term Receivables**

	Số cuối kỳ / Ending balance (30/06/2026)		Số đầu năm / Beginning balance (01/01/2026)	
	Giá trị Value	Dự phòng Provision	Giá trị Value	Dự phòng Provision
Phải thu các bên liên quan/Receivables from related parties			28.289.090	
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company			28.289.090	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác/Receivables from other organizations and individuals	30.595.724.931		29.701.331.154	
Tạm ứng/Advances	18.279.775.370		17.420.084.331	
Ký cược, ký quỹ/Deposits and guarantees	439.246.277		439.246.277	
Dự thu lãi tiền gửi tiết kiệm/Accrued interest on savings deposits	374.493.150		595.562.232	
Thuế tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản /Provisional tax payments for real estate transfer activities	7.565.687.533		5.873.488.145	
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng/Advance payments for site clearance costs	1.183.529.280		1.183.529.280	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác/Other short-term receivables	2.752.993.321		4.189.420.889	
Cộng/Total	30.595.724.931		29.729.620.244	

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

5b. Phải thu dài hạn khác / Other long-term Receivables

	Số cuối kỳ / Ending balance (30/06/2026)		Số đầu năm / Beginning balance (01/01/2026)	
	Giá trị Value	Dự phòng Provision	Giá trị Value	Dự phòng Provision
<i>Phải thu các bên liên quan/Receivables from related parties</i>				
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác/Receivables from other organizations and individuals</i>	3.369.238.854		2.864.104.929	
Ký cược, ký quỹ/Deposits and guarantees	2.487.904.929		2.687.104.929	
Các khoản phải thu dài hạn khác/Other long-term receivables	881.333.925		177.000.000	
Cộng/Total	3.369.238.854		2.864.104.929	

6. Hàng tồn kho / Inventories

	Số cuối kỳ / Ending balance (30/06/2026)		Số đầu năm / Beginning balance (01/01/2026)	
	Giá gốc Original cost	Dự phòng Provision	Giá gốc Original cost	Dự phòng Provision
Nguyên vật liệu / Materials	644.496.374		846.357.710	
Công cụ, dụng cụ/ Tools	1.484.576.131		1.205.826.131	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp/ Work in progress of construction works	136.549.617.406		72.087.904.584	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản/ Work in progress of real estate projects	2.122.432.244.737		2.113.483.673.484	
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương/ Binh Duong Resort Complex Project ⁽ⁱ⁾	253.797.848.307		251.769.848.307	
- Dự án Khu đô thị Cồn Tiễn/ Con Tien Urban Area Project (ii)	1.849.477.531.972		1.849.477.531.971	
- Các dự án khác/ Other construction works and projects	19.156.864.458		12.236.293.206	
Thành phẩm bất động sản/ Completed inventory properties (iii)	54.926.039.367		54.926.039.367	
Hàng hóa/	11.375.319			
Cộng / Total	2.316.048.349.334		2.242.549.801.276	

(i) Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 958/QĐ-UBND tỉnh Quảng Nam ngày 24 tháng 3 năm 2017, dự án có tổng mức đầu tư 4.647.200.000.000 VND với thời hạn 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng/ Pursuant to Investment Policy Decision No. 958/QĐ-UBND of Quang Nam Province dated 24 March 2017, the project has a total investment of VND 4,647,200,000,000 with a term of 50 years from the date of issuance of the Investment Policy Decision. As at 31 December 2025, the project is in the land clearance phase.

(ii) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiễn tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng/ Work in progress of Con Tien Urban Area Project at Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company (the subsidiary) has been pledged as collateral for bank loans.

(iii) Là các căn Shophouse thuộc dự án Vồng Nhi/ These represent the shophouse units within the Vong Nhi project

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

These notes form an integral part of, and should be read in conjunction with, the consolidated financial statements

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

7. Chi phí chờ phân bổ / Pending costs**7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn / Short-term deferred costs**

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Chi phí công cụ dụng cụ/Tools and equipment expenses	335.252.552	160.696.892
Chi phí bảo hiểm /Insurance expenses	220.943.998	754.276.279
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác/Other short-term prepaid expenses	3.084.874.991	415.673.103
Cộng/Total	3.641.071.541	1.330.646.274

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn / Long-term deferred costs

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Chi phí công cụ dụng cụ/Tools and equipment expenses	45.845.754.496	3.404.606.254
Chi phí sửa chữa/Repair expenses	6.724.559.779	9.796.860.712
Chi phí bảo hiểm /Insurance expenses	1.181.248.133	
Tiền thuê đất trả trước/ Prepaid land rental		2.796.296.298
Chi phí bán hàng dự án bất động sản/ Selling expenses of real estate projects	64.827.637.498	55.829.114.856
Các chi phí trả trước dài hạn khác/Other long-term prepaid expenses	3.176.673.232	1.401.840.037
Cộng/Total	121.755.873.138	73.228.718.157

8. Tài sản ngắn hạn/dài hạn khác/ Other current/non-current assets**8a. Tài sản ngắn hạn khác/ Other current assets**

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Tiền gửi bị phong tỏa/Blocked bank deposits ⁽¹⁾	190.900.000.000	144.246.600.000
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Deposits at BIDV	140.000.000.000	107.500.000.000
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam / Deposits at VietinBank	48.500.000.000	11.500.000.000
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Deposits at Vietcombank	2.400.000.000	25.246.600.000
Cộng/Total	190.900.000.000	144.246.600.000

8b. Tài sản dài hạn khác / Other long-term assets

⁽¹⁾ Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 12 tháng bị ngân hàng phong tỏa do các hợp đồng cầm cố để đảm bảo cho hoạt động tín dụng, bảo lãnh của Công ty.

⁽¹⁾ Represents term deposits with maturities ranging from 1 to 12 months frozen by banks as pledged assets to secure the Company's credit and guarantee facilities.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

9. Tài sản cố định vô hình / Intangible fixed assets

	Quyền sử dụng đất/ Land use right	Nhãn hiệu tên thương mại/ Trademark, trade name (*)	Chương trình phần mềm/ Computer software	Cộng/ Total
Nguyên giá/ Historical costs				
Số đầu năm/ Beginning balance	46.590.414.243	1.281.096.000	2.057.037.500	49.928.547.743
Mua trong năm/ New acquisition			1.000.000.000	1.000.000.000
Số cuối kỳ/ Ending balance	46.590.414.243	1.281.096.000	3.057.037.500	50.928.547.743
<i>Trong đó/ In which:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng/ Assets fully amortized but still in use	-	-	280.000.000	280.000.000
Giá trị hao mòn/ Amortization				
Số đầu năm/ Beginning balance	3.769.618.229	960.822.000	899.782.425	5.630.222.654
Khấu hao trong năm/ Amortization during the year	355.760.346	128.109.600	175.958.662	659.828.608
Số cuối kỳ/ Ending balance	4.125.378.575	1.088.931.600	1.075.741.087	6.290.051.262
Giá trị còn lại/ Net book value				
Số đầu năm/ Beginning balance	42.820.796.014	320.274.000	1.157.255.075	44.298.325.089
Số cuối kỳ/ Ending balance	42.465.035.668	192.164.400	1.981.296.413	44.638.496.481
<i>Trong đó/ In which:</i>				
Tạm thời không sử dụng/ Assets temporarily not in use	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý/ Assets waiting for liquidation	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**10. Tài sản cố định hữu hình / Tangible fixed assets**

