ĐƠN VỊ: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

Điện thoại/Tel: 024.37830856 Fax: 024.37830859

Mã số thuế/Tax code: 0101218757

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Ban hành theo Thông tư số 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 3 Năm 2026/ *Quarter 3 of 2026*

Hà Nội, tháng 10 năm 2026/ Hanoi, October 2026

MỤC LỤC

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

Quý 3 Năm 2026/ *Quarter 3 of 2026*

Tên đơn vị/*unit name* : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/**

DATPHUONG GROUPJOINT STOCK COMPANY

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

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

Điện thoại/*Tel* : 024.37830856 Fax: 024.37830859

Mã số thuế/ *Tax code* : 0101218757

1. 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*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH / FINANCIAL STATEMENT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 / As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

	TÀI SẢN / ASSETS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/09/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**CURRENT ASSETS**	**100**		**5.497.995.885.445**	**4.687.777.557.118**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**Cash and cash equivalents**	**110**	**V.1**	**603.701.648.554**	**711.746.980.692**
1.	Tiền	Cash	111		406.226.883.049	328.206.459.555
2.	Các khoản tương đương tiền	Cash equivalents	112		197.474.765.505	383.540.521.137
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**Short-term financial investments**	**120**		**457.620.883.595**	**97.912.256.197**
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	457.415.441.095	97.706.813.697
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**		**1.761.470.447.205**	**1.384.199.556.806**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Short-term trade receivables	131	V.3	1.150.262.005.911	922.017.379.086
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	589.732.732.102	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	28.567.713.491	26.528.885.410
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**		**2.241.076.295.232**	**2.242.549.801.276**
1.	Hàng tồn kho	Inventories	141	V.6	2.241.076.295.232	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**		**434.126.610.859**	**251.368.962.147**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	Short-term deferred costs	161	V.7a	22.375.569.332	1.330.646.274
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	Deductible VAT	162		92.733.180.961	93.987.396.953
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Taxes and other receivables from the State	163	V.16	89.946.592.072	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	229.071.268.494	85.000.000.000

	TÀI SẢN / ASSETS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/09/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**5.610.298.034.590**	**3.440.139.056.919**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**Long-term receivables**	**210**		**3.389.538.854**	**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	3.389.538.854	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**		**2.806.798.849.776**	**2.101.611.975.517**
1.	Tài sản cố định hữu hình	Tangible fixed assets	221	V.10	2.685.803.856.698	2.057.313.650.428
	Nguyên giá	*Historical cost*	*222*		*4.060.734.052.434*	*3.314.895.874.259*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated depreciation*	*223*		*(1.374.930.195.736)*	*(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	120.994.993.078	44.298.325.089
	Nguyên giá	*Initial cost*	*228*		*128.406.058.294*	*49.928.547.743*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated amortization*	*229*		*(7.411.065.216)*	*(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 trưở	Livestock raised for periodic production have not yet reached maturity	232		-	
b)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng th	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**		**2.470.325.674.610**	**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	2.470.325.674.610	1.138.337.202.301

	TÀI SẢN / ASSETS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/09/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**Long-term financial investments**	**260**		**94.688.245.811**	**71.539.938.133**
1.	Đầu tư vào công ty con	Investments in subsidiaries	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Investments in joit ventures and associates	262	V.2c	83.939.245.811	60.790.938.133
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Investments in other entities	263	V.2c	759.000.000	759.000.000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	Provision for long-term investment losses in other entities	264		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	Long-term investment holding until maturity	265	V.2b	9.990.000.000	9.990.000.000
6.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	Provision for investments held to maturity in the long term	266		-	
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**Other non-current assets**	**270**		**235.095.725.539**	**125.785.836.039**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	Long-term deferred costs	271	V.7b	181.043.873.016	73.228.718.157
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Deferred income tax assets	272	V.12	54.051.852.523	52.557.117.882
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	Long-term components and spare parts	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	Other non-current assets	274	V.8b	-	-
5.	Lợi thế thương mại	Commercial advantage	279		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**TOTAL ASSETS**	**280**		**11.108.293.920.035**	**8.127.916.614.037**

	NGUỒN VỐN / CAPITAL RESOURCES		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/09/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**LIABILITIES**	**300**		**7.332.901.674.464**	**5.203.383.807.497**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**Current liabilities**	**310**		**5.016.393.149.521**	**3.854.049.535.241**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	Short-term trade payables	311	V.13	603.530.769.119	514.136.975.949
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Short-term advances from customers	312	V.14	828.049.751.927	638.866.425.011
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	Dividends and profits must be paid	313	V.15	-	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	68.812.148.192	51.153.626.468
5.	Phải trả người lao động	Payables to employees	315		13.358.724.931	34.609.928.597
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	Short-term accrued expenses	316	V.17a	113.453.905.546	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	20.655.442.143	14.338.829.196
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Short-term borrowings and financial leases	321	V.19a	3.350.011.324.998	2.517.768.902.915
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	18.148.081.420	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**		**2.316.508.524.943**	**1.349.334.272.256**
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	2.315.751.727.624	1.348.577.474.937
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		-	-

	NGUỒN VỐN / CAPITAL RESOURCES		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Số cuối kỳ/ Ending balance (30/09/2026)	Số đầu năm/ Beginning balance (01/01/2026)
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**OWNER'S EQUITY**	**400**	**V.21**	**3.775.392.245.571**	**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		1.360.012.523.653	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*		*281.812.713.208*	-
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Non-controlling shareholder interests	429		708.423.063.798	697.993.559.588
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY**	**440**		**11.108.293.920.035**	**8.127.916.614.037**

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026/Created, October 29 , 2026

Người lập biểu/Prepared by	Kế toán trưởng/Chief Accountant	Tổng Giám đốc/General Director
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / INCOME STATEMENT

Quý 3 năm 2026/Quarter 3 of 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

	CHỈ TIÊU/ITEMS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Quý 3/Quarter 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year	Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Sales	01	VI.1	1.854.261.720.867	1.176.004.267.697	4.209.666.699.899	2.845.354.062.182
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		1.854.261.720.867	1.176.004.267.697	4.209.666.699.899	2.845.354.062.182
4.	Giá vốn hàng bán	Cost of sales	11	VI.2	1.673.025.583.672	1.040.826.777.923	3.697.462.261.937	2.397.084.990.660
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Gross profit/ (loss)	20		181.236.137.195	135.177.489.774	512.204.437.962	448.269.071.522
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	VI.3	25.848.377.923	5.242.185.212	37.261.136.524	12.106.966.541
8.	Chi phí tài chính	Financial expenses	23	VI.4	49.516.945.528	29.575.320.257	120.767.748.927	86.116.463.591
	Trong đó: chi phí đi vay	In which: Loan interest expenses	24		48.165.048.445	29.514.549.594	116.787.944.601	85.936.100.290
9.	Chi phí bán hàng	Selling expenses	25	VI.5	1.727.581.736	1.024.069.320	2.258.413.473	3.414.549.939
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	General and administration expenses	26	VI.6	24.073.380.729	13.558.607.979	57.071.095.752	57.469.089.905
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		12.606.308.603	5.564.110.904	26.676.307.678	5.564.110.904
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Net operating profit/ (loss)	30		144.372.915.728	101.825.788.334	396.044.624.012	318.940.045.532
13.	Thu nhập khác	Other income	31	VI.7	224.088.922	50.662.495	1.365.713.467	364.644.277
14.	Chi phí khác	Other expenses	32	VI.8	5.278.332.441	3.186.071.684	6.280.413.722	4.264.102.289
15.	Lợi nhuận khác	Other profit/(loss)	40		(5.054.243.519)	(3.135.409.189)	(4.914.700.255)	(3.899.458.012)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Total accounting profit/ (loss) before tax	50		139.318.672.209	98.690.379.145	391.129.923.757	315.040.587.520
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Current income tax	51	V.16	33.846.966.414	15.673.293.526	60.173.055.215	34.554.006.651
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Deferred income tax	52		106.271.804	(295.448.291)	(1.494.734.641)	(7.344.568.520)
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Profit/ (loss) after tax	60		105.365.433.991	83.312.533.910	332.451.603.183	287.831.149.389
20.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	Profit after tax of the parent company	61		110.878.611.064	72.090.013.391	286.586.713.208	209.469.926.619
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	Profit after tax of non-controlling shareholders	62		(5.513.177.073)	11.222.520.519	45.864.889.975	78.361.222.770
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Earnings per share	70	VI.9	914	690	2.490	2.053
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Diluted earnings per share	71	VI.9	914	690	2.490	2.053

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026/Created, October 29, 2026

