ĐƠN VỊ: 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 /*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**		**3.538.442.400.938**	**2.470.014.294.162**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**Cash and cash equivalents**	**110**	**V.1**	**460.349.783.375**	**592.229.456.102**
1. Tiền	Cash	111		353.093.648.007	295.837.105.416
2. Các khoản tương đương tiền	Cash equivalents	112		107.256.135.368	296.392.350.686
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**Short-term financial investments**	**120**		**447.420.883.595**	**61.357.083.595**
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	447.215.441.095	61.151.641.095
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**		**2.069.173.455.598**	**1.351.107.064.024**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Short-term trade receivables	131	V.3	1.517.745.054.792	1.124.705.109.154
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	478.469.550.848	153.502.684.649
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	Receivable according to construction contract progress	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	Other short-term receivables	135	V.5	80.050.854.257	79.991.274.520
6. 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)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	Deficit assets for treatment	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**Inventories**	**140**		**322.685.136.162**	**336.094.046.097**
1. Hàng tồn kho	Inventories	141	V.6	322.685.136.162	336.094.046.097
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**		**238.813.142.208**	**129.226.644.344**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	Short-term deferred costs	161	V.10a	236.252.652	99.861.818
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	Deductible VAT	162		14.666.191.410	14.317.855.256
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Taxes and other receivables from the State	163	V.14	88.034.498.146	69.808.927.270
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.7a	135.876.200.000	45.000.000.000

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**		**1.624.445.579.524**	**1.147.961.126.794**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**Long-term receivables**	**210**		-	-
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.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	Working capital in affiliates	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	Long-term inter-company receivable	214		-	-
5.	Phải thu dài hạn khác	Other long-term receivables	215		-	-
6.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	Allowance for long-term doubtful debts	216		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**Fixed assets**	**220**		**102.216.958.974**	**85.302.636.536**
1.	Tài sản cố định hữu hình	Tangible fixed assets	221	V.8	101.126.870.213	84.829.862.537
	Nguyên giá	*Historical cost*	*222*		*374.528.419.174*	*345.265.803.383*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated depreciation*	*223*		*(273.401.548.961)*	*(260.435.940.846)*
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	1.090.088.761	472.773.999
	Nguyên giá	*Initial cost*	*228*		*2.756.096.000*	*1.756.096.000*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated amortization*	*229*		*(1.666.007.239)*	*(1.283.322.001)*
III.	**Tài sản sinh học dài hạn**	**Long-term biological assets**	**230**		-	-
1.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	Livestock raised for regular production	231		-	-
a)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	Livestock raised for periodic production have not yet reached maturity	232		-	-
b)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	Livestock raised for regular production reach maturity	233		-	-
	Nguyên giá	*Historical cost*	234		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	*Accumulated depreciation*	235		-	-
2.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	Livestock raised for one-time, long-term production	236		-	-
3.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	Seasonal crops or long-term single-product crops	237		-	-
4.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	Provision for long-term losses of biological assets	238		-	-
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**Investment property**	**240**		-	-
	Nguyên giá	Historical costs	241		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	Accumulated depreciation	242		-	-
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**Long-term assets in process**	**250**		**253.472.545.434**	-
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	253.472.545.434	-

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)
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**Long-term financial investments**	**260**		**1.188.650.276.204**	**1.060.951.276.204**
1.	Đầu tư vào công ty con	Investments in subsidiaries	261	V.2c	1.148.501.276.204	1.020.802.276.204
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Investments in joit ventures and associates	262	V.2c	29.400.000.000	29.400.000.000
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			
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**Other non-current assets**	**270**		**80.105.798.912**	**1.707.214.054**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	Long-term deferred costs	271	V.10b	80.105.798.912	1.707.214.054
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Deferred income tax assets	272		-	-
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.7b	-	-
5.	Lợi thế thương mại	Commercial advantage	275		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**TOTAL ASSETS**	**280**		**5.162.887.980.462**	**3.617.975.420.956**

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**		**2.886.539.497.303**	**2.153.347.531.666**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**Current liabilities**	**310**		**2.886.539.497.303**	**2.151.174.031.666**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	Short-term trade payables	311	V.12	356.990.288.666	440.735.422.465
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Short-term advances from customers	312	V.13	691.815.847.827	586.249.725.685
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	Dividends and profits must be paid	313		-	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	Short-term taxes and other payments to the government	314	V.14	50.874.412.660	22.212.728.544
5.	Phải trả người lao động	Payables to employees	315		6.918.619.377	13.918.408.772
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	Short-term accrued expenses	316	V.15	25.833.515.776	8.398.052.878
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	Short-term inter-company payable	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	Payment must be made according to the schedule of the short-term construction contract	318		-	-
9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	Short-term deferred revenue	319		-	-
10.	Phải trả ngắn hạn khác	Other short-term payables	320	V.16	4.560.244.972	4.417.087.639
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Short-term borrowings and financial leases	321	V.17a	1.746.488.390.335	1.070.736.794.181
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.18	3.058.177.690	4.505.811.502
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**		**0**	**2.173.500.000**
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		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	Inter-company payables for working capital	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	Long-term inter-company payables	336		-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	Revenue awaiting long-term allocation	337		-	-
8.	Phải trả dài hạn khác	Other long-term payables	338		-	-
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Long-term borrowings and financial leases	339	V.17b	0	2.173.500.000
10.	Trái phiếu chuyển đổi	Convertible bonds	340		-	-
11.	Cổ phiếu ưu đãi	Preferred shares	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Deferred income tax liability	342		-	-
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	Provisions for long-term payables	343		-	-
14.	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.19**	**2.276.348.483.159**	**1.464.627.889.290**
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		41.352.798.365	41.352.798.365
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Other funds	419		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Retained earnings	420		575.024.591.668	397.552.691.247
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*420a*		*323.900.433.647*	*397.552.691.247*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*Retained earnings of the current period*	*420b*		*251.124.158.021*	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY**	**440**		**5.162.887.980.462**	**3.617.975.420.956**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG/DATPHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐTM Mễ Trì Hạ, Đ.Phạm Hùng, P.Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Address: 15th Floor, Handico Building, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Street, Tu Liem Ward, Hanoi City
BÁO CÁO TÀI CHÍNH / FINANCIAL STATEMENTS
Quý 3 năm 2026 (Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026) / Quarter 3 of 2026 (From July 1, 2026 to September 30, 2026)

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / INCOME STATEMENT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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	1.705.437.462.567	1.080.801.257.326	3.775.542.000.307	2.465.636.509.975
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	Sales deductions	02					-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Net sales	10		1.705.437.462.567	1.080.801.257.326	3.775.542.000.307	2.465.636.509.975
4.	Giá vốn hàng bán	Cost of sales	11	VI.2	1.527.439.452.475	996.146.889.091	3.460.994.928.410	2.306.186.749.799
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Gross profit/ (loss)	20		177.998.010.092	84.654.368.235	314.547.071.897	159.449.760.176
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		-			-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	Financial income	22	VI.3	26.938.890.888	6.394.953.581	94.686.662.212	100.327.280.056
8.	Chi phí tài chính	Financial expenses	23	VI.4	23.652.367.658	13.021.897.626	60.342.011.159	35.735.064.302
	Trong đó: chi phí đi vay	In which: borrowing costs	24		23.508.990.891	12.931.126.963	59.994.934.678	35.464.733.966
9.	Chi phí bán hàng	Selling expenses	25				-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	General and administration expenses	26	VI.5	14.894.695.769	10.390.542.232	41.573.945.878	32.972.856.137
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Net operating profit/ (loss)	30		166.389.837.553	67.636.881.958	307.317.777.072	191.069.119.793
13.	Thu nhập khác	Other income	31	VI.6	2.850	2.225.457	800.002.850	271.085.694
14.	Chi phí khác	Other expenses	32	VI.7	4.957.266.695	3.075.836.693	5.169.829.824	3.826.067.077
15.	Lợi nhuận khác	Other profit/(loss)	40		(4.957.263.845)	(3.073.611.236)	(4.369.826.974)	(3.554.981.383)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Total accounting profit/ (loss) before tax	50		161.432.573.708	64.563.270.722	302.947.950.098	187.514.138.410
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Current income tax	51	V.14	33.764.309.800	13.744.195.448	51.823.792.077	21.921.938.990
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Deferred income tax	52				-	-
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Profit/ (loss) after tax	60		127.668.263.908	50.819.075.274	251.124.158.021	165.592.199.420
20.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Earnings per share	70	VI.8	-	-	-	-
21.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Diluted earnings per share	71	VI.8	-	-	-	-

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)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính/Unit: VND