	Nhà cửa, vật kiến trúc <i>Buildings and structures</i>	Máy móc và thiết bị <i>Machinery and equipment</i>	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <i>Vehicles</i>	Thiết bị, dụng cụ quản lý <i>Office equipment</i>	Tài sản cố định khác <i>Other fixed assets</i>	Cộng <i>Total</i>
Nguyên giá/Historical costs						
Số đầu năm (01/01/2026)/Beginning balance	1.954.465.948.954	1.279.574.580.268	72.184.447.530	1.415.620.810	7.255.276.697	3.314.895.874.259
Mua trong năm /Purchasing during the year	1.365.078.500	22.730.195.592	-	363.318.149	-	24.458.592.241
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.069.609.227	-	-	-	1.069.609.227
Thanh lý, nhượng bán /Disposals or sales	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ (30/06/2026)/Ending balance	1.955.831.027.454	1.298.316.575.565	72.184.447.530	1.778.938.959	7.255.276.697	3.335.366.266.205
Trong đó/In which:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng <i>Fully depreciated but still in use</i>	478.825.050	185.943.242.829	34.154.800.467	860.799.595	5.717.227.222	227.154.895.163
Chờ thanh lý/Pending for liquidation						
Giá trị hao mòn/Accumulated depreciation						
Số đầu năm (01/01/2026)/Beginning balance	573.901.008.672	617.172.412.447	59.125.912.792	1.013.306.800	6.369.583.120	1.257.582.223.831
Khấu hao trong năm/Depreciation during the year	34.622.494.144	39.211.034.394	2.598.309.659	98.830.327	125.970.347	76.656.638.871
Thanh lý, nhượng bán /Liquidation or sales	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ (30/06/2026)/Ending balance	608.523.502.816	651.325.637.319	61.724.222.451	1.112.137.127	6.495.553.467	1.329.181.053.180
Giá trị còn lại /Remaining Value						
Số đầu năm (01/01/2026)/Beginning balance	1.380.564.940.282	662.402.167.821	13.058.534.738	402.314.010	885.693.577	2.057.313.650.428
Số cuối kỳ (30/06/2026)/Ending balance	1.347.307.524.638	646.990.938.246	10.460.225.079	666.801.832	759.723.230	2.006.185.213.025

Trong đó: / In which:

Tạm thời chưa sử dụng/Temporarily not in use

Đang chờ thanh lý/Pending for liquidation

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

Some tangible fixed assets with a net book value of 1,619,758,122,601 VND have been pledged as collateral for loans from banks.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang/ Construction-in-progress**

	Số đầu năm/ Beginning balance	Chi phí phát sinh trong năm/ Expenses incurred during the year	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm/ Transferred to fixed assets during the year	Kết chuyển vào giá vốn trong năm/ Transferred to costs of sales during the year	Giảm khác/ Other decrease	Số cuối năm/ Ending balance
<i>Mua sắm tài sản cố định/ Acquisition of fixed assets</i>	175.000.000	-	-	-	-	175.000.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang/ Construction-in-progress</i>	1.138.162.202.301	1.165.518.216.850	(2.318.021.060)	-	(2.329.190.789)	2.299.033.207.302
Dự án khu đô thị dịch vụ Đồng Nà/ Dong Na Service Urban Area Project	21.160.844.230	-	-	-	-	21.160.844.230
Dự án khu đô thị Vống Nhi/ Vong Nhi Urban Area Project (*)	487.851.793.755	206.658.088.472	-	-	-	694.509.882.227
Dự án khu đô thị Cồn Tiên/ Con Tien Urban Area Project (*)	159.218.681.861	118.502.886.037	(1.365.078.500)	-	-	276.356.489.398
Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương/ Dat Phuong Glass Manufacturing Factory Project	371.999.004.386	809.659.513.556	-	-	-	1.181.658.517.942
Nhà máy chế biến cát, bột thạch anh ít sắt chất lượng cao/High-quality, low-iron quartz sand and powder processing plant		5.598.040.047	-	-	(2.329.190.789)	82.858.208.745
Dự án Khách sạn Đồng Nà/ Dong Na Hotel Project	79.589.359.487	2.496.842.927	-	-	-	2.496.842.927
Các Dự án khác/ Other projects	18.342.518.582	22.602.845.811	(952.942.560)	-	-	39.992.421.833
Cộng/ Total	1.138.337.202.301	1.165.518.216.850	(2.318.021.060)		(2.329.190.789)	2.299.208.207.302

(*) Tại ngày kết thúc năm tài chính, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiên, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Khách sạn Casamia Hội An (nằm trong Dự án khu đô thị Vống Nhi) đã được thế chấp để đảm bảo thanh toán cho các hợp đồng vay tại các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18b)/ As of the balance sheet date, the land use right and assets attached to land of Con Tien Urban Area Project, as well as the land use right and assets attached to land of Casamia Hoi An Hotel Project (under Vong Nhi Urban Area Project), have been pledged as collateral for the Group's bank loans (Note V.18b).

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ này là 28.951.149.620 VND (Năm trước: 98.215.507.883 VND) /Total borrowing costs capitalized into construction-in-progress in the current year, amounted to VND 28,951,149,620 (previous year: VND 98,215,507,883).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Hu New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ Deferred income tax assets

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại của Tập đoàn liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do hợp nhất báo cáo tài chính. Chi tiết phát sinh như sau/ The Group's deferred income tax assets relate to temporary deductible differences arising from the consolidation of financial statements. The movements during the year are as follows:

	Năm nay/ Current year	Năm trước/ Previous year
Số đầu năm/ Beginning balance	52.557.117.882	44.940.885.276
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh/ Transferred to operating results	1.601.006.445	7.616.232.606
Số cuối kỳ này/ Ending balance	54.158.124.327	52.557.117.882

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%/ The CIT rate used for determining deferred income tax assets is 20%.

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

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Phải trả các bên liên quan/Payables to related parties	68.022.926.293	232.046.230.206
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/Dat Phuong Construction Number One JSC	68.022.926.293	67.772.362.795
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/Dat Phuong Construction Number Two JSC		164.273.867.411
Phải trả các nhà cung cấp khác/Payables to Other Suppliers	279.248.267.138	282.090.745.743
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Khang Nguyên/ Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment Joint Stock Company	12.066.607.000	17.066.607.000
Công ty TNHH Công trình Quốc Tế VLXD Trung Quốc/China National Building Material Co., Ltd.	49.568.374.068	
Các nhà cung cấp khác/ Other suppliers	217.613.286.070	265.024.138.743
Cộng/Total	347.271.193.431	514.136.975.949

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

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Trả trước của các khách hàng khác/Advance payment from other customers	708.170.945.955	638.866.425.011
Ban Quản lý dự án Đường sắt /Railway Project Management Board		139.904.799.485
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Đà Nẵng/Da Nang Agricultural and Traffic Works Construction Investment Project Management Board	15.604.381.100	106.756.328.100
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình /Ninh Binh Provincial Land Fund Development Center	105.862.005.000	163.759.061.000
Công ty cổ phần đường cao tốc vành đai 4 Hà Nội/Hanoi Ring Road 4 Expressway Joint Stock Company	58.132.389.004	
Công ty TNHH Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Sông Hồng/Song Hong Urban and Infrastructure Development Investment Co., Ltd	87.910.565.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đường sắt cao tốc VINSPEED/VINSPEED High-Speed Railway Investment and Development Joint Stock Company	63.025.718.880	
Công ty cổ phần đầu tư Việt Yên/Viet Yen Investment Joint Stock Company	61.279.294.728	
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực II tỉnh Quảng Ninh/Quang Ninh Provincial Area II Construction Investment Project Management Board	85.799.954.000	
Khách hàng mua bất động sản/ Real estate customers	92.729.827.900	52.499.258.000
Các khách hàng khác/Other customers	137.826.810.343	175.946.978.426
Cộng/Total	708.170.945.955	638.866.425.011

15. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận / Dividends and profits payable