Người lập biểu/Prepared by	Kế toán trưởng/Chief Accountant	Tổng Giám đốc/General Director
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ / CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)
Quý 3 năm 2026/Quarter 3 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**	**Cash flows from operating activities**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***Profit/ (loss) before tax***	***01***		***391.129.923.757***	***315.040.587.520***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***	***Adjustments***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.9,10	124.186.623.989	109.416.031.051
-	Các khoản dự phòng	Provisions and allowances	03		-	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	Exchange gain/ (loss) due to revaluation of moneytary items in foreign currencies	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	Gain/ (loss) from investing activities	05		(59.070.585.408)	(11.750.408.362)
-	Chi phí lãi vay	Interest expenses	06	VI.4	116.787.944.601	85.936.100.290
-	Các khoản điều chỉnh khác	Others	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***Operating profit/(loss) before changes of working capital***	***08***		***573.033.906.939***	***498.642.310.499***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	Increase/(decrease) of receivables	09		(398.042.954.086)	(132.195.368.832)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	Increase/(decrease) of inventories	10		1.473.506.044	(905.342.057.146)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	Increase/ (decrease) of payables	11		234.785.067.713	(499.622.937.332)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12		(128.860.077.917)	42.114.239.855
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	Increase/ (decrease) of trading securities	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	Interests paid	14		(44.245.805.600)	(90.706.899.399)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	Corporate income tax paid	15	V.16	(37.761.932.040)	(38.314.292.204)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	Other cash inflows	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	Other cash outflows	17	V.20	(6.264.837.692)	(2.385.516.999)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***Net cash flows from operating activities***	***20***		***194.116.873.361***	***(1.127.810.521.558)***

	CHỈ TIÊU/ITEMS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**	**Cash flows from investing activities**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(2.161.361.970.557)	(294.547.964.694)
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		-	213.457.688
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		(503.779.895.892)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	5.850.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Investments into other entities	25		-	(52.984.949.475)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Withdrawals of investments in other entities	26		3.528.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	Interest earned, dividends and profits received	27		34.999.450.332	13.000.912.800
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***Net cash flows from investing activities***	***30***		***(2.626.614.416.117)***	***(328.468.543.681)***

	CHỈ TIÊU/ITEMS		Mã số/ Code	Thuyết minh/ Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này/Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
					Năm nay/Current year	Năm trước/Previous year
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**	**Cash flows from financing activities**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		655.423.693.448	37.800.000.000
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32	V.21	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	Proceeds from borrowings	33		3.400.640.574.800	2.489.681.308.389
4.	Tiền trả nợ gốc vay	Repayment for loan principal	34		(1.601.223.900.030)	(1.383.449.239.621)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	Payments for financial leased assets	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	Dividends and profit paid to the owners	36	V.21	(130.388.157.600)	(98.907.254.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***Net cash flows from financing activities***	***40***		***2.324.452.210.618***	***1.045.124.814.768***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**Net cash flows during the period**	**50**		**(108.045.332.138)**	**(411.154.250.471)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**Beginning cash and cash equivalents**	**60**	**V.1**	711.746.980.692	1.016.565.558.779
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**Ending cash and cash equivalents**	**70**	**V.1**	**603.701.648.554**	**605.411.308.308**

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026/Created, October 29, 2026

Người lập biểu/Prepared by	Kế toán trưởng/Chief Accountant	Tổng Giám đốc/General Director
Lê Thị Hà	Đỗ Thị Thu	Trần Anh Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
Quý 3 năm 2026 / *Q3 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.

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

Mua thêm vốn góp tại công ty con/ Additional acquisition of capital contribution in a subsidiary

Ngày 19 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn đã góp thêm 88.825.000.000 VND (tương đương 8.882.500 cổ phần) vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương và nhận chuyển nhượng 3.410.000 cổ phần từ ông Phan Ngọc Long, với giá 38.874.000.000 VND (11.400 VND/cổ phần), tăng tỷ lệ vốn góp tại công ty con này lên 80,75% vốn điều lệ (Số đầu năm: 73%).

On 19 March 2026, the Group made an additional capital contribution of VND 88,825,000,000 (equivalent to 8,882,500 shares) to Dat Phuong Glass JSC. and acquired 3,410,000 shares from Mr. Phan Ngoc Long for VND 38,874,000,000 (VND 11,400 per share), increasing the proportion of capital contribution in this subsidiary to 80.75% of the charter capital (beginning balance: 73%).

Giá trị ghi sổ tài sản thuần của công ty Cổ phần Kính Đạt Phương tại ngày mua là 34.100.000.000 VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm là 88.825.000.000 VND.

The carrying amount of the net assets of Dat Phuong Glass JSC. at the acquisition date was VND 34,100,000,000, and the carrying amount of the additional capital contribution was VND 88,825,000,000.

Chênh lệch giữa giá mua với giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm, số tiền 4.774.000.000 VND được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ *(Thuyết minh V.21)*.

The difference between the purchase price and the carrying amount of the additional capital contribution, amounting to VND 4,774,000,000, was recognized in 'Retained earnings' in the Interim Consolidated Statement of Financial Position (Note V.21).

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

Tên công ty *Company Name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head Office Address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal Business Activities*	Tỷ lệ lợi ích *Benefit rate (%)*		Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting Rate (%)*	
			Số cuối kỳ/ *Ending Balance*	Số đầu năm/ *Beginning Balance*	Số cuối kỳ/ *Ending Balance*	Số đầu năm/ *Beginning Balance*
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	Tổ dân phố Pà Dấu 2, xã Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng *Pa Dau 2 residential group, Thanh My commune, Da Nang city*	Sản xuất và kinh doanh điện năng *Production and business of electricity*	61,32%	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà *Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*	Thôn Tà Ngàm, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. *Ta Ngam Village, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam.*	Sản xuất và kinh doanh điện năng *Production and business of electricity*	68,30%	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An *Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng. *SH1-2, Casamia Urban Area, Vong Nhi Village, Hoi An Dong Ward, Da Nang City.*	Kinh doanh bất động sản *Real estate business*	88,89%	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bee *Bee Foods Company Limited*	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. *4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City*	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái *Production and business of rooftop solar power*	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana *Fukunana Company Limited*	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, KĐT Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. *4th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung street, Van Phuc Urban*	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái *Production and business of rooftop solar power*	100%	100%	100%	100%

Tên công ty *Company Name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head Office Address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal Business Activities*	Tỷ lệ lợi ích *Benefit rate (%)*		Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting Rate (%)*	
			Số cuối kỳ/ *Ending Balance*	Số đầu năm/ *Beginning Balance*	Số cuối kỳ/ *Ending Balance*	Số đầu năm/ *Beginning Balance*
	Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City					
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương *Dat Phuong Glass Joint Stock Company*	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam. *CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Hue City, Vietnam.*	Sản xuất kính hoa siêu trắng *Production of ultra-white patterned glass*	80,75%	73,00%	80,75%	73,00%

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

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

6. 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

7. **Nhân viên** / *Employees*

Tại ngày 30/09/2026, Tập đoàn có 566 nhân viên đang làm việc (Số đầu năm (01/01/2026) là 444 nhân viên).
As of June 30, 2026, the Group employed 566 staff members (compared to 444 staff members at the beginning of the year, January 1, 2026).

8. **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*

Trong kỳ, Tập đoàn lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") về hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 và Thông tư 43 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn.

During the period, the Group applied for the first time for Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance ("Circular 99"), which replaces Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 200") on guidelines for the Vietnamese Enterprise Accounting System, and Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 issued by the Ministry of Finance ("Circular 43") amending and supplementing Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 202") giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements. Accordingly, certain items in the Consolidated Financial Statements have been reclassified and renamed in accordance with the new regulations. The figures in the "Beginning balance" and "Previous period" columns of the Consolidated Financial Statements have been restated in accordance with the new classifications and terminology set out in Circular 99 and Circular 43 to ensure comparability. These changes do not affect the Group's total assets, total liabilities, owners' equity or profit after tax.

Các số liệu tương ứng của kỳ trước về cơ bản so sánh được với số liệu của kỳ này, ngoại trừ một số khoản mục đã được tái phân loại theo quy định của Thông tư 99 và Thông tư 43. Số liệu so sánh đã được Tập đoàn trình bày lại theo cách phân loại mới của Thông tư 99 và Thông tư 43 để đảm bảo tính nhất quán.

The corresponding figures of the previous period are comparable to those of the current period, except for certain items that have been reclassified in accordance with the provisions of Circular 99 and Circular 43. The comparative figures have been restated by the Group in accordance with the new classification under Circular 99 and Circular 43 to ensure consistency.

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

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "DPG" theo Quyết định số 165/QĐ-SGDHCM ngày 09 tháng 05 năm 2018 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 22 tháng 05 năm 2018. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 118.587.096 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

The Company's shares have been listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) under the stock code "DPG" pursuant to Decision No. 165/QD-SGDHCM dated 9 May 2018 issued by the Stock Exchange. The first date of transaction was 22 May 2018. The number of listed shares at the end of the accounting period was 118,587,096 shares, with a face value of VND 10,000 per share.

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.
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 ("Thông tư 99"), phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"), cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Hợp nhất.
The Group applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System issued pursuant to Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 ("Circular 99"), The methods for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 202") and amended and supplemented by Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 of the Ministry of Finance ("Circular 43"), as well as the Ministry of Finance's guiding circulars giving guidance on the preparation and presentation of 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.

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 99, phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư 202 và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 43, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
The Board of Management ensures the compliance with all the requirements of Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular 99, the methods for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are issued under Circular 202 and amended and supplemented by Circular 43,

as well as the Ministry of Finance's circulars giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated 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).

Việc phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn được thực hiện trên cơ sở chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn như trình bày tại Thuyết minh I.4.

The classification of assets and liabilities as current and non-current is based on the Group's normal operating cycle as presented in Note I.4.