	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***		***302.947.950.098***	***187.514.138.410***
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.8,9	18.406.102.875	5.320.703.904
-	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 tài chính	Profit and loss from financial investment activities	05		(82.066.731.302)	(91.176.949.556)
-	Chi phí lãi vay	Interest expenses	06	VI.4	59.994.934.678	22.533.607.003
-	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***		***299.282.256.349***	***124.191.499.761***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	Increase/(decrease) of receivables	09		(832.574.898.604)	(56.828.123.172)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	Increase/(decrease) of inventories	10		13.408.909.935	(3.251.645.168)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	Increase or decrease in liabilities (excluding interest payable and corporate income tax payable)	11		43.961.414.674	64.575.877.762
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	Increase or decrease in deferred expenses	12		(78.534.975.692)	518.127.616
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	Increase/ (decrease) of trading securities	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	Borrowing costs have been paid	14		(59.994.934.678)	(22.533.607.003)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	Corporate income tax paid	15	V.14	(23.167.497.728)	(22.052.361.964)
-	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.18	(3.947.633.812)	(749.500.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***Net cash flows from operating activities***	***20***		***(641.567.359.556)***	***83.870.267.832***

	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	(297.966.976.475)	(391.233.600)
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	-	337.500.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	(396.310.400.000)	(2.000.000.000)
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	9.854.249.314	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Investments into other entities	25	V.2c (127.699.000.000)	(73.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Withdrawals of investments in other entities	26	-	19.548.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	Interest earned, dividends and profits received	27	85.135.281.988	78.792.738.261
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***Net cash flows from investing activities***	***30***	***(726.986.845.173)***	***23.287.004.661***

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		634.248.693.448	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	Proceeds from borrowings	33	V.17	2.171.743.431.688	659.174.833.208
4. Tiền trả nợ gốc vay	Repayment for loan principal	34	V.17	(1.498.165.335.534)	(617.009.636.742)
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.19	(71.152.257.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***Net cash flows from financing activities***	***40***		***1.236.674.532.002***	***42.165.196.466***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**Net cash flows during the period**	**50**		**(131.879.672.727)**	**149.322.468.959**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**Beginning cash and cash equivalents**	**60**	**V.1**	**592.229.456.102**	**572.616.555.422**
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**	**460.349.783.375**	**721.939.024.381**

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
NOTES TO THE 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") là Công ty Cổ phần.
Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "Company") is a Joint Stock Company.

2. Lĩnh vực kinh doanh / *Business lines*
Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực kinh doanh gồm: xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản. Trong đó, xây lắp là lĩnh vực kinh doanh chủ yếu.
The Company operates in multiple operating fields, including: construction and installation, trading and service, and trading real estate. Of these, construction and installation is the primary operating field.

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 / *Typical operating cycle*
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.
The Company's typical business cycle does not exceed 12 months.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính / *Characteristics of the Company's operations during the financial year that affect the Financial Statements*
Hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ của Công ty có sự tăng trưởng đáng kể so với kỳ trước, chủ yếu do Công ty bắt đầu thực hiện nghiệm thu một số hạng mục thuộc các công trình lớn, trong đó có công trình cầu Trần Hưng Đạo và cầu Hồng Hà. Việc nghiệm thu và ghi nhận doanh thu từ các công trình này đã đóng góp đáng kể vào mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong kỳ.
The Company's business operations during the period experienced significant growth compared to the previous period, mainly due to the commencement of acceptance of certain items of major construction projects, including Tran Hung Dao Bridge and Hong Ha Bridge. The acceptance and recognition of revenue from these projects made a significant contribution to the Company's revenue and profit growth during the period.

6. Cấu trúc Công ty/ *Company structure*
Các Công ty con / Subsidiaries

Tên công ty *Company name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal business activities*	Tỷ lệ vốn góp *Capital contribution ratio* (%)	Tỷ lệ lợi ích *Ownership interest* (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting rights* (%)
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Tổ dân phố Pà Dấu 2, xã Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất và kinh doanh điện năng	61,32%	61,32%	61,32%

Tên công ty *Company name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal business activities*	Tỷ lệ vốn góp *Capital contribution ratio (%)*	Tỷ lệ lợi ích *Ownership interest (%)*	Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting rights (%)*
Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company	*Pa Dau 2 residential quarter, Thanh My commune, Da Nang city*	*Production and business of electricity*			
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%
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%
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%
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 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%
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%	80,75%	80,75%

Các Công ty liên kết/ Associates

Tên công ty *Company name*	Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	Hoạt động kinh doanh chính *Principal business activities*	Tỷ lệ vốn góp *Capital contribution ratio* (%)	Tỷ lệ lợi ích *Ownership interest* (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết *Voting rights* (%)
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*	49,00%	49,00%	49,00%
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*	49,00%	49,00%	49,00%

Các đơn vị trực thuộc/ Branches and affiliated units

Chi nhánh Miền Nam - Công ty cổ phần tập đoàn Đạt Phương / Southern Branch of 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. Số lượng người lao động / *Number of employees*

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 217 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 180 nhân viên).

As at 30 June 2026, the Company had 217 employees (as at 1 January 2026: 180 employees).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính/*Statement on the comparability of information in the Financial Statements*

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo 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"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 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 Công ty

The corresponding figures of the previous period are comparable to those of the current period. During the period, the Company first adopted the Vietnamese Enterprise Accounting System issued pursuant to Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance ("Circular 99") in place of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 200"). Accordingly, certain line items in the Financial Statements have been reclassified and renamed in accordance with the new regulations. The figures in the "Beginning balance of the previous year" and "Previous period" columns in the Interim Financial Statements have been restated in accordance with the new classifications and terminology of Circular 99 to ensure comparability. These changes do not affect the Company's total assets, total liabilities, owners' equity, or profit after tax.

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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
The Company's fiscal year begins on January 1 and ends on December 31 of each year.

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 ACCOUNTING REGIME*

1. Chế độ kế toán áp dụng / *ACCOUNTING REGIME*

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
The Company applies the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 and relevant guiding circulars issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the 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 Công ty 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 Company 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, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
  For changes in accounting policies for which Circular No. 99 provides specific transition guidance, the Company 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, Công ty 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 Company 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 accounting regime*

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

The Financial Statements are prepared on the accrual basis accounting (except for information related to cash flows), in accordance with the historical cost convention and on the going-concern basis.

2. 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.

3. 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 Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

The recognition of trading securities occurs when the Company 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 Công ty 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 Company'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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.
Investments are classified as held-to-maturity investments when the Company has the intent and ability to hold them until the maturity date. Held-to-maturity investments include: term deposits, bonds and loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.
Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, comprising the purchase price and directly attributable transaction costs, such as transaction fees and brokerage commissions. Any accrued interest relating to periods before the acquisition date is deducted from the cost of the investment upon initial recognition. Subsequently, held-to-maturity investments are carried at cost. Interest income arising after the acquisition date is recognized in financial income on an accrual basis.

Việc trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có khả năng không thu hồi được và

số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.
A provision for impairment of held-to-maturity investments is recognized when there is evidence that part or all of the investment may not be recoverable and the amount of the loss can be reliably measured. Increases or decreases in provisions for impairment of held-to-maturity investments at the end of the accounting period are recognized in "Financial expenses".

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 cost minus any allowance for doubtful debts. The allowance for credit losses on loans is established based on the estimated potential loss.

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

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.
A subsidiary is an entity controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to direct the financial and operational policies of the investee to gain economic benefits from its activities.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.
An associate is an entity over which the Company has significant influence but not control of its financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control over those policies.

Ghi nhận ban đầu / Initial recognition

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con, công ty liên kết thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.
Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at cost, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable costs (transaction costs, brokerage fees, consulting fees, audit fees, duties, taxes, and bank charges, etc.). Specifically, when the Company borrows funds to invest in subsidiaries or associates, interest expenses are recognized as financial expenses and are not capitalized. Where an investment is made using non-monetary assets, the cost of the investment is measured at the fair value of the non-monetary assets at the transaction date. Subsequent to initial recognition, these investments are carried at cost.

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 vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.
Dividends and profit distributions of the previous periods prior to the acquisition of the investment are deducted from the cost of the investment. Dividends and profit distributions of the periods after the acquisition date are recognized as financial income. Stock dividends received are tracked only in terms of the additional number of shares received, and the value of such shares is not recognized as income.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết / Provisions for impairment of investments in subsidiaries and associates

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập dự phòng bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con, công ty liên kết tại cùng thời điểm. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.
Provisions for impairment of investments in subsidiaries and associates are recognized when the subsidiaries, associates incur losses or when the investments are impaired such that the Company may lose part or all of its invested capital. The provision is calculated as the Company's ownership interest in each investee's actual contributed charter capital at the end of the accounting period, multiplied by the difference between the investee's actual contributed charter capital and its owners' equity at the same date. Where the subsidiaries, associates are required to prepare Consolidated Financial Statements, the provision for impairment is determined based on their Consolidated Financial Statements.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.
Increases or decreases in provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates at the end of the accounting period are recognized in "Financial expenses".