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Phải trả các bên liên quan/Payables to related parties	16.717.007.880	10.750.972.500
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT/Mr. Luong Minh Tuan - Chairman of the BOD	9.159.815.070	2.925.000.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó Tổng GD/Mr. Pham Kim Chau-Vice Chairman/Deputy CEO	3.811.681.770	3.385.500.000
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO	3.318.524.040	2.656.597.500
Ông Hoàng Gia Chiêu - Phó Tổng Giám đốc/Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director	196.008.750	4.275.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám/Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director	193.768.650	
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám/Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director	8.182.920	1.779.600.000
Ông Nguyễn Hữu Hùng - Phó Tổng giám đốc/Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director	27.202.680	
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant	1.824.000	
Các cổ đông khác/Other shareholders	54.435.249.720	26.995.327.500
Cộng/Total	71.152.257.600	37.746.300.000

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

	Số đầu năm Beginning balance		Số phát sinh trong kỳ During the period		Số cuối kỳ Ending balance	
	Phải nộp Payable	Phải thu Receivable	Số phải nộp Amount payable	Số đã thực nộp Amount actually paid	Phải nộp Payable	Phải thu Receivable
Thuế GTGT hàng bán nội địa/VAT (*) (Domestic sales)	4.991.945.013	70.747.248.154	25.626.247.103	(39.927.986.225)	2.655.210.902	82.712.253.165
Thuế GTGT hàng nhập khẩu/Import VAT			12.072.437	(12.072.437)	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu/ Import and export duties			333.612.387	(333.612.387)	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Số đầu năm <i>Beginning balance</i>		Số phát sinh trong kỳ <i>During the period</i>		Số cuối kỳ <i>Ending balance</i>	
	Phải nộp <i>Payable</i>	Phải thu <i>Receivable</i>	Số phải nộp <i>Amount payable</i>	Số đã thực nộp <i>Amount actually paid</i>	Phải nộp <i>Payable</i>	Phải thu <i>Receivable</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp/ <i>Corporate income tax</i>	32.302.632.743	303.670.766	26.582.849.442	(34.817.368.481)	24.101.923.887	337.480.949
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	151.394.752		401.405.699	(2.043.520.104)	-	1.490.719.653
Thuế thu nhập cá nhân <i>Personal income tax</i>	1.985.692.121		7.969.283.760	(8.540.091.417)	1.414.884.464	
Thuế tài nguyên/ <i>Natural resource tax</i>	7.006.913.664		20.322.466.594	(25.339.400.710)	1.989.979.548	
Thuế nhà thầu/ <i>Foreign Contractor Tax</i>			4.650.999.407	(4.650.999.407)	-	
Phí dịch vụ môi trường rừng/ <i>Payment for forest environmental services ("PFES")</i>	4.710.748.140		7.494.371.393	(11.554.900.089)	650.219.444	
Tiền cấp quyền khai thác nước mặt/ <i>Fees for acquiring surface water exploitation right</i>	-		3.071.172.000	(1.535.586.000)	1.535.586.000	
Các loại thuế khác/ <i>Other taxes</i>	500.000		5.000.000	(5.500.000)	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác/ <i>Fees and other payables</i>	3.800.035		1.083.459.931	(1.083.459.931)	3.800.035	
Cộng/Total	51.153.626.468	71.050.918.920	97.552.940.153	(129.844.497.188)	32.351.604.280	84.540.453.767

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

For construction activities carried out in provinces other than the head office location, the enterprise is required to pay value-added tax (VAT) at a rate of 1% on revenue exclusive of VAT. The VAT paid in the locality where the project is located shall be offset against the VAT payable at the head office.

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

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

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

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

Các Công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%/ *Companies within the Group are subject to CIT for taxable income at the rate of 20%.*

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động khai thác thủy điện với thuế suất 10%/ *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (the subsidiaries) are subject to CIT on income from the hydropower exploitation activity at the rate of 10%.*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các Công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra/ *The CIT liabilities of companies within the Group are determined based on the prevailing regulations on taxes. However, these regulations may change from time to time and regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Consolidated Financial Statements could change when being inspected by the Tax Authorities.*

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản/ CIT provisionally paid of real estate contracts

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bán giao bất động sản/ *The Group is required to make provisional corporate income tax payments at a rate of 1% on advance payments received from real estate trading activities. The Group will settle the corporate income tax payable for this activity upon handover of the property.*

Thuế tài nguyên/ Natural resource tax

Công ty mẹ phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác cát và đá với mức thuế suất lần lượt 15% và 10% / *The Parent Company is subject to natural resource tax imposed on the sand and stone exploitation activities at rates of 15% and 10%, respectively.*

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác thủy điện với mức 5% / *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (the subsidiaries) are subject to natural resource tax imposed on the hydropower exploitation activity at a rate of 5%.*

Phí dịch vụ môi trường rừng/ Payments for forest environmental services ("PFES")

Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung và Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà (Công ty con) phải nộp phí dịch vụ môi trường rừng cho hoạt động thủy điện với đơn giá là 36 VND/kWh/ *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company and Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company (the subsidiaries) are subject to PFES for the hydropower activity at a unit price of VND 36/kWh.*

Các loại thuế khác: Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

Other taxes: The Group declares and pays according to regulations.

17. Chi phí phải trả / Accrued expenses**17a. Chi phí phải trả ngắn hạn / Short-term accrued expenses**

	Số cuối kỳ <i>Ending balance</i> (30/06/2026)	Số đầu năm <i>Beginning balance</i> (01/01/2026)
Phải trả các bên liên quan/Payables to related parties		
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác/Payables to other organizations and individuals	16.719.051.300	26.364.948.832
Dự trả chi phí lãi vay/ <i>Accrued loan interest expenses</i>	2.503.341.319	14.007.487.411
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản/ <i>Loan interest expenses covered to support real estate customers</i>		1.028.694.028
Trích trước chi phí công trình/ <i>Accrued expenses for construction works</i>	14.215.709.981	8.398.052.878
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác/ <i>Other short-term accrued expenses</i>		2.930.714.515
Cộng/Total	16.719.051.300	26.364.948.832

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

17b. Chi phí phải trả dài hạn/ Long-term accrued expenses

Là chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản/ These represent loan interest expenses covered to support real estate customers.

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

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Phải trả các bên liên quan/Payables to related parties		13.919.643
Ông Đinh Gia Nội - khoản khác/ Mr. Dinh Gia Noi - others		13.919.643
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác/Payables to other entities and individuals	25.857.733.663	92.858.789.075
Kinh phí công đoàn/Union funds	1.896.352.722	1.796.592.669
BIXH; BHYT; BHTN /Social insurance, health insurance, unemployment insurance	1.158.892.372	2.813.508
Thuế TNCN phải trả lại người lao động/Personal income tax refunds to employees	1.996.341.830	2.315.707.841
Nhận ký quỹ, ký cược/ Deposits received		4.700.000.000
Phải trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long - LC UPAS/Payment due to Vietnam Commercial and Industrial Bank - Nam Thang Long Branch - LC UPAS ^(*)	10.000.000.000	78.533.879.522
Các khoản phải trả ngắn hạn khác/Other short-term payables	10.806.146.739	5.509.795.535
Cộng/Total	25.857.733.663	92.872.708.718

(*) 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/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.