Tài sản và nợ phải trả liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được phân loại là ngắn hạn nếu dự kiến được thu hồi, bán, sử dụng hoặc thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án, kể cả khi thời gian dự kiến thu hồi hoặc thanh toán dài hơn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Theo đó, các khoản vay được sử dụng trực tiếp để tài trợ cho việc đầu tư, phát triển một dự án bất động sản cụ thể và dự kiến được thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án đó được phân loại là nợ phải trả ngắn hạn. Tập đoàn áp dụng cùng một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường để phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn đối với cùng một dự án bất động sản.

Assets and liabilities directly related to real estate investment and development activities are classified as current if they are expected to be recovered, sold, used or settled within the normal operating cycle of the project, even when the expected recovery or settlement period is more than 12 months from the end of the reporting period. Accordingly, borrowings used directly to finance the investment in and development of a specific real estate project and expected to be settled within the normal operating cycle of that project are classified as current liabilities. The Group applies the same normal operating cycle to classify assets and liabilities as current and non-current for the same real estate project.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 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 tại quỹ, tiền gửi 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 (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.
Cash includes cash on hand, demand deposits. Cash equivalents are short-term investments with maturities not exceeding 3 months from the date of investment that are readily convertible into known amounts of cash and are subject to an insignificant risk of change in value at the end of the accounting period. Cash and cash equivalents subject to restrictions on use are not presented under this line item but are presented under "Other Current Assets" or "Other Non-Current Assets", depending on the duration of the restriction.

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.
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.

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.
  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 dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.
Increases or decreases in the provision 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.

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:

$$\text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ} \\ \textit{Ending work-in-progress costs} = \frac{\text{Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ} \\ \textit{Beginning work-in-progress costs} + \text{Chi phí SXKD phát sinh trong kỳ} \\ \textit{Costs incurred during the period}}{\text{Doanh thu phát sinh trong kỳ} \\ \textit{Revenue generated during the period} + \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} \\ \textit{Value of construction work-in-progress at the end of period}} \times \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} \\ \textit{Value of construction work-in-progress at the end of the period.}$$

$$\textit{Trong đó:} \\ \textit{In which:} \quad \text{Giá trị sản lượng dở dang cuối kỳ} \\ \textit{Value of construction ending work-in-progress at the end of period} = \text{Khối lượng dở dang cuối kỳ theo kiểm kê} \\ \textit{Ending work-in-progress quantity as per inventory count} \times \text{Đơn giá hợp đồng ký với CĐT} \\ \textit{Contract unit price agreed with the client.}$$

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 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:

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

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.

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 đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.
Construction-in-progress represents costs directly attributable to assets under construction and machinery and equipment under installation, including borrowing costs capitalized in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing Costs ("VAS 16"). Assets in the progress of construction and installation are stated at cost and are not depreciated until construction or installation is completed and the assets are handed over and put in use. Upon completion, all costs are transferred to the appropriate asset category based on their actual intended use, including tangible fixed assets, intangible fixed assets, investment properties or inventories, and depreciation or amortization commences when the assets are put in use.
Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.
Expenses for upgrades and renovations of fixed assets currently in progress are accounted for separately and, upon completion, are added to the historical costs of the corresponding fixed assets.

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.
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. Phải trả cổ tức/ *Payable for dividends*

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
Dividends are recognized as payables when the Group has no discretion to avoid the obligation to pay dividends to shareholders in accordance with securities laws.

13. Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu / *Principles for recognition of 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 mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình 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.

14. Phân phối lợi nhuận/ *Profit distribution*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation to funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như: lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.
The profit distribution to the shareholders takes into account non-monetary items included in retained earnings after tax that may affect cash flows and the ability to pay dividends, such as: gains from revaluation of assets invested in other entities, gains from revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

15. 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Revenue can be measured reliably.

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

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

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

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

***Doanh thu bán điện** / Revenue from electricity sales*

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

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

Tiền lãi / *Interest income*

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

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

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

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

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

16. 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.
  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.

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

Chi phí đi vay / *Borrowing costs*

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

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

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

Borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. If borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of a qualifying asset that requires a substantial period of time (over 12 months) to be ready for its intended use or sale, such costs are capitalized as part of the cost of the asset.

For specific loans obtained for the construction of fixed assets or investment properties, borrowing costs are capitalized even if the construction period is less than 12 months. Any income generated from the temporary investment of such loans is deducted from the cost of the related asset.

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

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

18. 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.

19. 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*

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

The Group's corporate income tax accounting policy is applied in accordance with Corporate Income Tax Law No. 67/2025/QH15 dated 14 June 2025, Decree No. 320/2025/ND-CP dated 15 December 2025 issued by the Government, providing detailed guidance on the implementation of certain articles of the Corporate Income Tax Law, relevant guidance issued by the Ministry of Finance, and other applicable laws and regulations.

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.

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.

20. 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.

21. Báo cáo theo bộ phận / *Segment reporting*

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

A business segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in producing or providing an individual product or service, or a group of related products or services, and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này 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 of the Group that is engaged in producing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of business segments operating in other economic environments.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

The nature of risks and returns is the primary basis for determining whether the primary segment reporting format is based on business segments or geographical segments. If risks and rates of return are affected mainly by differences in products and services, the primary segment reporting format is based on business segments and the secondary segment reporting format is based on geographical segments. Conversely, if risks and rates of return are affected mainly by differences in geographical areas, the primary segment reporting format is based on geographical segments and the secondary segment reporting format is based on business segments. The Group's organizational and management structure and internal financial reporting system are the principal basis for determining the primary and secondary segment reporting formats.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

A segment is required to be reported if the majority of its revenue is derived from sales of merchandise and rendering of services to external customers and it meets at least one of the following thresholds:

- doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; hoặc
  The segment's revenue accounts for 10% or more of the total revenue of all segments; or.
- kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc
  The segment result accounts for 10% or more of the combined results of all profitable segments or the combined losses of all loss-making segments, whichever is greater in absolute amount; or.
- tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận
  The segment's total assets account for 10% or more of the total assets of all segments

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 policies 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 *Ending balance* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2026)
Tiền mặt/ *Cash*	**1.356.389.710**	**1.120.937.485**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn */Demand deposits in banks*	**404.870.493.339**	**327.085.522.070**
- *Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam / Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*	*327.666.904.456*	*99.730.161.964*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam / Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	*74.661.991.863*	*223.546.240.804*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*	*1.273.838.327*	*2.921.142.117*
- *Các ngân hàng khác / Other banks*	*1.267.758.693*	*887.977.185*
Các khoản tương đương tiền (*là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) / Cash equivalents (term deposits with original maturities of not more than 3 months)*	**197.474.765.505**	**383.540.521.137**
- *Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/1-month term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*	*103.000.000.000*	*248.000.000.000*
- *Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/3-month term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*		*10.000.000.000*
- *Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam/1-month term deposit at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	*94.256.135.368*	*123.000.000.000*
- *Tiền gửi các ngân hàng khác/ Up to 3-month term deposits at other banks and organizations*		*2.050.000.000*
- *Lãi tiền gửi dự thu/ Accrued interest income*	*218.630.137*	*490.521.137*
Cộng/*Total*	**603.701.648.554**	**711.746.980.692**

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* (30/09/2026)			Số đầu năm / *Beginning balance* (01/01/2026)		
	Giá gốc *Original cost*	Giá trị hợp lý *Fair value*	Dự phòng *Provision*	Giá gốc *Original cost*	Giá trị hợp lý *Fair value*	Dự phòng *Provision*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (19.904 cổ phiếu) *Bank for Investment and Development of Vietnam (19,904 shares)*	205.442.500	715.548.800		205.442.500	774.265.600	

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn / Held-to-maturity investments

	Số cuối kỳ / *Ending balance* (30/09/2026)			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	**457.415.441.095**			**97.706.813.697**		
Tiền gửi có kỳ hạn / *Time deposits*	**456.010.400.000**			**63.696.600.000**		
- *Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Deposits at BIDV*	*60.000.000.000*			*39.500.000.000*		
- *Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam / Deposits at VietinBank*	*395.810.400.000*			*11.500.000.000*		
- *Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Deposits at Vietcombank*				*10.246.600.000*		
- *Các ngân hàng khác / Other banks*	*200.000.000*			*2.450.000.000*		
- *Lãi tiền gửi dự thu/ Accrued interest income*						
Cho vay / *Loans*	**1.405.041.095**			**34.010.213.697**		
- *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*		
- *Cho Ông Phan Ngọc Long vay với lãi suất 6,4%/năm/ Loan to Mr. Phan Ngoc Long at an interest rate of 6.4% per annum*				*30.000.000.000*		
- *Lãi cho vay/ Interest*	*105.041.095*			*2.710.213.697*		
Dài hạn / Long-term	**9.990.000.000**			**9.990.000.000**		
Trái phiếu Vietinbank(*)/*Vietinbank Bonds (*)*	*9.990.000.000*			9.990.000.000		
Cộng/*Total*	**467.405.441.095**			**107.696.813.697**		

(*) 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 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* (30/09/2026)			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	***83.939.245.811***			***60.790.938.133***		
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	35.478.963.385			29.912.288.853		
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	48.460.282.426			30.878.649.280		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Investment in other entities	***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		
Cộng/*Total*	**84.698.245.811**			**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
Giá gốc/ *Original cost*	14.700.000.000	14.700.000.000	**29.400.000.000**
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư đến đầu năm/ *Profit after investment date*	12.859.656.933	13.852.669.892	**26.712.326.825**
Lãi/(lỗ) trong kỳ/ *Profit for the year*	7.919.306.452	19.907.612.534	**27.826.918.986**
Số dư cuối kỳ/ *Ending balance*	**35.478.963.385**	**48.460.282.426**	**83.939.245.811**

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

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1/ *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**
Cổ tức trong kỳ/ *Dividends during the period*	(1.764.000.000)	(1.764.000.000)	**(3.528.000.000)**
Trích quỹ trong kỳ/ *Appropriation to fund during the period*	(588.631.920)	(561.979.388)	**(1.150.611.308)**
Lãi/(lỗ) trong kỳ/ *Profit for the year*	7.919.306.452	19.907.612.534	**27.826.918.986**
Số dư cuối kỳ/ *Ending balance*	**35.478.963.385**	**48.460.282.426**	**83.939.245.811**

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.