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 Công ty 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 investments in equity instruments where the Company 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 liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.
Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable costs (transaction costs, brokerage fees, consulting fees, audit fees, duties, taxes, and bank charges, etc.). Specifically, when the Company borrows funds to invest in the equity instruments of other entities, interest expenses are recognized as financial expenses and are not capitalized. Where an investment is made using non-monetary assets, the cost of the investment is measured at the fair value of the non-monetary assets at the transaction date. Subsequent to initial recognition, these investments are carried at cost.

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 vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.
Dividends and profit distributions of the previous periods prior to the acquisition of the investment are deducted from the cost of the investment. Dividends and profit distributions of the periods after the acquisition date are recognized as financial income. Stock dividends received are tracked only in terms of the additional number of shares received, and the value of such shares is not recognized as income.

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 a reliably determined fair value, 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 tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ

thực góp (%) của Công ty tại đơn vị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị được đầu tư tại cùng thời điểm.
For investments where fair value cannot be determined at the reporting date, provisions are established based on the losses incurred by the investees, with the amount calculated as the Company's ownership interest in each investee's actual contributed charter capital at the end of the accounting period, multiplied by the difference between the investee's actual contributed charter capital and its owners' equity at the same date.

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.
Any increase or decrease in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities required at the fiscal year-end is recorded as financial expenses.

4. Nguyên tắc kế toán Các khoản 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
  Receivables from customers reflect trade receivables arising from transactions of a commercial nature, specifically purchase and sale activities between the Company and the buyers, who are independent entities from the Company.
- 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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.
Receivables are tracked in detail by debtor, maturity, and original currency
Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
Trade receivables and other receivables are classified as short-term or long-term in the Statement of Financial Position based on their remaining maturity at the end of the accounting period.

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 allowance for doubtful debts is made for each receivable deemed difficult to collect, after offsetting it against any payable (if applicable). The level of provision 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.

5. 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:

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

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

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.

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

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Deferred expenses represent actual expenses incurred, including both prepaid and non-prepaid expenses, that relate to the results of production and business activities over multiple accounting periods and are allocated to the production and business expenses of the relevant accounting periods.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Deferred expenses are classified in the Statement of Financial Position as short-term when the allocation period does not exceed 12 months or falls within one normal operating cycle, and as long-term when the allocation period exceeds 12 months or is longer than one normal operating cycle. Long-term deferred expenses are not reclassified as short-term deferred expenses when preparing the Financial Statements.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty như sau:

Allocation for deferred expenses to production and business expenses is performed for each period based on the nature and extent of each type of expense to select the appropriate allocation method and criteria. The timing and methods for allocating the Company's deferred expenses are as follows

Chi phí công cụ, dụng cụ và vật tư luân chuyển/ Tools

Công cụ, dụng cụ, và vật tư luân chuyển đã xuất dùng hoặc cho thuê liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 36 tháng).

The tools issued for use or leased out in connection with business operations over multiple accounting periods are recognized as deferred expenses and are allocated into operation costs on a straight-line basis over their estimated useful lives (not exceeding 36 months).

7. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenditures that the company 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 for the year in the year incurred. For fixed assets that require periodic repairs and maintenance in accordance with technical requirements, significant periodic repair and maintenance costs are recognized as deferred expenses and amortized to production and operating expenses until the next scheduled repair and maintenance.

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*	05 - 06
Máy móc và thiết bị / *Machinery and equipment*	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn / *Transportation and transmission equipment*	02 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý / *Management tools and instruments*	03 - 05
Tài sản cố định khác / *Other fixed assets*	03 - 04

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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.
The cost of intangible fixed assets includes all the expenses incurred by the company 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 an intangible fixed asset is sold or disposed of, its cost and accumulated amortization are removed, and any gains or losses from disposal are recognized in income or expenses for the year.
Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:
The company's intangible fixed assets include:

***Chương trình phần mềm máy tính** / Computer software programs*
Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.
Costs related to computer software programs that are not part of a hardware-related bundle are capitalized. The cost of the software program includes all the expenses incurred by the company up to the point the software is ready for use. Computer software is amortized on a straight-line basis 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 includes the purchase price, non-refundable purchase taxes, and registration costs. Trademarks and trade names are amortized on a straight-line basis over 5 years

8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả / Payables 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 Công ty.
  Payables to suppliers reflect trade payables arising from transactions involving the purchase of goods, services, or assets, where the supplier is independent of the company.
- 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 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 Balance Sheet based on the remaining maturity at the end of the fiscal year.

9. Phải trả cổ tức/ Payable for dividends

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty 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 Company has no discretion to avoid the obligation to pay dividends to shareholders in accordance with securities laws.

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

a) Vốn chủ sở hữu / *Owner's equity*

Vốn góp của chủ sở hữu */ Owners' contributed capital*

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

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

Thặng dư vốn/ Capital surplus

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm/ *Capital surplus is recognized including*:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
  The difference between the issuance price and the par value of shares upon an initial public offering or an additional issue.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
  The difference between the repurchase price and the re-issuance price of the Company's treasury shares.

- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
  The excess of the principal component of convertible bonds over the par value of the additional shares issued upon conversion, together with the entire value of the conversion option transferred to capital surplus, regardless of whether the bondholders exercise the conversion option.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ Công ty.
  The difference between the actual amount of capital contributed and the amount of capital stated in the Company's Charter.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.
Direct costs attributable to a successful share issuance are deducted from capital surplus. Costs of an unsuccessful share issuance are recognized as financial expenses during the period.

11. 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.

12. 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** / Revenue from sales of goods*

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:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
  The Company has transferred the significant of risks and rewards associated with ownership of the goods to the buyer.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
  The Company 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 sản phẩm 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 products 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).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
  The Company 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 provision of services*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
Revenue from the provision 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
  The Company 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 hợp đồng xây dựng/ Revenue from 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 a contract specifically negotiated for the construction of an asset or a combination of assets that are closely interrelated or interdependent in terms of their design, technology and function or their ultimate purpose or use.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.
Construction contract revenue comprises the initial amount agreed in the contract and variations arising during contract performance that are mutually agreed by the parties, including changes in the scope of work, additional work requests, incentive payments for early completion, and claims for reimbursement of costs incurred in excess of the contract price, provided that such amounts can be measured reliably and it is probable that they will be approved.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy/ *When the outcome of a construction contract can be estimated reliably:*

- 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.
  For construction contracts under which the contractor is entitled to payments based on the value of work performed, contract revenue and related costs are recognized by reference to the completed work certified by the customer and reflected in 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.
Increases or decreases in the volume of construction work, claims for compensation and other amounts receivable are recognized as revenue only when they have been agreed with the customer.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy/ *When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably:*

- 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 probable of recovery.

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.
When the projected total contract costs exceed the total contract revenue, the expected loss is recognized immediately as an expense during the period in which it is identified.

b) Doanh thu hoạt động tài chính / Financial income

***Tiền lãi** / Interest*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
Interest 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.
Dividends and distributed profits are recognized when the Company has the right to receive dividends or profits from its investments. For investments in entities whose securities are registered and centrally deposited with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, dividend income is recognized on the record date. For investments in other entities, the recognition date is determined in accordance with the Law on Enterprises and the charter of the investee. Only the portion of dividends or profits attributable to the period after the investment date is recognized as financial income. The portion attributable to the period before the investment date is deducted from the cost of the investment. For stock dividends received, only the additional number of shares is tracked. The value of such shares is neither recognized as financial income nor included in the carrying amount of the investment.

13. 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. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.
Borrowing costs include interest expenses and other costs directly attributable to borrowings. Borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

Chi phí tài chính khác / Other financial expenses

14. 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. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.
Expenses are decreases in economic benefits and are recognized when transactions occur or when it is probable that they will arise in the future, regardless of whether payment has been made. Expenses are recognized even when they are not yet due for payment, provided that it is probable that they will be incurred, in order to comply with the principles of prudence and capital maintenance.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

When the Company recognizes revenue, it also recognizes the corresponding expenses incurred in generating that revenue. Such expenses include expenses incurred during the period in which the revenue is generated, expenses incurred in prior periods, and accrued expenses attributable to the revenue of that period. When the matching principle conflicts with the principle of prudence, expenses are recognized based on the substance of the transaction and the Vietnamese Accounting Standards to ensure that the transaction is presented faithfully and fairly.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp / *Corporate income tax*

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Company'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.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo kết quả kinh doanh của quý. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Each quarter, the Company determines and records the estimated corporate income tax payable based on its provisional corporate income tax return. At the end of the accounting period, the Company determines the actual corporate income tax payable based on its annual corporate income tax finalization return and adjusts for any differences from the amounts provisionally recorded during the year.

16. 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.