19. Vay / Borrowings**19a. Vay ngắn hạn / Short-term borrowings**

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan Short-term loans payable to related parties		
Vay ngắn hạn ngân hàng/Bank short-term loans	1.194.912.049.685	991.236.914.659
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long ⁽ⁱ⁾ /BIDV - Thang Long Branch	582.966.469.669	377.635.362.160
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long ⁽ⁱⁱ⁾ /VietinBank - Nam Thang Long Branch	611.945.580.016	538.315.681.055
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Thăng Long ⁽ⁱⁱⁱ⁾ /Vietcombank - Thang Long Branch		75.285.871.444
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b) Long-term loans due (see Note V.17b)	118.805.130.000	73.390.540.000
Cộng/Total	1.313.717.179.685	1.064.627.454.659

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DAT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với hạn mức tín dụng là 750.000.000.000 VND để thanh toán công nợ với nhà cung cấp với lãi suất áp dụng cho từng món vay được quy định trong khế ước nhận nợ, thời hạn vay từ 06 đến 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố tài sản của các cá nhân là bên liên quan với Công ty có ký hợp đồng cho mượn tài sản để cầm cố (Xem thuyết minh VIII.1).

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

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

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

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

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

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

Details of short-term loans during the period:

	Số đầu năm / Beginning balance (01/01/2026)	Số tiền vay phát sinh trong kỳ Loans incurred during the period	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn Transferred from long-term loans	Số tiền vay đã trả trong kỳ Loans paid during the period	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)
Vay bên liên quan <i>Loans from related parties</i>					
Vay ngắn hạn ngân hàng <i>Bank short-term loans</i>	991.236.914.659	1.074.593.426.615		(870.918.291.589)	1.194.912.049.685
Vay dài hạn đến hạn trả <i>Long-term loans due</i>	73.390.540.000		95.001.750.000	(49.587.160.000)	118.805.130.000
Cộng/Total	1.064.627.454.659	1.074.593.426.615	95.001.750.000	(920.505.451.589)	1.313.717.179.685

19b. Vay dài hạn / Long-term borrowings

	Số cuối kỳ Ending balance (30/06/2026)	Số đầu năm Beginning balance (01/01/2026)
Vay bên liên quan/Borrowings from related parties		
Vay dài hạn ngân hàng/Long-term bank borrowings	3.494.063.523.230	2.723.185.043.671
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long/BIDV - Thang Long Branch	1.306.497.329.639	1.188.043.225.865
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long/VietinBank - Nam Thang Long Branch	2.187.566.193.591	1.535.141.817.806
Cộng/Total	3.494.063.523.230	2.723.185.043.671

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KDTM Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Thông tin bổ sung về các khoản vay dài hạn như sau/ Additional information on long-term borrowings is as follows:

<i>Thông tin chung/ General information</i>	<i>Thời hạn/ Term</i>	<i>Lãi suất /năm/ Interest rate p.a</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Công ty mẹ vay để mua sắm máy móc thiết bị. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay/ <i>Loan at the Parent Company, to purchase machinery and equipment. Collateral is the assets financed by the loan.</i>	Chi nhánh Thăng Long/ BIDV – Thăng Long Branch 60 tháng/60 months	6,8%
CTCP Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà vay năm 2023 để trả nợ trước hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 thành phố Hồ Chí Minh cho các khoản vay cho dự án thủy điện Sơn Trà. Tổng hạn mức 1.151 tỷ VND/ <i>Loan at Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC. in 2023, to make early repayments of loans from Vietinbank – Branch No. 12, Ho Chi Minh City, related to Son Tra Hydropower Project, with a total credit limit of VND 1,151 billion.</i>	Tối đa đến hết ngày 22/01/2035/ <i>Maximum term until 22 January 2035</i>	6,4% trong năm đầu tiên. Các năm tiếp theo thông báo của ngân hàng/ <i>6.4% for the first year, and subsequent years as announced by the bank</i>
CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2025 vay năm 2025 để thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Casamia Hội An với hạn mức là 496 tỷ VND và không vượt quá 62,02% tổng vốn đầu tư Dự án/ <i>Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2025 to cover reasonable investment costs for the implementation of the Casamia Hoi An Hotel Project, with a credit limit of VND 496 billion and not exceeding 62.02% of the total project investment</i>	144 tháng; thời gian ân hạn là 18 tháng/ <i>144 months with a grace period of 18 months</i>	Theo từng lần nhận nợ/ <i>As per each drawdown</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long/ Vietinbank – Nam Thăng Long Branch CTCP Đạt Phương Hội An vay năm 2021 để thanh toán các khoản chi phí đầu tư Dự án Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiên. Tổng hạn mức 1.675 tỷ VND/ <i>Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2021, to finance the investment costs of Con Tien Urban Area Project, with a total credit limit of VND 1,675 billion.</i>	60 tháng; thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên/ <i>60 months; with a 12-month grace period from the day after the first disbursement date</i>	Theo từng lần nhận nợ, điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần/ <i>As per each drawdown, with a monthly adjustment</i>
CTCP Kính Đạt Phương vay năm 2025 để thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án đầu tư “Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương” với hạn mức cho vay là 1.540 tỷ VND/ <i>Loan at Dat Phuong Glass JSC. in 2025 to finance the investment costs of the “Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project,” with a total credit limit of VND 1,540 billion.</i>	168 tháng; thời gian ân hạn 24 tháng / <i>168 months; with a grace period of 24 months</i>	Theo từng lần nhận nợ/ <i>On a per-disbursement basis</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

Repayment schedule for long-term borrowings and finance leases:

	Tổng nợ <i>Total debt</i>	Từ 1 năm trở xuống <i>Due within 1 year</i>	Trên 1 năm đến 5 năm <i>Over 1 to 5 years</i>	Trên 5 năm <i>Over 5 years</i>
Số cuối kỳ (30/06/2026) <i>Ending balance</i>				
Vay dài hạn ngân hàng <i>Long-term bank borrowings</i>	3.612.868.653.230	118.805.130.000	2.481.919.694.302	1.012.143.828.928
Cộng/Total	3.612.868.653.230	118.805.130.000	2.481.919.694.302	1.012.143.828.928
Số đầu năm (01/01/2026) <i>Beginning balance</i>				
Vay dài hạn ngân hàng <i>Long-term bank borrowings</i>	2.796.575.583.671	73.390.540.000	2.180.790.874.599	542.394.169.072
Cộng/Total	2.796.575.583.671	73.390.540.000	2.180.790.874.599	542.394.169.072

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

Movement details of long-term borrowings during the period:

	Số đầu năm <i>Beginning balance</i> (01/01/2026)	Số tiền vay phát sinh trong kỳ <i>New borrowings in period</i>	Trả nợ/Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn <i>Repayment/Transfer to short-term debt</i>	Số cuối kỳ <i>Ending balance</i> (30/06/2026)
Vay dài hạn ngân hàng/ <i>Long-term bank borrowings</i>	2.723.185.043.671	865.880.229.559	(95.001.750.000)	3.494.063.523.230
Cộng/Total	2.723.185.043.671	865.880.229.559	(95.001.750.000)	3.494.063.523.230

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

	Số đầu năm <i>Beginning balance</i> (01/01/2026)	Tăng do trích lập từ lợi nhuận <i>Increase from Profit allocation</i>	Chi quỹ trong kỳ <i>Utilization during period</i>	Số cuối kỳ <i>Ending balance</i> (30/06/2026)
Quỹ khen thưởng/ <i>Bonus Fund</i>	11.483.961.458	3.500.000.000	(3.263.500.000)	11.720.461.458
Quỹ phúc lợi/ <i>Welfare Fund</i>	7.428.957.654	2.000.000.000	(1.426.012.000)	8.002.945.654
Cộng/Total	18.912.919.112	5.500.000.000	(4.689.512.000)	19.723.407.112

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**21. Vốn chủ sở hữu / Equity****21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu / Statement of Changes in Equity**