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 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Từ/ *From* 01/01/2026 đến/ *to* 30/09/2026**
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*	16.512.239.713	46.764.696.674
Mua khối lượng xây lắp của Đạt Phương số 1/ *Purchase of construction volume from Dat Phuong Construction One*	378.927.627.786	904.561.327.890
Mua vật tư từ Đạt Phương 1/*Purchase materials from Dat Phuong 1*	98.631.481.013	321.302.668.321
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 cẩu bánh xích/ *Crawler crane liquidation sale*		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*	15.388.960.191	32.379.595.121
Mua khối lượng xây lắp của Đạt Phương số 2/ *Purchased construction works from Dat Phuong Number Two*	326.991.348.321	730.430.547.469
Mua vật tư từ Đạt Phương 2/*Purchase materials from Dat Phuong 2*	103.701.619.460	245.448.287.253
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 cẩu bánh xích/ *Crawler crane liquidation sale*		400.000.000

2d. *Giá trị có thể thu hồi/ Recoverable value*

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu, giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc.
For term deposits and bonds, the recoverable value is determined at original cost.

Tập đoàn chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác và các khoản đầu tư vào đơn vị không niêm yết, do chưa có hướng dẫn cụ thể về cách xác định giá trị có thể thu hồi.
The Group has not determined the recoverable value of held-to-maturity investments and unquoted investments, as there have not been any specific instructions on recoverable value determination.

2e. *Khoản đầu tư tài chính được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh/ Financial investments pledged as collateral*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh/ Held-to-maturity investments pledged as collateral
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại chính ngân hàng: Xem Thuyết minh V.22b.
Term deposits at banks and bonds pledged as collateral for bank loans: See Note V.22b.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh/ Investments in other entities used as collateral, security or guarantees.
Các khoản đầu tư vào 02 công ty liên kết đã được Tập đoàn sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phục vụ Dự án Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương của Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương (Thuyết minh V.22b).
Investments in two associates have been used by the Group to secure loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade for the Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project of Dat Phuong Glass JSC. (see Note V.22b).

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

	Số cuối kỳ/ *Ending balance* (30/09/2026)		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*	***5.100.515.111***		***2.491.498.017***	
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	1.418.161.288		2.491.498.017	
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	3.682.353.823			
Phải thu các khách hàng khác/Receivables from other customers	***1.145.161.490.800***	***(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*	38.436.717.189		64.507.136.823	
Ban Quản Lý Dự Án Đường Sắt/*Railway Project Management Board*	69.371.323.305		82.546.249.708	
Công ty TNHH Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Sông Hồng/*Song Hong Urban and Infrastructure Investment Development Company Limited*	518.473.881.000			
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung/*Central Power Corporation*	29.268.276.765		175.652.932.287	
Các khách hàng mua bất động sản/*Real estate customers*	9.855.816.818		29.007.238.046	
Các khách hàng khác/*Other customers*	479.755.475.723	(879.611.422)	567.812.324.205	(879.611.422)
Cộng/*Total*	**1.150.262.005.911**	**(879.611.422)**	**922.017.379.086**	**(879.611.422)**

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

	Số cuối kỳ/ *Ending balance* (30/09/2026)		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*	***88.961.981.776***			
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*	87.082.265.769			
***Trả trước cho các khách hàng khác** / Prepayments to other customers*	***500.770.750.326***	***(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*	82.051.204.202			
Công ty cổ phần Kết cấu thép ATAD/*ATAD Steel Structure Joint Stock Company*	71.769.840.462			
Các khách hàng khác/*Other customers*	346.949.705.662	(6.212.392.877)	255.383.709.935	(6.212.392.877)
Cộng/*Total*	**589.732.732.102**	**(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* **(30/09/2026)**		**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*	***128.573***		***852.409.581***	
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	128.573		28.289.090	
***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác**/Receivables from other organizations and individuals*	***28.567.584.918***		***25.676.475.829***	
Tạm ứng/*Advances*	13.817.277.058		16.595.963.840	
Ký cược, ký quỹ/*Deposits and guarantees*	167.000.000		439.246.277	
Thuế tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản /*Provisional tax payments for real estate transfer activities*	11.420.316.111		5.873.488.145	
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng/*Advance payments for site clearance costs*	577.000.000		1.183.529.280	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác/*Other short-term receivables*	2.585.991.749		1.584.248.287	
Cộng/*Total*	**28.567.713.491**		**26.528.885.410**	

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

	Số cuối kỳ / *Ending balance* **(30/09/2026)**		**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*				
***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác**/Receivables from other organizations and individuals*	***3.389.538.854***		***2.864.104.929***	
Ký cược, ký quỹ/*Deposits and guarantees*	2.508.204.929		2.687.104.929	
Các khoản phải thu dài hạn khác/*Other long-term receivables*	881.333.925		177.000.000	
Cộng/*Total*	**3.389.538.854**		**2.864.104.929**	

6. Hàng tồn kho / *Inventories*

	Số cuối kỳ / *Ending balance* **(30/09/2026)**		**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*	502.644.769		846.357.710	
Công cụ, dụng cụ/ *Tools*	3.248.025.131		1.205.826.131	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp/ *Work in progress of construction works*	60.418.667.105		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*	2.121.959.652.126		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 Tiến/ Con Tien Urban Area Project (ii)	*1.859.364.027.351*		*1.849.477.531.971*	
- Các dự án khác/ Other construction works and projects	*8.797.776.468*		*12.236.293.206*	
Thành phẩm bất động sản/ *Completed inventory properties (iii)*	54.926.039.367		54.926.039.367	
Hàng hóa/	21.266.734			
Cộng / *Total*	**2.241.076.295.232**		**2.242.549.801.276**	

(i) Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 958/QĐ-UNBN 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/QD-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 Tiến 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 Võng Nhi/ *These represent the shophouse units within the Vong Nhi project.*

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* **(30/09/2026)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2026)**
Chi phí công cụ dụng cụ/*Tools and equipment expenses*	19.794.325.249	160.696.892
Chi phí bảo hiểm /*Insurance expenses*	149.677.788	754.276.279
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác/*Other short-term prepaid expenses*	2.431.566.295	415.673.103
Cộng/*Total*	**22.375.569.332**	**1.330.646.274**

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

	Số cuối kỳ *Ending balance* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2026)
Chi phí công cụ dụng cụ/*Tools and equipment expenses*	93.981.008.763	3.404.606.254
Chi phí sửa chữa/*Repair expenses*	5.787.559.896	9.796.860.712
Chi phí bảo hiểm /*Insurance expenses*	3.055.898.997	
Tiền thuê đất trả trước/ *Prepaid land rental*	2.950.000.000	2.796.296.298
Chi phí bán hàng dự án bất động sản/ *Selling expenses of real estate projects*	68.327.893.013	55.829.114.856
Các chi phí trả trước dài hạn khác/*Other long-term prepaid expenses*	6.941.512.348	1.401.840.037
Cộng/*Total*	**181.043.873.016**	**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* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2026)
Tiền gửi bị phong tỏa/*Blocked bank deposits*(i)	**229.071.268.494**	**85.000.000.000**
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Deposits at BIDV	*140.000.000.000*	*70.000.000.000*
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam / Deposits at VietinBank	*86.626.200.000*	
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Deposits at Vietcombank	*2.400.000.000*	*15.000.000.000*
Lãi tiền gửi dự thu/ Accrued interest income	*45.068.494*	
Cộng/*Total*	**229.071.268.494**	**85.000.000.000**

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

(i) 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.