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm/ *Related parties of the Company include*:

- Công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries and associates.*
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
  Individuals with direct or indirect voting rights that result in significant influence over the Company, including the members of Board of Directors and their close family members.
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc chức năng, Kế toán trưởng, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
  Key management personnel with the authority and responsibility to plan, direct, and control the Company's operations, including the Board of Management, Functional Directors, the Chief Accountant, other management personnel, and their close family members.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu

bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.
Enterprises in which individuals belonging to the above groups directly or indirectly hold a sufficiently large voting interest to exercise significant influence over those enterprises, including enterprises owned by key management personnel or major shareholders of the Company and enterprises that have key management personnel in common with the Company.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.
Close family members of an individual are those who can influence or be influenced by that individual when transacting with the Company, including their parents, spouse, children, and siblings
Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.
Transactions between related parties are transfers of resources or obligations between such parties, regardless of whether they involve consideration.
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.
In considering related party relationships, the substance of the relationship is given greater consideration than its legal form.

17. 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 Company 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 Company 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 Công ty 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 Company'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 của Công ty.
The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policies applied for the preparation and presentation of the Company's Financial Statements
Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận.
The Company primarily operates in the field of construction and installation within the territory of Vietnam. Therefore, the Company does not present segment reporting.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH/ ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE STATEMENT OF FINANCIAL

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*	44.913.699	299.430.916
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn */Demand deposits in banks*	353.048.734.308	295.537.674.500
- *Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam / Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*	*295.522.492.992*	*91.702.108.451*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam / Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	*56.605.561.856*	*200.632.584.805*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*	*270.570.691*	*2.554.547.650*
- *Các ngân hàng khác / Other banks*	*650.108.769*	*648.433.594*
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)*	107.256.135.368	296.392.350.686
- *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*	*13.000.000.000*	*163.000.000.000*
- *Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/3-month fixed-term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*	*0*	*10.000.000.000*
- *Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam / 1-month fixed-term deposit at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	*94.256.135.368*	*123.000.000.000*
- *Lãi dự thu của tương đương tiền/ Accrued interest income on cash equivalents*	*0*	*392.350.686*
Cộng/*Total*	**460.349.783.375**	**592.229.456.102**

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	796.160.000	

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*	***447.215.441.095***	***447.215.441.095***		***61.151.641.095***	***61.151.641.095***	
Tiền gửi có kỳ hạn / *Time deposits*	**445.810.400.000**	**445.810.400.000**		**59.746.600.000**	**59.746.600.000**	
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam*	*50.000.000.000*	*50.000.000.000*		*39.500.000.000*	*39.500.000.000*	
- *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam/ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*	*395.810.400.000*	*395.810.400.000*		*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*	*0*	*0*		*10.246.600.000*	*10.246.600.000*	
Cho vay / *Loans*	**1.405.041.095**	**1.405.041.095**		**1.405.041.095**	**1.405.041.095**	
- *Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa / Khanh Hoa Minerals and Investment Joint Stock Company*	*1.300.000.000*	*1.300.000.000*		*1.300.000.000*	*1.300.000.000*	
- *Lãi cho vay/* Interest	*105.041.095*	*105.041.095*		*105.041.095*	*105.041.095*	
***Dài hạn** / Long-term*	***9.990.000.000***	***9.990.000.000***		***9.990.000.000***	***9.990.000.000***	
Trái phiếu Vietinbank(*)/*Vietinbank Bonds (*)*	9.990.000.000	9.990.000.000		9.990.000.000	9.990.000.000	
Cộng/*Total*	**457.205.441.095**	**457.205.441.095**		**71.141.641.095**	**71.141.641.095**	

(*) 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 con** / Investment in subsidiaries*	***1.148.501.276.204***			***1.020.802.276.204***		
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/ *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	116.508.000.000			116.508.000.000		
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/ *Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*	383.850.000.000			383.850.000.000		
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	152.000.000.000			152.000.000.000		
Công ty TNHH thực phẩm BEE/*BEE Food Co., Ltd.*	31.970.940.713			31.970.940.713		
Công ty TNHH FUKUNANA / *FUKUNANA Co., Ltd.*	15.273.335.491			15.273.335.491		
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/*Dat Phuong Glass Joint Stock Company*	448.899.000.000			321.200.000.000		
***Đầu tư vào công ty liên kết** / Investment in associates*	***29.400.000.000***			***29.400.000.000***		
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	14.700.000.000			14.700.000.000		
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	14.700.000.000			14.700.000.000		
***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*	**1.178.660.276.204**			**1.050.961.276.204**		

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

Tên Công ty / *Company Name*	Số cuối kỳ/ *Ending balance* (30/09/2026)		Số đầu năm/ *Beginning balance* (01/01/2026)	
	Số cổ phần/ phần vốn góp/*Number of shares/ capital contribution*	Tỷ lệ sở hữu/ *Ownership ratio*	Số cổ phần/ phần vốn góp/ *Number of shares/ capital contribution*	Tỷ lệ sở hữu/ *Ownership ratio*
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/*Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	11.650.800 CP	61,32%	11.650.800 CP	61,32%
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/*Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*	38.385.000 CP	68,30%	38.385.000 CP	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	45.600.000 CP	88,89%	45.600.000 CP	88,89%
Công ty TNHH thực phẩm BEE/*BEE Food Co., Ltd.*	25 tỷ VND	100,00%	25 tỷ VND	100,00%
Công ty TNHH FUKUNANA/*FUKUNANA Co., Ltd.*	7 tỷ VND	100,00%	7 tỷ VND	100,00%
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/*Dat Phuong Glass Joint Stock Company* (i)	44.412.500 CP	80,75%	32.120.000 CP	73,00%
Công ty Cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1/*Dat Phuong Construction Number One Joint Stock Company*	1.764.000 CP	49,00%	1.764.000 CP	49,00%
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	1.764.000 CP	49,00%	1.764.000 CP	49,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai/*Dong Nai Bridge Investment and Construction JSC*	75.900 CP	0,12%	75.900 CP	0,12%

(i) Trong năm, Công ty đã góp thêm 88.825.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương và nhận chuyển nhượng 3.410.000CP từ ông Phan Ngọc Long nâng tổng số vốn đầu tư vào Công ty này lên 448.899.000.000 VND tương đương với 44.412.500 cổ phần, chiếm 80,75% vốn điều lệ.
During the year, the Company contributed an additional VND 88,825,000,000 to Dat Phuong Glass Joint Stock Company and acquired 3,410,000 shares from Mr. Phan Ngoc Long, increasing its total investment in this company to VND 448,899,000,000, equivalent to 44,412,500 shares, representing 80.75% of the charter capital.

Giá trị hợp lý / Fair Value
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
The Company has not determined the fair value of unlisted investments due to the lack of specific guidance on determining the fair value of these investments.

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết / Operations of Subsidiaries and affiliates.
Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.
Subsidiaries are operating normally, with no significant changes compared to the previous year.
Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết / Transactions with Subsidiaries, joint ventures and associates
Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.1b.
The significant transactions between the Company and its subsidiaries and associates are set out in Note VII.1b

2d. Giá trị có thể thu hồi/ Recoverable amount

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 amount is determined at original costs.

Công ty 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 Company has not yet determined the recoverable amount of other held-to-maturity investments and unlisted investments as there have not been any specific instructions on recoverable amount determination of these investments.

2e. ***Các khoản đầu tư được sử dụng để bảo lãnh, thế chấp/*** *Investments used 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.20.

Term deposits at banks and bonds pledged as collateral for bank loans: Note V.20.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh/ Investments in other entities pledged as collateral

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết đã được Công ty sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long bao gồm:
Investments in subsidiaries and associates have been used by the Company to secure loans taken out by subsidiaries at the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch, including:

Tài sản bảo đảm/ Collateral	Bên được bảo đảm/ Beneficiary	Dự án/ Project
45.600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An; 11.650.800 cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung *45,600,000 shares of Dat Phuong Hoi An JSC.; 11,650,800 shares of Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.*	Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An *Dat Phuong Hoi An JSC*	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu du lịch dịch vụ Cồn Tiến. *Construction of residential housing in the Con Tien Tourism and Service Area*
32.120.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương; 1.764.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1; 1.764.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2 *32,120,000 shares of Dat Phuong Glass JSC.; 1,764,000 shares in Dat Phuong Construction Number One JSC; 1,764,000 shares in Dat Phuong Construction Number Two JSC*	Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương *Dat Phuong Glass JSC*	Dự án Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương *Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project*
38.385.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà *38,385,000 shares in Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC*	Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà *Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC*	Dự án đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Trà *Son Tra Hydropower Construction Project*

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*	***419.577.952.184***		***416.920.335.090***	
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	