	Vốn góp của chủ sở hữu/ Owners' contribution capital	Thặng dư vốn cổ phần/Share premiums	Quỹ đầu tư phát triển/ Investment and development fund	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ Retained earnings	Lợi ích cổ đông không kiểm soát/ Non-controlling interests	Cộng/ Total
Số dư đầu năm trước/ Beginning balance	629.995.540.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.271.571.636.726	646.252.012.994	2.612.536.834.392
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con/ Non-controlling shareholders contributed capital in the subsidiary	-	-	-	-	37.800.000.000	37.800.000.000
Lợi nhuận trong năm/ Profit for the current year	-	-	-	327.129.191.404	118.008.697.808	445.137.889.212
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi/ Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(3.875.211.850)	(1.379.984.743)	(5.255.196.593)
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu/ Increase in share capital from owner's equity	377.994.780.000	-	-	(377.994.780.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền/ Cash dividends declared	-	-	-	(62.999.554.000)	(35.907.700.000)	(98.907.254.000)
Tạm ứng cổ tức/ Interim dividend distribution	-	-	-	-	(37.746.300.000)	(37.746.300.000)
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh (thuyết minh I.5a)/ Decrease due to deconsolidation (Note I.5a)	-	-	-	-	(29.033.166.471)	(29.033.166.471)
Số dư cuối năm trước/ Ending balance of the previous year	1.007.990.320.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.153.831.282.280	697.993.559.588	2.924.532.806.540
Số dư đầu năm nay/ Beginning balance	1.007.990.320.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.153.831.282.280	697.993.559.588	2.924.532.806.540
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền/ Issuance of shares for cash	177.880.640.000	456.368.053.448	-	-	21.175.000.000	655.423.693.448
Chia cổ tức bằng tiền/ Cash dividends declared	-	-	-	(71.152.257.600)	(21.489.600.000)	(92.641.857.600)
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi/ Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(4.479.214.235)	(1.020.785.765)	(5.500.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ/ Profit for the current year	-	-	-	180.581.646.959	51.507.178.162	232.088.825.121
Tạm ứng cổ tức/ Interim dividend distribution	-	-	-	-	-	-
Tăng khác/ Other increases	-	-	-	(4.774.000.000)	(34.100.000.000)	(38.874.000.000)
Số dư cuối kỳ này/ Ending balance	1.185.870.960.000	474.100.133.126	46.985.564.994	1.254.007.457.404	714.065.351.985	3.675.029.467.509

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG / DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH / FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo) / Notes to the Financial Statements (continued)**19b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận / Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits**

	Năm nay <i>Current year</i>	Năm trước <i>Previous year</i>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu / Owners' capital contributions		
+ Vốn góp đầu năm / Beginning contributed capital	1.007.990.320.000	629.995.540.000
+ Vốn góp tăng trong năm / Increase in contributed capital during the year	177.880.640.000	377.994.780.000
+ Vốn góp giảm trong năm / Decrease in contributed capital during the year		
+ Vốn góp cuối năm / Ending contributed capital	1.185.870.960.000	1.007.990.320.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia / Dividends and profits distributed	92.641.857.600	136.653.554.000

19c. Cổ phiếu/ Shares

	Số cuối kỳ <i>Ending balance</i> (30/06/2026)	Số đầu năm <i>Beginning balance</i> (01/01/2026)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành <i>Registered shares for issuance</i>	118.587.096	100.799.032
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Shares issued to the public</i>	118.587.096	100.799.032
- Cổ phiếu phổ thông / Common shares	118.587.096	100.799.032
- Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares		
Số lượng cổ phiếu được mua lại/Treasury shares		
- Cổ phiếu phổ thông / Common shares		
- Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành / Outstanding shares	118.587.096	100.799.032
- Cổ phiếu phổ thông / Common shares	118.587.096	100.799.032
- Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành / Par Value of Outstanding Shares: 10.000 VND.		

19d. Cổ tức, lợi nhuận / Dividends and profits

• Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm / Dividends and profits declared after the end of the annual accounting period	:	
+ Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phần vốn điều lệ / Dividends and profits declared on ordinary shares or charter capital	:	92.641.857.600
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi / Dividends declared on preferred shares	:	
+ Cổ tức bằng cổ phiếu / Stock dividends	:	
+ Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư / Share of profits allocated to increase the charter capital of the investee	:	
• Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận / Cumulative unpaid dividends on preferred shares	:	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Lien Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ / Revenue from sales of merchandise and rendering of services
1a. Tổng doanh thu / Gross revenue

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Doanh thu hợp đồng XD Revenue from construction contracts	1.708.766.703.266	987.867.759.665	2.022.831.445.849	1.339.228.530.129
Doanh thu bán điện thương phẩm/ Revenue from sales of commercial electricity	120.986.418.553	149.062.115.983	278.153.578.368	315.707.012.605
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư/ Revenue From Goods and Material Sales		15.168.341		5.859.875.866
Doanh thu cung cấp dịch vụ/ Revenue from service provision	29.007.864.770	3.052.042.385	54.419.954.815	6.895.039.129
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư/ Revenue from Investment Property Business		1.525.669.575		1.525.669.575
Doanh thu khác/ Other Revenue		-		133.667.181
Cộng/Total	1.858.760.986.589	1.141.522.755.949	2.355.404.979.032	1.669.349.794.485

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán/ Cost of sales

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Giá vốn của hợp đồng XD/ Cost of construction contracts	1.604.995.635.767	910.260.574.741	1.896.385.324.939	1.239.110.436.262
Giá vốn bán điện thương phẩm/ Cost of goods sold - Commercial electricity	41.411.397.152	40.690.467.909	82.633.859.913	81.088.101.850
Giá vốn của hàng hóa, vật tư/ Cost of goods and materials sold		1.108.168.341		6.489.801.282
Giá vốn của dịch vụ/ Cost of services	26.275.015.781	8.424.458.013	45.428.360.079	8.914.930.403

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Quý 2 năm 2026 <i>Q2 2026</i>	Quý 2 năm 2025 <i>Q2 2025</i>	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán <i>/Cost of sold real estate products</i>		20.616.552.974		20.616.552.974
Giá vốn khác/ <i>Other capital prices</i>		38.389.966		38.389.966
Cộng/Total	1.672.682.048.700	981.138.611.944	2.024.447.544.931	1.356.258.212.737

3. Doanh thu hoạt động tài chính / Financial income

	Quý 2 năm 2026 <i>Q2 2026</i>	Quý 2 năm 2025 <i>Q2 2025</i>	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn <i>Interest on term deposits</i>	5.535.135.084	3.275.791.275	10.350.851.505	5.846.276.000
Lãi tiền gửi không kỳ hạn <i>Interest on demand deposits</i>	143.156.542	185.681.179	596.460.387	393.137.824
Lãi tiền cho vay/ <i>Interest income from loans</i>		77.867.945	387.287.671	536.498.082
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh/ <i>Foreign exchange gain</i>		-	69.202.238	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia/ <i>Dividends and profit-sharing</i>		-	3.536.956.800	-
Lãi thoái vốn từ công ty con/ <i>Profit from divestment of subsidiary</i>		88.783.470		88.783.470
Doanh thu hoạt động tài chính khác/ <i>Other financial income</i>		-		85.953
Cộng/Total	5.678.291.626	3.628.123.869	14.940.758.601	6.864.781.329

4. Chi phí tài chính / Financial expenses

	Quý 2 năm 2026 <i>Q2 2026</i>	Quý 2 năm 2025 <i>Q2 2025</i>	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Chi phí lãi vay <i>Loan interest expense</i>	35.654.313.121	28.403.144.658	67.140.656.316	56.421.550.696
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh/ <i>Foreign exchange loss</i>	1.448.841.531	-	2.484.207.529	-
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp/ <i>Expenses for collateral borrowing assets</i>	71.067.686	60.110.113	143.699.714	119.559.673
Chi phí khác/ <i>Other expenses</i>	983.488.264	-	1.482.239.840	32.965
Cộng/Total	38.157.710.602	28.463.254.771	71.250.803.399	56.541.143.334