(i) *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.*

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
Đầu tư XDCB hoàn thành/*Completed Capital Construction Investment*	65.084.459.733		12.393.050.818	77.477.510.551
Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**111.674.873.976**	**1.281.096.000**	**15.450.088.318**	**128.406.058.294**
Trong đó/ In which:				

	Quyền sử dụng đất/ *Land use right*	**Nhãn hiệu tên thương mại/** *Trademark, trade name* (*)	**Chương trình phần mềm/** *Computer software*	**Cộng/** *Total*
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*	795.023.891	192.164.400	793.654.271	1.780.842.562
Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**4.564.642.120**	**1.152.986.400**	**1.693.436.696**	**7.411.065.216**
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*	**107.110.231.856**	**128.109.600**	**13.756.651.622**	**120.994.993.078**
Trong đó/ In which:				
Tạm thời không sử dụng/ *Assets temporarily not in use*	-		-	-
Đang chờ thanh lý/ *Assets waiting for liquidation*	-		-	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định vô hình như sau :
At the end of the accounting period, the list of intangible fixed assets was as follows:

	Nguyên giá/ *Historical cost*	**Hao mòn lũy kế/** *Accumulated depreciation*	**Giá trị còn lại/** *Net book value*
Quyền sử dụng đất Clubhouse Võng Nhi/ *Land use right for the Vong Nhi Clubhouse*	14.352.305.066	(2.009.322.695)	12.342.982.371
Quyền sử dụng đất Clubhouse Đồng Nà/ *Land use right for the Dong Na Clubhouse*	21.223.730.095	(2.263.864.527)	18.959.865.568
Quyền sử dụng đất Khách sạn Nhaan/*Land use rights for Nhaan Hotel*	65.084.459.733	(261.383.372)	64.823.076.361
Các tài sản cố định vô hình khác/ *Other intangible fixed assets*	27.745.563.400	(2.876.494.622)	24.869.068.778
Cộng/*Total*	**128.406.058.294**	**(7.411.065.216)**	**120.994.993.078**

10. Tài sản cố định hữu hình / *Tangible fixed assets*

	Nhà cửa, vật kiến trúc *Buildings and structures*	Máy móc và thiết bị *Machinery and equipment*	Phương tiện vận tải, truyền dẫn *Vehicles*	Thiết bị, dụng cụ quản lý *Office equipment*	Tài sản cố định khác *Other fixed assets*	Cộng *Total*
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*	1.908.170.461	23.381.944.852	10.295.185.185	431.458.890	-	36.016.759.388
Đầu tư XDCB hoàn thành	713.926.285.749	952.942.560	-	-	-	714.879.228.309
Thanh lý, nhượng bán /*Disposals or sales*	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ (30/09/2026)/*Ending balance*	**2.670.300.405.164**	**1.298.851.658.158**	**82.479.632.715**	**1.847.079.700**	**7.255.276.697**	**4.060.734.052.434**
Trong đó/In which:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *Fully depreciated but still in use*	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*	55.730.762.729	62.372.903.024	3.955.546.707	162.975.015	183.593.952	122.405.781.427
Thanh lý, nhượng bán /*Liquidation or sales*	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ (30/09/2026)/*Ending balance*	**629.631.771.401**	**674.487.505.949**	**63.081.459.499**	**1.176.281.815**	**6.553.177.072**	**1.374.930.195.736**
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 (30/09/2026)/*Ending balance*	**2.040.668.633.763**	**624.364.152.209**	**19.398.173.216**	**670.797.885**	**702.099.625**	**2.685.803.856.698**
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 1,619,758,122,601VND have been pledged as collateral for loans from banks.

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*
***Mua sắm tài sản cố định/** Acquisition of fixed assets*	***175.000.000***	***6.865.646.107***	-		-	***7.040.646.107***
***Xây dựng cơ bản dở dang/** Construction-in-progress*	***1.138.162.202.301***	***2.227.360.601.095***	***(819.969.648.018)***	-	***(82.268.126.875)***	***2.463.285.028.503***
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 Võng Nhi/ *Vong Nhi Urban Area Project (*)*	487.851.793.755	330.368.518.777	(817.108.534.997)	-	-	1.111.777.535
Dự án khu đô thị Cồn Tiến/ *Con Tien Urban Area Project (*)*	159.218.681.861	260.717.398.836	-	-	(74.368.900.848)	345.567.179.849
Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương/ *Dat Phuong Glass Manufacturing Factory Project*	371.999.004.386	1.294.029.883.992	-	-	-	1.666.028.888.378
Dự án Khách sạn Đồng Nà/ *Dong Na Hotel Project*	79.589.359.487	10.000.898.574	-	-	(6.731.989.916)	82.858.268.145
Nhà máy chế biến cát, bột thạch anh ít sắt chất lượng cao/*High-quality, low-iron quartz sand and powder processing plant*	175.191.758	63.147.139.624	-	-	-	63.322.331.382
Khu đô thị Mỹ Thượng, thành phố Huế/*My Thuong Urban Area, Hue City*		253.472.545.434	-	-	-	253.472.545.434
Các Dự án khác/ *Other projects*	18.167.326.824	15.624.215.858	(2.861.113.021)	-	(1.167.236.111)	29.763.193.550
Cộng/ *Total*	**1.138.337.202.301**	**2.234.226.247.202**	**(819.969.648.018)**		**(82.268.126.875)**	**2.470.325.674.610**

(*) 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 Tiến, 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 Võng 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).*

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*	1.494.734.641	7.616.232.606
Số cuối kỳ này/ *Ending balance*	**54.051.852.523**	**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* **(30/09/2026)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2026)**
Phải trả các bên liên quan*/Payables to related parties*	***136.630.401.892***	***232.046.230.206***
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One JSC*	136.630.401.892	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*	***466.900.367.227***	***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.*	181.920.442.265	
Các nhà cung cấp khác/ *Other suppliers*	272.913.317.962	265.024.138.743
Cộng/*Total*	**603.530.769.119**	**514.136.975.949**

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

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(30/09/2026)**	**Số đầu năm** *Beginning balance* **(01/01/2026)**
Trả trước của các khách hàng khác*/Advance payment from other customers*	***828.049.751.927***	***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*		106.756.328.100
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình /*Ninh Binh Provincial Land Fund Development Center*	120.031.442.000	163.759.061.000
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	
Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh Gia Lai/*Gia Lai Provincial Management Board of Traffic and Civil Works Projects*	328.944.107.000	

	Số cuối kỳ *Ending balance* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2026)
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*	72.111.485.093	
Khách hàng mua bất động sản/ *Real estate customers*	136.187.352.782	52.499.258.000
Các khách hàng khác/*Other customers*	107.749.646.172	175.946.978.426
Cộng/*Total*	**828.049.751.927**	**638.866.425.011**

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

	Số cuối kỳ *Ending balance* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2026)
Phải trả các bên liên quan/Payables to related parties		***10.750.972.500***
Ông Lương Minh Tuấn - Chủ tịch HĐQT/*Mr. Luong Minh Tuan - Chairman of the BOD*		2.925.000.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch/Phó Tổng GĐ/*Mr. Pham Kim Chau-Vice Chairman/Deputy CEO*		3.385.500.000
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*		2.656.597.500
Ông Hoàng Gia Chiểu - Phó Tổng Giám đốc/*Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*		4.275.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám/*Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*		1.779.600.000
Các cổ đông khác/*Other shareholders*		***26.995.327.500***
Cộng/*Total*		**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	39.978.844.148	(60.566.935.950)	1.963.879.938	88.307.274.881
Thuế GTGT hàng nhập khẩu/*Import VAT*			3.513.296.339	(3.513.296.339)	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu/ *Import and export duties*			376.723.002	(376.723.002)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp/*Corporate income tax*	32.302.632.743	303.670.766	61.198.920.372	(35.251.561.710)	58.260.245.288	313.924.649
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	151.394.752		1.033.583.036	(2.510.370.330)	-	1.325.392.542
Thuế thu nhập cá nhân *Personal income tax*	1.985.692.121		9.980.011.780	(9.816.276.639)	2.149.427.262	-

	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 tài nguyên/ *Natural resource tax*	7.006.913.664		27.660.088.385	(31.259.804.636)	3.407.197.413	
Thuế nhà thầu/*Foreign Contractor Tax*			7.192.130.360	(7.172.573.908)	19.556.452	
Phí dịch vụ môi trường rừng/ *Payment for forest environmental services ("PFES")*	4.710.748.140		9.822.620.818	(13.205.241.772)	1.328.127.186	
Tiền cấp quyền khai thác nước mặt/ *Fees for acquiring surface water exploitation right*	-		3.071.172.000	(1.535.586.000)	1.535.586.000	
Các loại thuế khác/*Other taxes*	500.000		376.807.095	(244.413.541)	132.893.554	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác/*Fees and other payables*	3.800.035		450.630.140	(450.630.140)	3.800.035	
Cộng/*Total*	**51.153.626.468**	**71.050.918.920**	**164.672.755.544**	**(165.909.906.972)**	**68.812.148.192**	**89.946.592.072**

(*) 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%.*
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 bàn 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 *Ending balance* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (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*	***113.453.905.546***	***26.364.948.832***
Dự trả chi phí lãi vay/ *Accrued loan interest expenses*	1.157.915.191	14.007.487.411
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản/ *Loan interest expenses covered to support real estate customers*	86.420.405.249	1.028.694.028
Trích trước chi phí công trình/ *Accrued expenses for construction works*	25.833.515.776	8.398.052.878
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác/ *Other short-term accrued expenses*	42.069.330	2.930.714.515
Cộng*/Total*	**113.453.905.546**	**26.364.948.832**

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* (30/09/2026)	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*	***20.655.442.143***	***14.324.909.553***
Kinh phí công đoàn/*Union funds*	2.099.968.072	1.796.592.669
BHXH; BHYT; BHTN /*Social insurance, health insurance, unemployment insurance*	269.476.618	2.813.508
Thuế TNCN phải trả lại người lao động/*Personal income tax refunds to employees*	1.989.987.830	2.315.707.841
Nhận ký quỹ, ký cược/ *Deposits received*		4.700.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác/*Other short-term payables*	16.296.009.623	5.509.795.535
Cộng/*Total*	**20.655.442.143**	**14.338.829.196**

(*) 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* (30/09/2026)	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*	***3.217.653.944.998***	***2.444.378.362.915***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long(i)/*BIDV - Thang Long Branch*	938.589.189.257	377.635.362.160
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long(ii)/*VietinBank - Nam Thang Long Branch*	2.279.064.755.741	1.912.923.249.789
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long (UPAS L/C) /*VietinBank - Nam Thang Long Branch - LC UPAS* (*)		78.533.879.522
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)*	***132.357.380.000***	***73.390.540.000***
Cộng/*Total*	**3.350.011.324.998**	**2.517.768.902.915**

(*) 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.