	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*
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2/*Dat Phuong Construction Number Two Joint Stock Company*	3.682.353.823			
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	414.477.437.073		414.428.837.073	
Phải thu các khách hàng khác/Receivables from other customers	***1.098.167.102.608***	***879.611.422***	***707.784.774.064***	***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			
Các khách hàng khác/*Other customers*	471.885.181.114	879.611.422	560.731.387.533	879.611.422
Cộng/*Total*	**1.517.745.054.792**	**879.611.422**	**1.124.705.109.154**	**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*	***87.082.265.769***			
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*	***391.387.285.079***	***6.212.392.877***	***153.502.684.649***	***6.212.392.877***
Công ty cổ phần Trivico E&C Việt Nam/*Trivico E&C Vietnam Joint Stock Company*	82.051.204.202			
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng-Thương Mại Hoàng Gia/*Royal Construction and Trading Investment Company Limited*	34.044.550.825		31.331.640.269	
Công ty cổ phần Kết cấu thép ATAD/*ATAD Steel Structure Joint Stock Company*	71.769.840.462			
Các khách hàng khác/*Other customers*	203.521.689.590	6.212.392.877	122.171.044.380	6.212.392.877
Cộng/*Total*	**478.469.550.848**	**6.212.392.877**	**153.502.684.649**	**6.212.392.877**
Trong đó/ In which:				
Khoản ứng trước để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư/ *Advances for the acquisition of fixed assets and investment properties*	-	-	1.582.200.000	-

5. 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*	***75.799.122.096***		***71.324.508.971***	
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/*Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	0		3.476.200.000	
Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An[(i)]/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	75.799.122.096		67.024.188.480	
Ông Đinh Gia Nội – tạm ứng/ *Mr. Dinh Gia Noi – Advances*	0		824.120.491	
***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác**/Receivables from other organizations and individuals*	***4.251.732.161***		***8.666.765.549***	
Tạm ứng/*Advances*	3.467.275.747		6.685.989.216	
Ký cược, ký quỹ/*Deposits and guarantees*	100.000.000		100.000.000	
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*	107.456.414		697.247.053	
Cộng/*Total*	**80.050.854.257**		**79.991.274.520**	

[(i)]Là khoản phải thu Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An (Công ty con) theo hợp đồng cung cấp vốn ngày 18 tháng 11 năm 2021 (Theo đó, toàn bộ số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu năm 2021 được chuyển cho Công ty con để thực hiện Dự án Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam, thời hạn cấp vốn và lãi suất theo phương án phát hành trái phiếu (xem thuyết minh V.17b) và lãi chậm thanh toán.

Receivables from Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company (subsidiary) according to the capital supply contract dated November 18, 2021. Under this contract, all proceeds from the 2021 bond issuance were transferred to the subsidiary to implement the Con Tien Urban Area Project in Cam Thanh Commune, Hoi An City, Quang Nam Province. The funding term and interest rate follow the bond issuance plan (see Note V.17b), including late payment interest.

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*
Công cụ, dụng cụ / *Tools and equipment*				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang / *Work-in-progress*	322.685.136.162		336.094.046.097	
- Công trình xây lắp / Construction works	*60.418.667.105*		*72.087.904.584*	
- Dự án bất động sản / Real estate projects:	*262.266.469.057*		*264.006.141.513*	
Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Bình Dương/ Binh Duong Resort Complex Project	*253.797.848.307*		*251.769.848.307*	
Dự án khác/ Other construction works and projects	*8.468.620.750*		*12.236.293.206*	
Cộng / *Total*	**322.685.136.162**		**336.094.046.097**	

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

7a. 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)]	135.876.200.000	45.000.000.000
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Deposits at BIDV	*100.000.000.000*	*30.000.000.000*
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam / Deposits at VietinBank	*33.476.200.000*	*0*
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Deposits at Vietcombank	*2.400.000.000*	*15.000.000.000*
Cộng/*Total*	**135.876.200.000**	**45.000.000.000**

7b. Tài sản dài hạn khác / Other long-term 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*		
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam / Deposits at BIDV		
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam / Deposits at VietinBank		
Tiền gửi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam / Deposits at Vietcombank		
Cộng/*Total*		

[(i)] Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 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 3 months frozen by banks as pledged assets to secure the Company's credit and guarantee facilities.*

8. 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*	478.825.050	284.651.662.440	55.283.352.648	793.733.992	4.058.229.253	345.265.803.383
Mua trong năm /*Purchasing during the year*	1.908.170.461	21.740.740.407	10.295.185.185	376.329.260	-	34.320.425.313
Thanh lý, nhượng bán /*Disposals or sales*	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ (30/09/2026)/*Ending balance*	**2.386.995.511**	**301.334.593.325**	**65.578.537.833**	**1.170.063.252**	**4.058.229.253**	**374.528.419.174**
Trong đó/In which:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *Fully depreciated but still in use*	478.825.050	183.760.460.908	32.348.326.830	575.383.992	4.058.229.253	**221.221.226.033**
Chờ thanh lý/*Pending for liquidation*						
Giá trị hao mòn/*Accumulated depreciation*						
Số đầu năm (01/01/2026)/*Beginning balance*	478.825.050	207.648.830.862	47.633.159.460	616.896.221	4.058.229.253	260.435.940.846
Khấu hao trong năm/*Depreciation during the year*	22.056.810	14.983.293.876	2.943.138.865	74.928.086	-	18.023.417.637
Thanh lý, nhượng bán /*Liquidation or sales*	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ (30/09/2026)/*Ending balance*	**500.881.860**	**217.574.315.216**	**50.576.298.325**	**691.824.307**	**4.058.229.253**	**273.401.548.961**
Giá trị còn lại /*Remaining Value*						
Số đầu năm (01/01/2026)/*Beginning balance*		77.002.831.578	7.650.193.188	176.837.771	-	84.829.862.537
Số cuối kỳ (30/09/2026)/*Ending balance*	**1.886.113.651**	**83.760.278.109**	**15.002.239.508**	**478.238.945**	**-**	**101.126.870.213**
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 5.424.175.628 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 5.424.175.628 VND have been pledged as collateral for loans from banks.

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau/ *Details of the tangible fixed assets subject to liquidation during the period are as follows:*

	Nguyên giá/ *Historical cost*	**Hao mòn lũy kế/** *Accumulated depreciation*	**Giá trị còn lại/** *Net book value*	**Giá thanh lý/** *Liquidation value*
Cần Trục Kobelko 5035/ *Kobelco 5035 Crane*	948.857.143	(948.857.143)	-	200.000.000
Xe cần trục bánh lốp KATO KR25H-III/ *KATO KR25H-III wheeled crane*	1.333.333.333	(1.333.333.333)	-	200.000.000
Xe cần trục bánh xích CH400-40 tấn/ *CH400 40-tonne crawler crane*	1.537.523.808	(1.537.523.808)	-	200.000.000
Cần trục bánh lốp TANANO-20T/ *TANANO-20T wheeled crane*	1.238.095.238	(1.238.095.238)	-	200.000.000
Cộng/ *Total*	**5.057.809.522**	**(5.057.809.522)**	**-**	**800.000.000**

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

	Nhãn hiệu, tên thương mại (*)/*Trademarks and trade names*	**Chương trình phần mềm máy tính** *Computer software*	**Cộng** *Total*
Nguyên giá */Cost*			
Số đầu năm/*Beginning balance*	1.281.096.000	475.000.000	1.756.096.000
Mua trong kỳ */New acquisition during the period*		1.000.000.000	1.000.000.000
Giảm khác */Reductions*			-
Số cuối kỳ */Ending balance*	**1.281.096.000**	**1.475.000.000**	**2.756.096.000**
Trong đó:/ In which:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng *Fully depreciated but still in use*	-	280.000.000	**280.000.000**
Giá trị hao mòn/*Accumulated depreciation*			
Số đầu năm/*Beginning balance*	960.822.000	322.500.001	1.283.322.001
Khấu hao trong kỳ/*Depreciation during the period*	192.164.400	190.520.838	382.685.238
Giảm khác/*Reductions*			-
Số cuối kỳ/*Ending balance*	**1.152.986.400**	**513.020.839**	**1.666.007.239**
Giá trị còn lại/*Net book value*			
Số đầu năm/*Beginning balance*	320.274.000	152.499.999	472.773.999
Số cuối kỳ/*Ending balance*	**128.109.600**	**961.979.161**	**1.090.088.761**
Trong đó:/Where:			
Tạm thời không sử dụng/*Temporarily not in use*	-	-	-
Đang chờ thanh lý/*Pending for liquidation*	-	-	-

10. Chi phí chờ phân bổ / *Pending costs*

10a. 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*		
Chi phí bảo hiểm /*Insurance expenses*	12.852.689	99.861.818
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác/*Other short-term prepaid expenses*	223.399.963	
Cộng/*Total*	**236.252.652**	**99.861.818**

10b. 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*	79.188.248.120	1.688.356.914
Chi phí bảo hiểm /*Insurance expenses*		
Chi phí sửa chữa/*Repair expenses*		
Các chi phí trả trước dài hạn khác/*Other long-term prepaid expenses*	917.550.792	18.857.140
Cộng/*Total*	**80.105.798.912**	**1.707.214.054**

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*		-	-		-	-
Xây dựng cơ bản dở dang/ Construction-in-progress		**255.380.715.895**	**(1.908.170.461)**	-		**253.472.545.434**
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*		*1.908.170.461*	*(1.908.170.461)*	-		-
Cộng/ *Total*		**255.380.715.895**	**(1.908.170.461)**			**253.472.545.434**

(*) Trong năm, công ty mua lại khu đất thuộc phường Mỹ Thượng, thành phố Huế theo hình thức đấu giá tài sản của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để thực hiện đầu tư Khu đô thị. Dự án hiện đang triển khai bước lập quy hoạch và xin chủ trương đầu tư.
During the year, the company acquired a land plot in My Thuong Ward, Hue City through an asset auction conducted by Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) to develop an urban area project. The project is currently undergoing the master planning phase and seeking investment approval.