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

5. Chi phí bán hàng / Selling expenses

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Chi phí cho nhân viên /Employee expenses	290.111.973	859.905.679	387.041.022	1.574.918.163
Chi phí vật liệu, bao bì/Material and packaging costs		-		-
Chi phí đồ dùng văn phòng/Office supplies costs	7.067.344	-	11.996.596	-
Chi phí khấu hao TSCĐ/ Depreciation of fixed assets	42.756.804	12.150.000	85.513.608	24.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài/ Outsourced service costs	20.205.285	24.705.841	40.943.293	84.970.722
Các chi phí khác/Other expenses	1.634.271	700.510.624	5.337.218	706.291.734
Cộng/Total	361.775.677	1.597.272.144	530.831.737	2.390.480.619

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

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Chi phí cho nhân viên Employee expenses	11.120.533.704	14.120.802.738	20.762.273.480	27.857.184.184
Chi phí vật liệu /Material costs	197.813.326	238.397.760	405.516.048	653.481.635
Chi phí đồ dùng văn phòng/Office supplies	94.651.544	390.249.941	252.006.003	861.897.662
Chi phí khấu hao TSCĐ Depreciation of fixed assets	1.480.884.843	1.497.624.464	2.930.998.307	2.966.884.075
Thuế, phí và lệ phí Taxes, fees, and charges		14.917.455	6.500.000	57.628.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài/Purchased services	3.260.343.008	5.076.268.178	5.840.493.927	9.343.662.958
Các chi phí khác/Other expenses	1.388.649.571	1.124.398.869	2.799.927.258	2,169.743.048
Cộng/Total	17.542.875.996	22.462.659.405	32.997.715.023	43.910.481.926

7. Thu nhập khác / Other Income

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định/Gains from liquidation or sale of fixed assets	800.000.000	213.457.688	800.000.000	213.457.688
Thu nhập khác /Other income	137.809.777	67.278.801	341.624.545	100.524.094
Cộng/Total	937.809.777	280.736.489	1.141.624.545	313.981.782

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

8. Chi phí khác / Other expenses

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Chi phí ủng hộ, tài trợ/ Cost of support and sponsorship				400.000.000
Chi phí khác/ Other expenses	242.381.073	650.285.803	1.002.081.281	678.030.605
Cộng/Total	242.381.073	650.285.803	1.002.081.281	1.078.030.605

9. Lãi trên cổ phiếu / Earnings per Share ("EPS")**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu / Basic/diluted earnings per share**

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ Net profit after corporate income tax for the parent company shareholders	110.901.741.572	72.105.930.060	180.581.646.959	137.379.913.228
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi Appropriation to Bonus and welfare fund	(2.500.000.000)	(1.000.000.000)	(2.500.000.000)	(1.000.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông/Adjustments to accounting profit to determine profit attributable to common shareholders:	(2.500.000.000)	(1.000.000.000)	(2.500.000.000)	(1.000.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu/Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	108.401.741.572	71.105.930.060	178.081.646.959	136.379.913.228
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm/ Weighted average number of common shares outstanding in the year	118.587.096	100.799.032	111.806.011	100.799.032
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu/Basic/diluted earnings per share	914	705	1.593	1.353

Quỹ khen thưởng phúc lợi được loại trừ khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm nay được dự tính theo tỷ lệ năm trước tại Công ty mẹ đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

The bonus and welfare fund is excluded when determining earnings for basic/diluted earnings per share. The estimate for the current year is based on the prior year's ratio approved by the Parent Company's General Meeting of Shareholders.

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

The weighted average number of common shares outstanding during the year is calculated as follows:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm/ Common shares outstanding at the beginning of the year	118.587.096	62.999.554	100.799.032	62.999.554
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông bán ra/ Effect of common shares issued		37.799.478	11.006.979	37.799.478
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ/Weighted average number of common shares outstanding during the period	118.587.096	100.799.032	111.806.011	100.799.032

9b. Thông tin khác/ Other information

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

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

	Quý 2 năm 2026 Q2 2026	Quý 2 năm 2025 Q2 2025	Từ/From 01/01/2026 đến/to 30/06/2026	Từ/From 01/01/2025 đến/to 30/06/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu/Raw materials and supplies	496.752.961.696	797.695.758.690	723.963.236.628	1.159.829.279.496
Chi phí nhân công/Labor costs	32.817.711.389	50.260.605.980	61.586.164.001	94.056.365.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định/Depreciation of fixed assets	38.914.781.719	36.596.348.417	77.316.467.479	73.502.269.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài/Services purchased externally	1.094.072.870.102	126.819.559.684	1.262.323.381.792	208.681.955.302
Chi phí khác/Other expenses	2.263.133.601	1.068.584.726.962	6.285.389.848	1.073.952.093.799
Cộng/Total	1.664.821.458.506	2.079.956.999.734	2.131.474.639.749	2.610.021.963.708

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC / OTHER DISCLOSURES**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan / Transactions and balances with related parties**

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

Related parties of the Group include key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related entities.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt / Transactions and balances with Key management personnel and their related individuals

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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

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

Transactions with key management personnel and their related individuals

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch chuyển nhượng cổ phần, mượn tài sản đảm bảo với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

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

	Lũy kế đến kỳ này/Cumulative to date	
	Năm nay	Năm trước
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Phí mượn tài sản đảm bảo:		
<i>Guarantee asset borrowing fees:</i>		
- Ông/Lương Minh Tuấn /Mr. Luong Minh Tuan	28.286.981	22.295.729
- Ông Phạm Kim Châu/Mr. Pham Kim Chau	58.316.712	58.316.712
- Bà Lương Thị Lan - Bên liên quan của Hội đồng quản trị/Ms. Luong Thi Lan (related to BoD)	30.323.234	19.484.030
Chuyển nhượng cổ phần:/ Share Transfer:		
- Ông Trần Anh Tuấn / Mr. Tran Anh Tuan		1.944.000.000
- Ông Phạm Kim Châu / Mr. Pham Kim Chau		1.944.000.000
- Ông Hoàng Gia Chiêu / Mr. Hoang Gia Chieu		972.000.000
- Bà Lã Thị Minh Loan / Ms. La Thi Minh Loan		680.400.000
- Ông Phan Anh Tuấn / Mr. Phan Anh Tuan		600.000.000
- Bà Đỗ Thị Thu / Ms. Do Thi Thu		291.600.000
- Ông Nguyễn Hữu Hùng / Mr. Nguyen Huu Hung		972.000.000

Cam kết bảo lãnh : Ông Lương Minh Tuấn và ông Phạm Kim Châu dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thăng Long với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 8.544.040.000 VND (xem thuyết minh số V.16).