(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* **(30/09/2026)**
Vay bên liên quan *Loans from related parties*					
Vay ngắn hạn ngân hàng *Bank short-term loans*	2.444.378.362.915	2.280.863.988.455		(1.507.588.406.372)	3.217.653.944.998
Vay dài hạn đến hạn trả *Long-term loans due*	73.390.540.000		125.561.830.000	(66.594.990.000)	132.357.380.000
Cộng/*Total*	**2.517.768.902.915**	**2.280.863.988.455**	**125.561.830.000**	**(1.574.183.396.372)**	**3.350.011.324.998**

19b. Vay dài hạn / Long-term borrowings

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(30/09/2026)**	**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*	***2.315.751.727.624***	***1.348.577.474.937***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long/*BIDV - Thang Long Branch*	1.267.249.744.210	1.188.043.225.865
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long/*VietinBank - Nam Thang Long Branch*	1.048.501.983.414	160.534.249.072
Cộng/*Total*	**2.315.751.727.624**	**1.348.577.474.937**

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

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

Thông tin chung/ *General information*	***Thời hạn/*** *Term*	***Lãi suất /năm/*** *Interest rate p.a*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long/ *BIDV – Thang Long Branch*		
Công ty mẹ vay để mua sắm máy móc thiết bị. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay/ *Loan at the Parent Company, to purchase machinery and equipment. Collateral is the assets financed by the loan.*	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/ *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.*	Tối đa đến hết ngày 22/01/2035/ *Maximum term until 22 January 2035*	6,4% trong năm đầu tiên. Các năm tiếp theo thông báo của ngân hàng/ *6.4% for the first year, and subsequent years as announced by the bank*
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/ *Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2025 to cover reasonable investment costs for the implementation of the Casamia Hoi An Hotel Project, with a credit limit of VND 496 billion and not exceeding 62.02% of the total project investment*	144 tháng; thời gian ân hạn là 18 tháng/ *144 months with a grace period of 18 months*	Theo từng lần nhận nợ/ *As per each drawdown*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long/ *Vietinbank – Nam Thang 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 Tiến. Tổng hạn mức 1.675 tỷ VND/ *Loan at Dat Phuong Hoi An JSC. in 2021, to finance the investment costs of Con Tien Urban Area Project, with a total credit limit of VND 1,675 billion.*	60 tháng; thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên/ *60 months; with a 12-month grace period from the day after the first disbursement date*	Theo từng lần nhận nợ, điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần/ *As per each drawdown, with a monthly adjustment*
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/ *Loan at Dat Phuong Glass JSC. in 2025 to finance the investment costs of the "Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project," with a total credit limit of VND 1,540 billion.*	168 tháng; thời gian ân hạn 24 tháng / *168 months; with a grace period of 24 months*	Theo từng lần nhận nợ/ *On a per-disbursement basis*

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 *Total debt*	**Từ 1 năm trở xuống** *Due within 1 year*	**Trên 1 năm đến 5 năm** *Over 1 to 5 years*	**Trên 5 năm** *Over 5 years*
Số cuối kỳ (30/09/2026) *Ending balance*				
Vay dài hạn ngân hàng *Long-term bank borrowings*	2.448.109.107.624	132.357.380.000	980.771.384.210	1.334.980.343.414
Cộng/*Total*	**2.448.109.107.624**	**132.357.380.000**	**980.771.384.210**	**1.334.980.343.414**
Số đầu năm (01/01/2026) *Beginning balance*				
Vay dài hạn ngân hàng *Long-term bank borrowings*	1.421.968.014.937	73.390.540.000	806.183.305.865	542.394.169.072
Cộng/*Total*	**1.421.968.014.937**	**73.390.540.000**	**806.183.305.865**	**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 *Beginning balance* **(01/01/2026)**	**Số tiền vay phát sinh trong kỳ** *New borrowings in period*	**Trả nợ/Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn** *Repayment/Transfer to short-term debt*	**Số cuối kỳ** *Ending balance* **(30/09/2026)**
Vay dài hạn ngân hàng/ *Long-term bank borrowings*	1.348.577.474.937	1.119.776.586.345	(152.602.333.658)	2.315.751.727.624
Cộng/*Total*	**1.348.577.474.937**	**1.119.776.586.345**	**(152.602.333.658)**	**2.315.751.727.624**

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

	Số đầu năm *Beginning balance* **(01/01/2026)**	**Tăng do trích lập từ lợi nhuận** *Increase from Profit allocation*	**Chi quỹ trong kỳ** *Utilization during period*	**Số cuối kỳ** *Ending balance* **(30/09/2026)**
Quỹ khen thưởng/ *Bonus Fund*	11.483.961.458	3.500.000.000	(4.266.000.000)	10.717.961.458
Quỹ phúc lợi/*Welfare Fund*	7.428.957.654	2.000.000.000	(1.998.837.692)	7.430.119.962
Cộng/*Total*	**18.912.919.112**	**5.500.000.000**	**(6.264.837.692)**	**18.148.081.420**

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*				286.586.713.208	45.864.889.975	332.451.603.183
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**	**1.360.012.523.653**	**708.423.063.798**	**3.775.392.245.571**

21b. 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 *Current year*	Năm trước *Previous year*
- 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

21c. Cổ phiếu/ Shares

	Số cuối kỳ *Ending balance* **(30/09/2026)**	Số đầu năm *Beginning balance* **(01/01/2026)**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành *Registered shares for issuance*	118.587.096	100.799.032
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng *Shares issued to the public*	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.

21d. 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*	:	

22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính/ *Off Consolidated Statement of Financial Position items*

22a. Tài sản thuê ngoài/ Leased assets

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

Total future minimum land rental payments under non-cancellable land lease contracts by period, as follows:

	Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**Số đầu năm/** *Beginning balance*
Từ 1 năm trở xuống/ *Within 1 year*	2.251.931.754	-
Trên 1 năm đến 5 năm/ *Over 1 year to 5 years*	9.801.764.322	-
Trên 5 năm/ *Over 5 years*	89.237.529.670	-
Cộng/ *Total*	**101.291.225.746**	-

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê lại đất tại Lô CN-B01, Khu B, Khu công nghiệp Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Đơn giá thuê là 18.483 đồng/m²/năm, ổn định trong 05 năm đến ngày 31/12/2027 và tăng 10% sau mỗi chu kỳ 05 năm. Hợp đồng có thời hạn 33 năm kể từ ngày 22 tháng 01 năm 2025. Năm 2025 Tập đoàn được miễn tiền thuê đất.

The operating lease payments presented above relate to the land rental at Plot CN-B01, Zone B, Phong Dien Industrial Park, Thua Thien Hue Province. The land rental rate is VND 18,483/m²/year, fixed for five years until 31 December 2027 and subject to a 10% increase after each five-year period. The contract has a term of 33 years from 22 January 2025. In 2025, the Group is exempt from paying land rental.

22b. Tài sản cầm cố, thế chấp/ Pledged and mortgaged assets

	Giá trị thế chấp/ *Mortgage value*		**Bên nhận cầm cố, thế chấp/** *Pledgee and mortgagee*
	Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**Số đầu năm/** *Beginning balance*	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số V.2)/ Held-to-maturity investments (see Note V.2)	***71.490.000.000***	***69.236.600.000***	
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/ *Term deposits at the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*	50.000.000.000	37.500.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/ *Term deposits with the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	11.500.000.000	11.500.000.000	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam/ *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam/ *Term deposits at the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*	-	10.246.600.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam/ *Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/ *Bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	9.990.000.000	9.990.000.000	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam/ *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết (Thuyết minh số V.2)/ *Capital contribution to the Associate (see Note V.2)*	***35.280.000.000***	-	***Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/*** *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
1.764.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1/*1,764,000 shares in Dat Phuong Construction Number One JSC*	17.640.000.000	-	
1.764.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2/*1,764,000 shares in Dat Phuong Construction Number Two JSC*	17.640.000.000	-	

	Giá trị thế chấp/ *Mortgage value*		**Bên nhận cầm cố, thế chấp/** *Pledgee and mortgagee*
	Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**Số đầu năm/** *Beginning balance*	
Chi phí dở dang (xem Thuyết minh số V.6)/ Work in progress (see Note V.6)	***1.855.431.719.973***	***1.849.477.531.971***	***Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/*** *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
Dự án Khu đô thị Cồn Tiến/ *Con Tien Urban Area Project*	1.855.431.719.973	1.849.477.531.971	
Tài sản cố định hữu hình (xem Thuyết minh số V.9)/ Tangible fixed assets (see Note V.9)	***1.568.417.623.015***	***1.619.758.122.601***	***Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/*** *Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*
Hệ thống hầm dẫn nước – Thủy điện Sơn Trà/ *Water Conveyance System – Son Tra Hydropower Station*	597.561.014.172	614.965.703.904	
Thiết bị cơ điện – Thủy điện Sơn Trà/ *Electromechanical equipment – Son Tra Hydropower Station*	324.664.740.852	338.007.127.464	
Các tài sản cố định hữu hình khác/ *Other tangible fixed assets*	646.191.867.991	666.785.291.233	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (xem Thuyết minh số V.11)/ Construction in progress (see Note V.11)	**970.866.371.625**	***647.070.475.616***	
Dự án khu đô thị Võng Nhi / *Vong Nhi Urban Area Project*	694.509.882.227	487.851.793.755	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/ *Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*
Dự án khu đô thị Cồn Tiến/ *Con Tien Urban Area Project*	276.356.489.398	159.218.681.861	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/ *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
Cộng/ *Total*	**4.501.485.714.613**	**4.185.542.730.188**	