12. 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*	***136.729.401.892***	***230.593.123.297***
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 1*/Dat Phuong Construction Number One JSC*	136.630.401.892	66.319.255.886
Công ty cổ phần xây dựng Đạt Phương số 2*/Dat Phuong Construction Number Two JSC*		164.273.867.411
Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An*/Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	99.000.000	
Phải trả các nhà cung cấp khác*/Payables to Other Suppliers*	***220.260.886.774***	***210.142.299.168***
Công Ty Cổ Phần Thép Và Thương Mại Hà Nội*/Hanoi Steel and Trading Joint Stock Company*	4.406.033.412	19.008.387.684
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
Các nhà cung cấp khác/ *Other suppliers*	203.788.246.362	174.067.304.484
Cộng*/Total*	**356.990.288.666**	**440.735.422.465**
Trong đó/ *In which*:		
Khoản phải trả người bán về mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư/ *Trade payables for the acquisition of fixed assets and investment properties*	300.000.000	-

13. 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*	***691.815.847.827***	***586.249.725.685***
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
Ban Quản lý dự án Đường sắt */Railway Project Management Board*		139.904.799.485
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	
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	
Các khách hàng khác*/Other customers*	107.703.094.854	175.829.537.100
Cộng*/Total*	**691.815.847.827**	**586.249.725.685**

14. 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)*	-	69.808.927.270		- (18.225.570.876)		- 88.034.498.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp/*Corporate income tax*	21.337.285.370	-	51.823.792.077	(23.167.497.728)	49.993.579.719	-
Thuế thu nhập cá nhân *Personal income tax*	871.643.139	-	2.849.345.191	(2.843.955.424)	877.032.906	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác/*Fees and other payables*	3.800.035	-	-	-	3.800.035	-
Cộng/*Total*	**22.212.728.544**	**69.808.927.270**	**54.673.137.268**	**(44.237.024.028)**	**50.874.412.660**	**88.034.498.146**

(*) 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)*
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.
The Company adopts the deduction method for VAT, applying rates of 8% and 10%
Thuế thu nhập doanh nghiệp / *Corporate Income Tax (CIT)*
Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.
The company pays CIT on taxable income at a rate of 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:
CIT payable during the period is estimated as follows:

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Từ/** *From* **01/01/2026 đến/ to 30/09/2026**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế */Accounting profit before tax*	161.432.573.708	302.947.950.098
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:/ *Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit subject to corporate income tax:*	7.388.975.288	9.918.367.085
- Các khoản điều chỉnh tăng/*Increases in profit*	7.388.975.288	9.918.367.085
Thù lao thành viên HĐQT không trực tiếp điều hành/ BOD member remuneration not directly involved in operations	420.000.000	*1.240.000.000*
Chi phí khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng./Depreciation of vehicles exceeding a cost of 1.6 billion VND	694.943.332	*2.084.830.000*
Các khoản chi phí không hợp lý, hợp lệ/ Non-deductible expenses	6.274.031.956	*6.593.537.085*

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	**Từ/** *From* **01/01/2026 đến/ to 30/09/2026**
Các khoản điều chỉnh làm tăng lợi nhuận trước thuế khác/Other increases in taxable profit	0	
- Các khoản điều chỉnh giảm/*Decreases in profit:*	0	0
Thu nhập chịu thuế/*Taxable income*	168.821.548.996	312.866.317.183
Thu nhập được miễn thuế/*Tax-exempt income*	0	(53.747.356.800)
Thu nhập tính thuế/*Net taxable income*	168.821.548.996	259.118.960.383
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp/*Corporate income tax rate*	20%	20%
***Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp**/Corporate income tax payable*	***33.764.309.800***	***51.823.792.077***
***Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước**/Adjustment of corporate income tax payable of previous years*		
Tổng Thuế thu nhập DN còn phải nộp/*Total corporate income tax payable*	**33.764.309.800**	**51.823.792.077**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.
The determination of the Company's corporate income tax payable is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and tax regulations for different types of transactions can be interpreted in different ways. Therefore, the tax amount presented in the Financial Statements may change when inspected by the tax authorities.

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo quy định.
Other taxes: The Company declares and pays according to regulations.

15. 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*	***25.833.515.776***	***8.398.052.878***
Trích trước chi phí/*Pre-deduct expenses*	25.833.515.776	8.398.052.878
Dự trả lãi trái phiếu/*Expected bond interest payment*		
Cộng/*Total*	**25.833.515.776**	**8.398.052.878**

16. 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*		
***Phải trả các đơn vị và cá nhân khác**/Payables to other entities and individuals*	***4.560.244.972***	***4.417.087.639***
Kinh phí công đoàn/*Union funds*	1.495.577.991	1.428.715.991

	Số cuối kỳ *Ending balance* (30/09/2026)	Số đầu năm *Beginning balance* (01/01/2026)
BHXH; BHYT; BHTN */Social insurance, health insurance, unemployment insurance*	0	0
Thuế TNCN phải trả lại người lao động/*Personal income tax refunds to employees*	1.989.987.830	1.988.319.453
Các khoản phải trả ngắn hạn khác/*Other short-term payables*	1.074.679.151	1.000.052.195
Cộng/*Total*	**4.560.244.972**	**4.417.087.639**

17. Vay / *Borrowings*

17a. 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*	**1.746.488.390.335**	**1.069.770.794.181**
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*	*807.899.201.078*	*538.315.681.055*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long (UPAS L/C) *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch (UPAS L/C)* [(*)]		*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)*		***966.000.000***
Cộng/*Total*	**1.746.488.390.335**	**1.070.736.794.181**

(*) 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 1.000.000.000.000 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 1,000,000,000,000 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 1.000.000.000.000 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 1,000,000,000,000 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 ngắn hạn ngân hàng *Bank short-term loans*	1.069.770.794.181	2.171.743.431.688		(1.495.025.835.534)	1.746.488.390.335
Vay dài hạn đến hạn trả *Long-term loans due*	966.000.000		483.000.000	(1.449.000.000)	-
Cộng/*Total*	**1.070.736.794.181**	**2.171.743.431.688**	**483.000.000**	**(1.496.474.835.534)**	**1.746.488.390.335**

17b. 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*		**2.173.500.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long[(i)]/*BIDV - Thang Long Branch*		*2.173.500.000*
Cộng/*Total*		**2.173.500.000**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long để mua sắm máy móc thiết bị với thời hạn vay 60 tháng, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 1 đến 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành từ vốn vay/ *Borrowings from BIDV - Thang Long Branch are used for purchasing machinery and equipment, with a term of 60 months. The interest rate is floating, adjusted every 1 to 6 months. Collateral comprises assets formed from the borrowed funds.*

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*				
Cộng/*Total*				
Số đầu năm (01/01/2026) *Beginning balance*				

	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*
Vay dài hạn ngân hàng *Long-term bank borrowings*	3.139.500.000	966.000.000	2.173.500.000	
Cộng/*Total*	**3.139.500.000**	**966.000.000**	**2.173.500.000**	

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*	2.173.500.000		(2.173.500.000)	0
Cộng/*Total*	**2.173.500.000**		**(2.173.500.000)**	**0**

18. 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*	2.782.665.179	1.500.000.000	(3.018.000.000)	1.264.665.179
Quỹ phúc lợi/*Welfare Fund*	1.723.146.323	1.000.000.000	(929.633.812)	1.793.512.511
Cộng/*Total*	**4.505.811.502**	**2.500.000.000**	**(3.947.633.812)**	**3.058.177.690**

19. Vốn chủ sở hữu / *Equity*

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu / Statement of Changes in Equity