Guarantee Commitments: Mr. Luong Minh Tuan and Mr. Pham Kim Chau used their personal land use rights as collateral for the Company's loans at BIDV - Thang Long Branch, securing the principal, interest, and financial obligations related to the loan up to a maximum of 8,544,040,000 VND (see Note V.16).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt
Liabilities with key management personnel and related individuals

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Compensation of key management personnel

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Lũy kế đến kỳ này/Cumulative to Date			
	Tiền lương, phụ cấp/Salary & Allowance	Thù lao Remuneration	Thưởng Bonus	Cộng thu nhập Total Income
Năm nay / Current year				
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc/The Board of Directors (BOD) and the Executive Board				
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT Mr. Luong Minh Tuan - Chairman of the BOD	546.445.000	951.000.000	3.000.000	1.500.445.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch /Mr. Pham Kim Chau-Vice Chairman	0	546.200.000	3.000.000	549.200.000
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO	847.775.000	214.000.000	3.000.000	1.064.775.000
Ông Đặng Hoàng Huy- Ủy viên /Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member	0	160.000.000	0	160.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên/Mr. Do Xuan Dien - BOD Member.	0	360.000.000	0	360.000.000
Ông Lê Anh Minh - Ủy viên từ ngày 25/04/2026/ Mr Le Anh Minh BOD Member from April 25, 2026	0	100.000.000	0	100.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang- Ủy viên đến ngày 25/04/2026 /Ms. Le Thi Thu Trang - BOD Member until April 25, 2026	0	200.000.000	0	200.000.000
Ông Hoàng Gia Chiêu - Phó Tổng Giám đốc/Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director	647.375.000	0	3.000.000	650.375.000
Ông Ngô Đức Tinh - Phó Tổng Giám đốc /Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director	187.800.000	0	0	187.800.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám /Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director	572.375.000	0	3.000.000	575.375.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám /Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director	985.978.788	140.000.000	3.000.000	1.128.978.788
Ông Nguyễn Hữu Hùng – Phó Tổng giám đốc/Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director	515.375.000	0	3.000.000	518.375.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan - Trợ lý Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh Bất động sản đến ngày 06/02/2026/Ms. Nguyen Thi Quynh Doan - Assistant to the Chairman of the BOD and Director of Real Estate Business until February 6, 2026	309.936.636	12.166.667	0	322.103.303
Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính/Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director	865.462.500	18.000.000	3.000.000	886.462.500
Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director	0	0	0	0
Ông Phạm Tú Cường – Giám đốc Trung tâm chuyển đổi số/ Mr. Pham Tu Cuong – Director of Digital Transformation Center	363.310.000	0	0	363.310.000
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant	432.750.000	42.000.000	3.000.000	477.750.000
Cộng/Total	6.274.582.924	2.743.366.667	27.000.000	9.044.949.591

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

Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT Mr. Luong Minh Tuan - Chairman of the BOD	429.400.000	921.000.000	1.500.000	1.351.900.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch HĐQT Mr. Pham Kim Chau - Vice Chairman of the BOD	70.080.000	531.464.286	1.500.000	603.044.286

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Lũy kế đến kỳ này/Cumulative to Date			
	Tiền lương, phụ cấp/Salary & Allowance	Thù lao Remuneration	Thưởng Bonus	Cộng thu nhập Total Income
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO	671.440.000	252.000.000	1.500.000	924.940.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên Hội đồng quản trị/Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member	-	150.000.000	-	150.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên Hội đồng quản trị/Mr. Do Xuan Dien - BOD Member	-	362.000.000	-	362.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên Hội đồng quản trị/Ms. Le Thi Thu Trang - BOD Member	-	300.000.000	-	300.000.000
Ông Hoàng Gia Chiêu - Phó Tổng Giám đốc/Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director	533.940.000	-	1.500.000	535.440.000
Ông Ngô Đức Tinh - Phó Tổng Giám đốc/Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director	187.800.000	-	-	187.800.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám đốc/Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director	530.920.000	-	1.500.000	532.420.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám đốc/Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director	763.173.637	100.000.000	-	863.173.637
Ông Nguyễn Hữu Hùng - Phó Tổng giám đốc/Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director	147.690.000	-	-	147.690.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan - Trợ lý Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh Bất động sản/Ms. Nguyen Thi Quynh Doan - Assistant to the Chairman of the BOD and Director of Real Estate Business	533.080.000	30.000.000	-	563.080.000
Bà Lê Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính/Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director	785.420.000	14.250.000	1.500.000	801.170.000
Ông Phan Anh Tuấn - Giám đốc chi nhánh/ Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director	381.320.000	-	-	381.320.000
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant	388.900.000	66.000.000	1.500.000	456.400.000
Cộng/Total	5.423.163.637	2.726.714.286	10.500.000	8.160.377.923

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

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

Bên liên quan khác Related party	Mối quan hệ Relationship
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/ Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company	Công ty liên kết/Affiliate company
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/ Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company	Công ty liên kết/Affiliate company

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

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

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

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.12, V.13 và V.16.

Balances with other related parties are presented in Notes V.3, V.4, V.5, V.12, V.13, and V.16.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

Accounts receivable from other related parties are unsecured and will be settled in cash. No allowance for doubtful debts has been established for these receivables.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**2. Thông tin về bộ phận / Segment information**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm Tập đoàn cung cấp/ The primary reporting format is the business segments since risks and profitability of the Group are substantially affected by differences on its products and services provided.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh/ Information on business segments

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau/ The Group has the following principal business segments:

- Lĩnh vực xây lắp/ Construction and installation segment
- Lĩnh vực sản xuất điện/ Electricity generation segment
- Lĩnh vực thương mại, dịch vụ/ Trading and service segment; and
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản/ Real estate investment segment

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau/ Information on operating results, fixed assets and other long-term assets, and the value of significant non-cash expenses by operating field of the Group is as follows:

	Lĩnh vực xây lắp/ Construction and installation segment	Lĩnh vực sản xuất điện/ Electricity generation segment	Lĩnh vực đầu tư bất động sản/ Real estate investment segment	Lĩnh vực khác/ Other segments	Cộng/ Total
Kỳ này Năm nay/ Current year					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài/ Net external revenue	2.022.831.445.849	278.153.578.368		54.419.954.815	2.355.404.979.032
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận/ Net inter-segment revenue					
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Total net revenue	2.022.831.445.849	278.153.578.368		54.419.954.815	2.355.404.979.032
Kết quả kinh doanh theo bộ phận/ Segment operating profit	126.446.120.910	195.519.718.455		8.991.594.736	330.957.434.101
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận/ Expenses not attributable to segments					(33.528.546.760)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Operating profit					297.428.887.341
Doanh thu hoạt động tài chính/ Financial income					14.940.758.601
Chi phí tài chính/ Financial expenses					(71.250.803.399)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết/ Profit/(loss) in joint ventures, associates					15.220.610.383
Thu nhập khác/ Other income					1.141.624.545
Chi phí khác/ Other expenses					(1.002.081.281)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/ Current income tax					(25.991.177.514)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại/ Deferred income tax					1.601.006.445
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after tax					232.088.825.121

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Lĩnh vực xây lắp/ Construction and installation segment	Lĩnh vực sản xuất điện/ Electricity generation segment	Lĩnh vực đầu tư bất động sản/ Real estate investment segment	Lĩnh vực khác/ Other segments	Cộng/ Total
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác/ Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets					
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn/ Total depreciation/ amortization and allocation of long-term prepaid expenses					
Kỳ này Năm trước/ Previous year					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài/ Net external revenue	1.339.228.530.129	315.840.679.786	1.525.669.575	12.754.914.995	1.669.349.794.485
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận/ Net inter- segment revenue					
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Total net revenue	1.339.228.530.129	315.840.679.786	1.525.669.575	12.754.914.995	1.669.349.794.485
Kết quả kinh doanh theo bộ phận/ Segment operating profit	100.118.093.867	234.714.187.970	(19.090.883.399)	(2.649.816.690)	313.091.581.748
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận/ Expenses not attributable to segments					(46.300.962.545)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Operating profit					266.790.619.203
Doanh thu hoạt động tài chính/ Financial income					6.864.781.329
Chi phí tài chính/ Financial expenses					(56.541.143.334)
Thu nhập khác/ Other income					313.981.782
Chi phí khác/ Other expenses					(1.078.030.605)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/ Current income tax expense					(18.880.713.125)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại/ Deferred income tax					7.049.120.229
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after tax					204.518.615.479
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác/ Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets					
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn/ Total					

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, D.Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Lĩnh vực xây lắp/ Construction and installation segment	Lĩnh vực sản xuất điện/ Electricity generation segment	Lĩnh vực đầu tư bất động sản/ Real estate investment segment	Lĩnh vực khác/ Other segments	Cộng/ Total
depreciation/ amortization and allocation of long-term prepaid expenses					