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 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/***From* **01/01/2026 đến/***to* **30/09/2026**	**Từ/***From* **01/01/2025 đến/***to* **30/09/2025**
Doanh thu hợp đồng XD *Revenue from construction contracts*	1.681.131.483.753	1.062.645.501.983	3.703.962.929.602	2.401.874.032.112

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Doanh thu bán điện thương phẩm/ *Revenue from sales of commercial electricity*	49.581.146.276	93.072.440.467	327.734.724.644	408.779.453.072
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư/*Revenue From Goods and Material Sales*		-		5.859.875.866
Doanh thu cung cấp dịch vụ/ *Revenue from service provision*	45.043.656.658	20.286.325.247	99.463.611.473	27.181.364.376
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư/*Revenue from Investment Property Business*	78.434.845.158	-	78.434.845.158	1.525.669.575
Doanh thu khác/*Other Revenue*	70.589.022	-	70.589.022	133.667.181
Cộng/*Total*	**1.854.261.720.867**	**1.176.004.267.697**	**4.209.666.699.899**	**2.845.354.062.182**

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 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Giá vốn của hợp đồng XD/*Cost of construction contracts*	1.503.519.088.842	996.146.889.095	3.399.904.413.781	2.235.257.325.357
Giá vốn bán điện thương phẩm/*Cost of goods sold - Commercial electricity*	42.148.769.340	40.920.983.401	124.771.762.587	122.009.085.251
Giá vốn của hàng hóa, vật tư *Cost of goods and materials sold*		-		6.489.801.282
Giá vốn của dịch vụ */Cost of services*	54.353.903.142	3.758.905.427	99.782.263.221	13.038.523.660
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán */Cost of sold real estate products*	73.003.822.348	-	73.003.822.348	20.251.865.144
Giá vốn khác/ *Other capital prices*		-		38.389.966
Cộng/*Total*	**1.673.025.583.672**	**1.040.826.777.923**	**3.697.462.261.937**	**2.397.084.990.660**

3. Doanh thu hoạt động tài chính / *Financial income*

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	Quý 3 năm 2025 *Q3 2025*	Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn *Interest on term deposits*	21.646.069.346	4.694.774.894	31.996.920.851	10.541.050.894
Lãi tiền gửi không kỳ hạn *Interest on demand deposits*	208.631.610	82.648.126	805.091.997	475.785.950
Lãi tiền cho vay/*Interest income from loans*	1.112.408	464.762.192	388.400.079	1.001.260.274
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh/ *Foreign exchange gain*			69.202.238	
Cổ tức, lợi nhuận được chia/*Dividends and profit-sharing*			8.956.800	
Lãi thoái vốn từ công ty con/ *Profit from divestment of subsidiary*				88.783.470
Doanh thu hoạt động tài chính khác/*Other financial income*	3.992.564.559	-	3.992.564.559	85.953
Cộng/*Total*	**25.848.377.923**	**5.242.185.212**	**37.261.136.524**	**12.106.966.541**

4. Chi phí tài chính / *Financial expenses*

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	Quý 3 năm 2025 *Q3 2025*	Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025
Chi phí lãi vay *Loan interest expense*	48.165.048.445	29.514.549.594	116.787.944.601	85.936.100.290
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh/*Foreign exchange loss*	1.152.166.356		3.636.373.885	
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp/ *Expenses for collateral borrowing assets*	113.376.767	60.770.663	257.076.481	180.330.336
Chi phí khác/ *Other expenses*	86.353.960	-	86.353.960	32.965
Cộng/*Total*	**49.516.945.528**	**29.575.320.257**	**120.767.748.927**	**86.116.463.591**

5. Chi phí bán hàng / *Selling expenses*

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	Quý 3 năm 2025 *Q3 2025*	Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026	Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025
Chi phí cho nhân viên /*Employee expenses*	433.635.960	986.364.259	820.676.982	2.561.282.422
Chi phí vật liệu, bao bì/*Material and packaging costs*		-		-
Chi phí đồ dùng văn phòng/*Office supplies costs*	6.068.316	751.121	18.064.912	751.121
Chi phí khấu hao TSCĐ/ *Depreciation of fixed assets*	42.756.804	24.326.901	128.270.412	48.626.901

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Chi phí dịch vụ mua ngoài/ *Outsourced service costs*	33.831.927	-	74.775.220	43.856.170
Các chi phí khác/*Other expenses*	1.211.288.729	12.627.039	1.216.625.947	760.033.325
Cộng/*Total*	**1.727.581.736**	**1.024.069.320**	**2.258.413.473**	**3.414.549.939**

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

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Chi phí cho nhân viên *Employee expenses*	14.779.296.907	8.394.168.487	35.541.570.387	36.251.352.671
Chi phí vật liệu */Material costs*	138.615.389	148.443.854	544.131.437	801.925.489
Chi phí đồ dùng văn phòng/*Office supplies*	138.207.985	64.338.689	390.213.988	926.236.351
Chi phí khấu hao TSCĐ *Depreciation of fixed assets*	1.619.262.487	1.387.251.169	4.550 260.794	4.354.135.244
Thuế, phí và lệ phí *Taxes, fees, and charges*	475.762.958	24.844.757	482.262.958	82.473.121
Chi phí dịch vụ mua ngoài/*Purchased services*	5.383.434.207	2.202.179.016	11.223.928.134	11.545.841.974
Các chi phí khác/*Other expenses*	1.538.800.796	1.337.382.007	4.338.728.054	3.507.125.055
Cộng/*Total*	**24.073.380.729**	**13.558.607.979**	**57.071.095.752**	**57.469.089.905**

7. Thu nhập khác / *Other Income*

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định/ *Gains from liquidation or sale of fixed assets*			800.000.000	213.457.688
Thu nhập khác */Other income*	224.088.922	50.662.495	565.713.467	151.186.589
Cộng/*Total*	**224.088.922**	**50.662.495**	**1.365.713.467**	**364.644.277**

8. Chi phí khác / *Other expenses*

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Chi phí ủng hộ, tài trợ/ *Cost of support and sponsorship*	10.000.000	3.157.763.187	10.000.000	3.557.763.187
Chi phí khác/ *Other expenses*	5.268.332.441	28.308.497	6.270.413.722	706.339.102
Cộng/*Total*	**5.278.332.441**	**3.186.071.684**	**6.280.413.722**	**4.264.102.289**

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

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

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	Quý 3 năm 2025 *Q3 2025*	Từ/*From* 01/01/2026 đến/to 30/09/2026	Từ/*From* 01/01/2025 đến/to 30/09/2025
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*	110.878.611.064	72.090.013.391	286.586.713.208	209.469.926.619
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi *Appropriation to Bonus and welfare fund*	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
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)	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu/*Profit used to calculate basic/diluted earnings per share*	**108.378.611.064**	**69.590.013.391**	**284.086.713.208**	**206.969.926.619**
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	114.091.212	100.799.032
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu/*Basic/diluted earnings per share*	**914**	**690**	**2.490**	**2.053**

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

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

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	Quý 3 năm 2025 *Q3 2025*	Từ/*From* 01/01/2026 đến/to 30/09/2026	Từ/*From* 01/01/2025 đến/to 30/09/2025
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	13.292.180	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**	**114.091.212**	**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 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Quý 3 năm 2025** *Q3 2025*	**Từ/*From* 01/01/2026 đến/*to* 30/09/2026**	**Từ/*From* 01/01/2025 đến/*to* 30/09/2025**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu/*Raw materials and supplies*	383.459.827.476	484.625.868.161	1.107.357.922.505	1.644.455.147.657
Chi phí nhân công/*Labor costs*	32.066.487.228	19.989.301.414	93.049.877.406	114.045.667.285
Chi phí khấu hao tài sản CĐ/*Depreciation of fixed assets*	47.939.269.929	35.190.521.317	124.576.068.624	108.692.790.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài/*Services purchased externally*	1.048.452.013.815	213.612.349.972	2.314.320.742.778	422.294.305.274
Chi phí khác/*Other expenses*	4.037.624.840	2.176.497.295	8.026.121.074	1.076.128.591.094
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (sản phẩm dở dang, thành phẩm)/*Increase/decrease in inventories (work in progress, finished goods)*	76.962.901.547	302.120.731.280	3.552.617.473	(905.342.057.146)
Cộng/*Total*	**1.592.918.124.836**	**1.057.715.269.440**	**3.650.883.349.861**	**2.460.274.444.722**

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.