	Vốn góp của chủ sở hữu *Contributed capital*	Thặng dư vốn cổ phần *Share premium*	Quỹ đầu tư phát triển *Development investment Fund*	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *Undistributed profit after tax*	Cộng *Total*
Số dư đầu năm trước/*Beginning balance of previous year*	629.995.540.000	17.732.079.678	41.352.798.365	572.471.771.749	1.261.552.189.792
Tăng vốn từ lợi nhuận/*Capital increase from profits*	377.994.780.000			(377.994.780.000)	-
Trả cổ tức năm trước bằng tiền/ *Dividend payment for previous year*				(62.999.554.000)	(62.999.554.000)
Lợi nhuận trong năm trước/ *Profit for previous year*				267.075.253.498	267.075.253.498
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước *Appropriations to bonus fund*				(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Số dư cuối năm trước/*Ending balance of previous year*	**1.007.990.320.000**	**17.732.079.678**	**41.352.798.365**	**397.552.691.247**	**1.464.627.889.290**
Số dư đầu năm nay/*Beginning balance of current year*	1.007.990.320.000	17.732.079.678	41.352.798.365	397.552.691.247	1.464.627.889.290
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền/*Issuance of shares for cash*(*)	177.880.640.000	456.368.053.448			634.248.693.448
Trả cổ tức năm trước bằng tiền/ *Dividend payment for previous year*				(71.152.257.600)	(71.152.257.600)
Lợi nhuận trong kỳ/ *Profit for the period*				251.124.158.021	251.124.158.021
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước *Appropriations to bonus fund*				(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
Số dư cuối kỳ này/ *Ending balance of current period*	**1.185.870.960.000**	**474.100.133.126**	**41.352.798.365**	**575.024.591.668**	**2.276.348.483.159**

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chào bán thành công 17.788.064 cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ, theo Nghị quyết số 05/NQ-ĐP-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1175/UBCK-QLCB do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06 tháng 02 năm 2026. Đợt chào bán hoàn tất vào ngày 11 tháng 03 năm 2026. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 ngày 11 tháng 03 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ.

During the period, the Company successfully conducted share issuance to existing shareholders of 17,788,064 shares, pursuant to Resolution No. 05/NQ-DP-DHDCD dated 28 October 2025 of the General Meeting of Shareholders and Public Share Offering Registration Certificate No. 1175/UBCK-QLCB issued by the State Securities Commission on 6 February 2026. The offering was completed on 11 March 2026. The Company was granted the 24th amended Enterprise Registration Certificate on 11 March 2026 regarding the increase in charter capital.

***19b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận** / Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits*

	Năm nay *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 / *Vốn góp giảm trong năm*		
+ 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*	71.152.257.600	62.999.554.000

***19c. 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*	*0*	*0*
Số lượng cổ phiếu được mua lại/*Treasury shares*	0	0
- *Cổ phiếu phổ thông / Common shares*	0	0
- *Cổ phiếu ưu đãi / Preferred shares*	*0*	*0*
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*	*0*	*0*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành / *Par Value of Outstanding Shares*: 10.000 VND.

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

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐP- ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2026 như sau:

The Company has conducted profit distribution in accordance with Resolution No. 02/NQ-DP-DHDCD of the Annual General Meeting of Shareholders dated 25 April 2026, as follows

		VND
• Chia cổ tức bằng tiền/ *Cash dividends declared* (6%)	:	71.152.257.600

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi/ *Appropriation to bonus and welfare fund* : 2.500.000.000

20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính/ *Off-Interim Statement of Financial Position items*

20a. Tài sản cầm cố, thế chấp/ Pledged and mortgaged assets

	Giá trị thế chấp/ *Mortgage value*		
	Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**Số đầu năm**/ *Beginning balance*	**Bên nhận cầm cố, thế chấp**/ *Pledgee or mortgagee*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số V.2e) *Held-to-maturity investments (see Note V.2e)*	***69.990.000.000***	***67.736.600.000***	
Tiền gửi có kỳ hạn/ *Term deposits*	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/ *Term deposits*	10.000.000.000	10.000.000.000	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/ *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
Tiền gửi có kỳ hạn/ *Term deposits*	-	10.246.600.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam/ *Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*
Trái phiếu/ *Bonds*	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 đơn vị khác (Thuyết minh số V.2e)/ *Investments in other entities (see Note V.2e)*	***1.008.838.000.000***	***473.200.000.000***	***Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam***/ *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade*
11.650.800 cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung/*11,650,800 shares in Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.*	116.508.000.000	-	
38.385.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/*38,385,000 shares in Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.*	383.850.000.000	-	
45.600.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*45,600,000 shares in Dat Phuong Hoi An JSC.*	152.000.000.000	152.000.000.000	
32.120.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương/*32,120,000 shares in Dat Phuong Glass JSC*	321.200.000.000	321.200.000.000	
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*		
	Số cuối kỳ/ *Ending balance*	**Số đầu năm/** *Beginning balance*	**Bên nhận cầm cố, thế chấp/** *Pledgee or mortgagee*
Tài sản cố định hữu hình (xem Thuyết minh số V.9/ Tangible fixed assets (see Note V.9))	***4.223.264.458***	***5.085.072.941***	***Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam/ Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam***
Máy khoan cọc nhồi SANY SR360R/ *SANY SR360R pile driving rig*	3.930.082.634	4.462.490.042	
Các máy móc thiết bị khác/ *Other machinery and equipment*	293.181.824	622.582.899	
Cộng/ Total	**1.083.051.264.458**	**546.021.672.941**	

Thời hạn thế chấp tài sản có hiệu lực đến thời điểm các nghĩa vụ bảo đảm đã được thực hiện xong và các bên hoàn tất thủ tục giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

The term of the mortgage remains effective until the secured obligations have been fully discharged and the parties have completed the procedures for releasing the assets and deregistering the security measure.

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*	1.673.521.262.663	1.062.758.001.983	3.696.352.708.512	2.389.633.028.476
Doanh thu cung cấp dịch vụ/ *Revenue from service provision*	31.916.199.904	18.043.255.343	79.189.291.795	48.661.104.928
Doanh thu chuyển nhượng dự án đầu tư/ *Revenue from investment project transfer*				27.342.376.571
Cộng/*Total*	**1.705.437.462.567**	**1.080.801.257.326**	**3.775.542.000.307**	**2.465.636.509.975**

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 VII.1b, 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 VII.1b, 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*	1.502.061.905.169	985.902.309.432	3.398.447.230.108	2.251.434.443.815

	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 dịch vụ */Cost of services*	25.377.547.306	10.244.579.659	62.547.698.302	29.198.683.020
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán */Cost of sold real estate products*				25.553.622.964
Cộng/*Total*	**1.527.439.452.475**	**996.146.889.091**	**3.460.994.928.410**	**2.306.186.749.799**

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*	20.137.633.941	3.474.510.559	27.519.374.502	7.800.570.884
Lãi tiền gửi không kỳ hạn *Interest on demand deposits*	126.652.878	0	652.432.735	224.377.936
Cổ tức, lợi nhuận được chia/*Dividends and profit-sharing*	0	0	53.747.356.800	76.762.300.000
Lãi thoái vốn từ công ty con/ *Profit from divestment of subsidiary*	0	0		7.812.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác/*Other financial income*	6.674.604.069	2.920.443.022	12.767.498.175	7.728.031.236
Cộng/*Total*	**26.938.890.888**	**6.394.953.581**	**94.686.662.212**	**100.327.280.056**

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*	23.508.990.891	12.931.126.963	59.994.934.678	35.464.733.966
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp/ *Expenses for collateral borrowing assets*	143.376.767	90.770.663	347.076.481	270.330.336
Chi phí khác/ *Other expenses*	0	0	0	0
Cộng/*Total*	**23.652.367.658**	**13.021.897.626**	**60.342.011.159**	**35.735.064.302**

5. 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*	9.969.562.734	6.645.488.250	26.934.148.188	20.451.583.829
Chi phí vật liệu */Material costs*	138.615.389	148.443.854	544.131.437	554.440.830

	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 đồ dùng văn phòng/*Office supplies*	102.837.909	41.222.577	261.755.936	159.712.332
Chi phí khấu hao TSCĐ *Depreciation of fixed assets*	1.216.268.489	993.228.345	3.346.548.368	2.951.095.791
Thuế, phí và lệ phí *Taxes, fees, and charges*	431.504.229	0	431.504.229	4.518.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài/*Purchased services*	2.559.258.578	1.913.551.383	7.685.511.512	6.935.337.398
Các chi phí khác/*Other expenses*	476.648.441	648.607.823	2.370.346.208	1.916.167.775
Cộng/*Total*	**14.894.695.769**	**10.390.542.232**	**41.573.945.878**	**32.972.856.137**

6. 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*	0	0	800.000.000	263.457.688
Thu nhập khác */Other income*	2.850	2.225.457	2.850	7.628.006
Cộng/*Total*	**2.850**	**2.225.457**	**800.002.850**	**271.085.694**

7. 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*	0	3.047.763.187		3.247.763.187
Chi phí khác/ *Other expenses*	4.957.266.695	28.073.506	5.169.829.824	578.303.890
Cộng/*Total*	**4.957.266.695**	**3.075.836.693**	**5.169.829.824**	**3.826.067.077**

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

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.
Information on earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements.