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau/ The Group's assets and liabilities by business segments are as follows:

	Lĩnh vực xây lắp/ Construction and installation segment	Lĩnh vực sản xuất điện/ Electricity generation segment	Lĩnh vực đầu tư bất động sản/ Real estate investment segment	Lĩnh vực khác/ Other segments	Cộng/ Total
Số cuối kỳ/ Ending balance					
Tài sản trực tiếp của bộ phận/ Segment assets	2.739.974.670.199	2.314.938.014.556	3.257.742.958.945	1.316.502.065.131	9.629.157.708.831
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận/ Unallocated assets					89.809.929.106
Tổng tài sản/ Total assets					9.718.967.637.937
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận/ Segment liabilities	1.891.949.930.623	1.003.626.203.292	2.269.705.230.915	769.024.667.558	5.934.306.032.388
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận/ Unallocated liabilities					109.632.138.040
Tổng nợ phải trả/ Total liabilities					6.043.938.170.428
Số đầu năm/ Beginning balance					
Tài sản trực tiếp của bộ phận/ Segment assets	1.289.721.477.054	2.174.752.374.689	2.732.784.549.815	634.947.862.811	6.832.206.264.369
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận/ Unallocated assets					1.295.710.349.668
Tổng tài sản/ Total assets					8.127.916.614.037
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận/ Segment liabilities	2.029.759.615.687	1.022.602.927.208	1.811.576.079.699	29.376.823.121	4.893.315.445.715
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận/ Unallocated liabilities					310.068.361.782
Tổng nợ phải trả/ Total liabilities					5.203.383.807.497

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/ DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, thành phố Hà Nội
 Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quý 2 năm 2026 (Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026) / Quarter 2 of 2026 (From April 1, 2026 to June 30, 2026)

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp Nhất (tiếp theo) / Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

2b. Thông tin về khu vực địa lý/ Information on geographical segments

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam/ All of the Group's operations are conducted entirely within the territory of Vietnam.

3. Số liệu so sánh/ Comparative figures

Số liệu đầu kỳ được trình bày theo Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025./The opening balances are based on the Consolidated Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025.

Trong đó, một số chỉ tiêu năm trước đã trình bày theo Thông tư 200/Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, nay trình bày lại như sau:

Certain comparative figures previously presented in accordance with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 have been re-presented as follows:

	Mã số/Code	Số liệu trước điều chỉnh/As previously reported	Các điều chỉnh/Adjustments	Số liệu sau điều chỉnh/As restated
Báo cáo tình hình tài chính/ Financial statements				
Tiền và các khoản tương đương tiền/Cash and cash equivalents	110	796.256.459.555	(85.000.000.000)	711.256.459.555
Các khoản tương đương tiền/Cash equivalents	112	468.050.000.000	(85.000.000.000)	383.050.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn/Short-term financial investments	120	63.902.042.500	(27.946.600.000)	35.955.442.500
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/Held- to-maturity investments	123	63.696.600.000	(27.946.600.000)	35.750.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn/Short- term receivables	130	1.418.700.291.640	(31.300.000.000)	1.387.400.291.640
Phải thu về cho vay ngắn hạn/Receivables for short-term loans		31.300.000.000	(31.300.000.000)	0
Tài sản ngắn hạn khác/Other current assets	160	166.368.962.147	144.246.600.000	310.615.562.147
Tài sản ngắn hạn khác/Other current assets	165		144.246.600.000	144.246.600.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận/Dividends and profits must be paid	313		37.746.300.000	37.746.300.000
Phải trả ngắn hạn khác/Other short-term payables	320	130.619.008.718	(37.746.300.000)	92.872.708.718

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính./There were no significant events after the reporting period that require adjustment to the data or disclosure in the financial statements.

Người lập biểu
Prepared by

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Đỗ Thị Thu

Lập, ngày 07 tháng 07 năm 2026

Prepared on July 07, 2026

Tổng Giám đốc
General Director

Trần Anh Tuấn

Số/No.: 544./CV-ĐP-KT
V/v Giải trình thay đổi lợi nhuận sau
thuế TNDN Quý 2 năm 2026 của DPG /
Subject: Explanation for the Change in
Profit After Corporate Income Tax in
Q2 2026 of DPG.

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 29, 2026

Kính gửi/To:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước / *State Securities Commission of Vietnam*
- Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh / *Ho Chi Minh Stock Exchange*
- Quý cổ đông và các nhà đầu tư / *Shareholders and Investors*

Tên Tổ chức : Công ty Cổ phần tập đoàn Đạt Phương
Organization Name: Dat Phuong Group Joint Stock Company
Tên giao dịch : Tập đoàn Đạt Phương
Trading Name : Dat Phuong Group
Trụ sở chính : Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ
Liêm, TP. Hà Nội
*Head Office : 15th Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung
Street, Tu Liem Ward, Hanoi City*
Điện thoại : 0243.7830856 Fax: 0243.7830859
Telephone : 0243.7830856 Fax: 0243.7830859
Mã chứng khoán : DPG
Securities Code : DPG
Sàn giao dịch : HSX
Exchange : HSX

Công ty Cổ phần tập đoàn Đạt Phương xin giải trình về nguyên nhân chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 2 năm 2026 thay đổi so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Dat Phuong Group Joint Stock Company would like to explain the reasons for the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator in the Income Statement for Q2 2026 compared to the same period in 2025, as follows:

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

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Quý 2/2026 <i>Q2/2026</i>	Quý 2/2025 <i>Q2/2025</i>	Thay đổi (tăng)/Change (increase)	
			Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ % <i>Percentage (%)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp <i>Profit After Corporate Income Tax</i>	63.626.874.343	42.943.185.742	20.683.688.601	48,17%

Nguyên nhân / Reasons:

- Do doanh thu quý này tăng hơn 700 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, làm lợi nhuận gộp tăng hơn 48 tỷ đồng. Nhưng do doanh thu hoạt động tài chính giảm, chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng hơn 20 tỷ đồng tương ứng 48,17% so với cùng kỳ năm trước.

Revenue in this quarter increased by more than VND 700 billion compared with the same period last year, resulting in an increase of more than VND 48 billion in gross profit. However, lower financial income together with higher finance costs and higher administrative expenses partially offset this increase. Consequently, profit after corporate income tax increased by more than VND 20 billion, equivalent to 48.17%, compared with the same period of the previous year.

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

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Quý 2/2026 <i>Q2/2026</i>	Quý 2/2025 <i>Q2/2025</i>	Thay đổi (tăng)/Change (increase)	
			Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ % <i>Percentage (%)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp <i>Profit After Corporate Income Tax</i>	130.812.992.423	104.252.365.520	26.560.626.903	25,48%

Nguyên nhân / Reasons:

- Doanh thu Hợp nhất quý này tăng 717 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước (chủ yếu là do doanh thu xây lắp tăng) làm cho lợi nhuận gộp tăng. Tuy nhiên, Doanh thu hoạt động tài chính tăng nhẹ và một số chi phí giảm nhẹ làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này tăng hơn 26 tỷ đồng tương đương 25,48% so với cùng kỳ năm 2025.

Consolidated revenue in this quarter increased by VND 717 billion compared with the same period last year (mainly attributable to higher construction revenue), leading to an increase in gross profit. In addition, financial income increased slightly while certain expenses declined slightly. As a result, profit after corporate income tax for the period increased by more than VND 26 billion, representing an increase of 25.48% compared with the same period of 2025.

Trên đây là giải trình của Công ty về thay đổi của Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026.

This is the Company's explanation for the changes in the "Profit after Corporate Income Tax" indicator on the Q2 2026 Financial Statements.

Trân trọng!

Sincerely,

Nơi nhận / Recipients:

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

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE

Tổng Giám đốc/General Director



Trần Anh Tuấn