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 *Current year*	**Năm trước** *Previous year*
Phí mượn tài sản đảm bảo: *Guarantee asset borrowing fees:*		
- Ông/Lương Minh Tuấn */Mr. Luong Minh Tuan*	28.286.981	33.628.364
- Ông Phạm Kim Châu/*Mr. Pham Kim Chau*	72.431.780	87.958.356
- Bà Lương Thị Lan - Bên liên quan của Hội đồng quản trị/*Ms. Luong Thi Lan (related to BoD)*	46.026.248	29.387.515
- Ông/Trần Anh Tuấn */Mr. Tran Anh Tuan*	69.720.876	
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 Chiểu / *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 Trần Anh 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 33.261.000.000 VND (xem thuyết minh số V.16).

Guarantee Commitments: Mr. Tran Anh 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 33,261,000,000 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

	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*	824.245.000	1.426.500.000	6.000.000	2.256.745.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch */Mr. Pham Kim Chau-Vice Chairman*	0	813.200.000	6.000.000	819.200.000
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*	1.271.775.000	331.000.000	6.000.000	1.608.775.000

	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 Đặng Hoàng Huy- Ủy viên /*Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member*	0	250.000.000	0	250.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên/*Mr. Do Xuan Dien - BOD Member.*	0	540.000.000	0	540.000.000
Ông Lê Anh Minh - Ủy viên từ ngày 25/04/2026/ *Mr Le Anh Minh BOD Member from April 25, 2026*	0	250.000.000	0	250.000.000
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 Chiều - Phó Tổng Giám đốc/*Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*	971.175.000	0	6.000.000	977.175.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc /*Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director*	281.700.000	0	0	281.700.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám /*Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director*	858.975.000	0	6.000.000	864.975.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám /*Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*	1.556.939.205	215.000.000	6.000.000	1.777.939.205
Ông Nguyễn Hữu Hùng – Phó Tổng giám đốc/*Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director*	803.175.000	0	6.000.000	809.175.000
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*	1.297.639.773	27.000.000	6.000.000	1.330.639.773
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*	720.685.000	0	1.000.000	721.685.000
Ông Trịnh Xuân Lộc – Giám đốc Nhân sự/ *Mr. Trinh Xuan Loc – Human Resources Director*	91.711.333	0	0	91.711.333
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/*Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant*	647.000.000	63.000.000	6.000.000	716.000.000
Cộng/*Total*	**9.634.956.947**	**4.127.866.667**	**55.000.000**	**13.817.823.614**

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*	692.200.000	1.396.500.000	3.000.000	2.091.700.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch HĐQT *Mr. Pham Kim Chau - Vice Chairman of the BOD*	70.080.000	813.464.286	3.000.000	886.544.286
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*	1.007.520.000	354.000.000	3.000.000	1.364.520.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên Hội đồng quản trị/*Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member*	0	225.000.000	0	225.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên Hội đồng quản trị *Mr. Do Xuan Dien - BOD Member*	0	542.000.000	0	542.000.000

	Lũy kế đến kỳ này/*Cumulative to Date*			
	Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*	**Thù lao** *Remuneration*	**Thưởng** *Bonus*	**Cộng thu nhập** *Total Income*
Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên Hội đồng quản trị/*Ms. Le Thi Thu Trang - BOD Member*	0	450.000.000	0	450.000.000
Ông Hoàng Gia Chiều - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*	801.020.000	0	3.000.000	804.020.000
Ông Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director*	281.700.000	0	0	281.700.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám *Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director*	796.800.000	0	3.000.000	799.800.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám *Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*	1.146.125.834	160.000.000	0	1.306.125.834
Ông Nguyễn Hữu Hùng – Phó Tổng giám đốc *Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director*	378.730.000	0	0	378.730.000
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*	800.080.000	45.000.000	0	845.080.000
Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính *Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director*	1.205.300.000	23.250.000	3.000.000	1.231.550.000
Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ *Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director*	381.320.000	0	0	381.320.000
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng *Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant*	587.460.000	87.000.000	3.000.000	677.460.000
Cộng/*Total*	**8.148.335.834**	**4.096.214.286**	**21.000.000**	**12.265.550.120**

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.

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*	3.703.962.929.602	327.734.724.644	78.434.845.158	99.534.200.495	**4.209.666.699.899**
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	***3.703.962.929.602***	***327.734.724.644***	***78.434.845.158***	***99.534.200.495***	***4.209.666.699.899***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận/ *Segment operating profit*	304.058.515.821	202.962.962.057	5.431.022.810	(248.062.726)	**512.204.437.962**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận/ *Expenses not attributable to segments*					(59.329.509.225)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ *Operating profit*					**452.874.928.737**
Doanh thu hoạt động tài chính/ *Financial income*					37.261.136.524
Chi phí tài chính/ *Financial expenses*					(120.767.748.927)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết/ *Profit/(loss) in joint ventures, associates*					26.676.307.678
Thu nhập khác/ *Other income*					1.365.713.467
Chi phí khác/ *Other expenses*					(6.280.413.722)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/ *Current income tax*					(60.173.055.215)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại/ *Deferred income tax*					1.494.734.641
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after tax					**332.451.603.183**
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					

	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 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*	2.401.874.032.112	408.913.120.253	1.525.669.575	33.041.240.242	2.845.354.062.182
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*	***2.401.874.032.112***	***408.913.120.253***	***1.525.669.575***	***33.041.240.242***	***2.845.354.062.182***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận/ *Segment operating profit*	166.616.706.755	286.865.645.036	(18.726.195.569)	13.512.915.300	448.269.071.522
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận/ *Expenses not attributable to segments*					(60.883.639.844)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ *Operating profit*					387.385.431.678
Doanh thu hoạt động tài chính/ *Financial income*					12.106.966.541
Chi phí tài chính/ *Financial expenses*					(86.116.463.591)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết/*Share of profit or loss in a joint venture or associate company*					5.564.110.904
Thu nhập khác/ *Other income*					364.644.277
Chi phí khác/ *Other expenses*					(4.264.102.289)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành/ *Current income tax expense*					(34.554.006.651)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại/ *Deferred income tax*					7.344.568.520
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ *Profit after tax*					**287.831.149.389**
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*					

	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*
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*	3.578.550.390.900	2.239.481.259.933	3.388.988.984.665	1.809.400.695.825	11.016.421.331.323
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận/ *Unallocated assets*					91.872.588.712
Tổng tài sản/ *Total assets*					***11.108.293.920.035***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận/ *Segment liabilities*	2.586.440.497.303	988.278.268.158	2.422.836.533.600	1.263.126.464.608	7.260.681.763.669
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận/ *Unallocated liabilities*					72.219.910.795
Tổng nợ phải trả/ *Total liabilities*					***7.332.901.674.464***
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***

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/ *Figures before adjustments*	Các điều chỉnh/ *Adjustments*	Số liệu sau điều chỉnh/ *Adjusted figures*	Ghi chú/ *Notes*
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất/ *Consolidated Statement of Financial Position*					
Các khoản tương đương tiền/ *Cash equivalents*	122	468.050.000.000	(84.509.478.863)	383.540.521.137	(i);(iv)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn/ *Short-term held-to-maturity investments*	123	63.696.600.000	34.010.213.697	97.706.813.697	(ii); (iii);
Các khoản cho vay/ *Loans*		31.300.000.000	(31.300.000.000)	-	(ii)
Phải thu ngắn hạn khác/ *Other short-term receivables*	135	29.729.620.244	(3.200.734.834)	26.528.885.410	(iii); (iv)
Tài sản ngắn hạn khác/ *Other short-term assets*	165	-	85.000.000.000	85.000.000.000	(i)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận/ *Payable for dividends and profit distributions*	313	-	37.746.300.000	37.746.300.000	(v)
Phải trả ngắn hạn khác/ *Other short-term payables*	320	130.619.008.718	(116.280.179.522)	14.338.829.196	(v); (vi)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ *Short-term borrowings and finance leases*	321	1.064.627.454.659	1.453.141.448.256	2.517.768.902.915	(vi)

(i) Trình bày khoản tiền gửi có kỳ hạn bị hạn chế sử dụng từ chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền" sang chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác".

Reclassifying restricted term deposits from the 'Cash equivalents' item to the 'Other current assets' item.

(ii) Trình bày gốc cho vay từ chỉ tiêu "Các khoản cho vay" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn".

Reclassifying the loan principal from the "Loans" item to the "Held-to-maturity investments" item.

(iii) Trình bày khoản dự thu lãi cho vay từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn".

Reclassifying accrued interest on loan from the "Other short-term receivables" item to item "Held-to-maturity investments" item.

(iv) Trình bày khoản dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền".

Reclassifying accrued interest on term deposits from the "Other short-term receivables" item to the "Cash equivalents" item.

(v) Trình bày khoản phải trả cổ tức từ chỉ tiêu "Phải trả ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Phải trả cổ tức, lợi nhuận".

Reclassifying the dividend payable from the "Other short-term payables" item to the "Payable for dividends and profit distributions" item.

(vi) Trình bày khoản phải trả UPAS LC từ chỉ tiêu "Phải trả ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn" và trình bày khoản vay dài hạn sử dụng cho Dự án Bất động sản có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng từ chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn" sang chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Reclassifying the UPAS LC payable from the 'Other short-term payables' item to the "Short-term loans and finance leases" item and reclassify the long-term loan used for the Real Estate Project with an operating cycle exceeding 12 months from the "Long-term loans and finance leases" item to the "Current loans and finance leases" item.

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.*

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2026
Prepared on October 29, 2026

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