9. 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*	381.778.471.224	484.340.751.230	1.101.246.323.146	979.681.252.707
Chi phí nhân công/*Labor costs*	23.187.749.713	13.490.963.029	60.331.205.745	39.027.328.536
Chi phí khấu hao tài sản CĐ/*Depreciation of fixed assets*	6.478.035.069	2.674.646.574	18.406.102.875	7.995.350.478

	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/*Services purchased externally*	1.048.964.933.561	482.731.600.726	2.306.222.682.150	1.286.858.061.895
Chi phí khác/*Other expenses*	1.059.952.670	764.703.401	2.953.650.437	3.062.845.957
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (chi phí sản xuất kinh doanh dở dang)/ *Increase/decrease in inventories (work in progress)*	80.865.006.007	(12.813.479.501)	13.408.909.935	(16.065.124.669)
Cộng/*Total*	**1.542.334.148.244**	**971.189.185.459**	**3.502.568.874.288**	**2.300.559.714.904**

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

Related parties of the Company 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	

	Lũy kế đến kỳ này *Cumulative to date*	
	Năm nay *Current year*	**Năm trước** *Previous year*
Chuyển nhượng cổ phần các công ty con/ *Transfer of shares in subsidiaries:*		
- 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.17).

Guarantee Commitments: Mr. Tran Anh Tuan and Mr. Phạm Kim Chau used their personal land use rights as collateral for the Company's loans at BIDV - Thăng 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.17).

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 nợ với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5.
Outstanding balances for the key management personnel are presented in Notes V.5.

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*		1.080.000.000	0	1.080.000.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch */Mr. Pham Kim Chau-Vice Chairman*		720.000.000	6.000.000	726.000.000
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*	1.181.775.000	250.000.000	6.000.000	1.437.775.000
Ông Đặng Hoàng Huy- Ủy viên */Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member*		250.000.000	0	250.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên/*Mr. Do Xuan Dien - BOD Member.*		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*		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*		200.000.000	0	200.000.000
Ông Hoàng Gia Chiểu - Phó Tổng Giám đốc/*Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*	971.175.000		6.000.000	977.175.000

	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 Ngô Đức Tình - Phó Tổng Giám đốc /*Mr. Ngo Duc Tinh - Deputy General Director*	281.700.000		0	281.700.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám /*Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director*	858.975.000		6.000.000	864.975.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám /*Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*	47.500.000		0	47.500.000
Ông Nguyễn Hữu Hùng – Phó Tổng giám đốc/*Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director*	803.175.000		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*	29.400.000		0	29.400.000
Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính/*Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director*	882.412.500		6.000.000	888.412.500
Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ *Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director*				0
Ông Phạm Tú Cường – Giám đốc Trung tâm chuyển đổi số/ *Mr. Pham Tu Cuong – Director of Digital Transformation Center*	720.685.000		1.000.000	721.685.000
Ông Trịnh Xuân Lộc – Giám đốc Nhân sự/ *Mr. Trinh Xuan Loc – Human Resources Director*	91.711.333			91.711.333
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng/*Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant*	647.000.000		6.000.000	653.000.000
Cộng/*Total*	**6.515.508.833**	**3.290.000.000**	**43.000.000**	**9.848.508.833**

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*		1.080.000.000	3.000.000	1.083.000.000
Ông Phạm Kim Châu - Phó Chủ tịch HĐQT *Mr. Pham Kim Chau - Vice Chairman of the BOD*	70.080.000	639.464.286	3.000.000	712.544.286
Ông Trần Anh Tuấn - Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc/*Mr. Tran Anh Tuan - BOD Member/CEO*	1.007.520.000	225.000.000	3.000.000	1.235.520.000
Ông Đặng Hoàng Huy - Ủy viên Hội đồng quản trị/*Mr. Dang Hoang Huy - BOD Member*		225.000.000		225.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện - Ủy viên Hội đồng quản trị *Mr. Do Xuan Dien - BOD Member*		540.000.000		540.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang - Ủy viên Hội đồng quản trị/*Ms. Le Thi Thu Trang - BOD Member*		450.000.000		450.000.000
Ông Hoàng Gia Chiều - Phó Tổng Giám đốc *Mr. Hoang Gia Chieu - Deputy General Director*	801.020.000		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	281.700.000
Ông Phạm Quang Bình - Phó Tổng Giám *Mr. Pham Quang Binh - Deputy General Director*	796.800.000		3.000.000	799.800.000
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám *Mr. Dinh Gia Noi - Deputy General Director*	45.000.000		0	45.000.000
Ông Nguyễn Hữu Hùng- Phó Tổng Giám	378.730.000			378.730.000

	Lũy kế đến kỳ này/*Cumulative to Date*			
	Tiền lương, phụ cấp/*Salary & Allowance*	**Thù lao** *Remuneration*	**Thưởng** *Bonus*	**Cộng thu nhập** *Total Income*
Mr. Nguyen Huu Hung - Deputy General Director				
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*	117.000.000		0	117.000.000
Bà Lã Thị Minh Loan - Giám đốc tài chính *Ms. La Thi Minh Loan - Finance Director*	845.300.000		3.000.000	848.300.000
Ông Phan Anh Tuấn – Giám đốc chi nhánh/ *Mr. Phan Anh Tuan - Branch Director*				
Bà Đỗ Thị Thu - Kế toán trưởng *Ms. Do Thi Thu - Chief Accountant*	587.460.000		3.000.000	590.460.000
Cộng/*Total*	**4.930.610.000**	**3.159.464.286**	**21.000.000**	**8.111.074.286**

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*
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung/ *Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty Cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà/ *Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An/*Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty TNHH Thực phẩm Bee/*Bee Food Company Limited*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty TNHH Fukunana/*Fukunana Company Limited*	Công ty con /*Subsidiary*
Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/ *Dat Phuong Glass Joint Stock Company*	Công ty con /*Subsidiary*

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

	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 Construction One*	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

	Quý 3 năm 2026 *Q3 2026*	Từ/ *From* 01/01/2026 đến/ *to* 30/09/2026
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 1/*Purchase materials from Dat Phuong Construction Two*	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
***Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sông Bung**/ Dat Phuong Song Bung Hydropower Joint Stock Company*		
Nhận cổ tức được chia từ Sông Bung/ *Received dividends distributed from Song Bung*		5.825.400.000
***Công ty cổ phần thủy điện Đạt Phương Sơn Trà**/ Dat Phuong Son Tra Hydropower Joint Stock Company*		
Nhận cổ tức được chia từ Sơn Trà/ *Received dividends distributed from Son Tra*		38.385.000.000
***Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An**/ Dat Phuong Hoi An Joint Stock Company*		
Doanh thu cho thuê ô tô/*Revenue from car rental*	15.000.000	45.000.000
Lãi chậm trả HĐ nhà ở Võng Nhi và Hạ tầng Cồn Tiến/ *Late payment interest for Vong Nhi housing contract and Con Tien infrastructure*	2.682.039.510	8.774.933.616
Phí mượn tài sản đảm bảo/ *Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings*	30.000.000	90.000.000
***Công ty cổ phần kính Đạt Phương**/ Dat Phuong Glass Joint Stock Company*		
Góp vốn vào Công ty cổ phần Kính Đạt Phương/*Capital contribution to Dat Phuong Glass Joint Stock Company*		88.825.000.000
Nhận chuyển nhượng vốn góp vào Kính Đạt Phương/*Receive the transfer of capital contribution in Dat Phuong Glass Joint Stock Company*		38.874.000.000
***Công ty TNHH thực phẩm BEE**/ BEE Food Company Limited*		
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ/ *Profit repatriated to the parent company*		4.000.000.000
***Công ty TNHH FUKUNANA**/ FUKUNANA Company Limited*		
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ/ *Profit repatriated to the parent company*		2.000.000.000

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*

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh là xây lắp và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận.
The Company primarily operates in the construction business within a single geographic area - Vietnam. As such, segment reporting is not presented.

3. Số liệu so sánh/ *Comparative figures*

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

Trong đó, một số chỉ tiêu năm trước đã trình bày theo Thông tư 200/2014/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 *statement of financial*					
Các khoản tương đương tiền/ *Cash equivalents*	112	341.000.000.000	(44.607.649.314)	296.392.350.686	(i); (iv)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn/ *Short-term held-to-maturity investments*	123	59.746.600.000	1.405.041.095	61.151.641.095	(ii); (iii)
Các khoản cho vay/ *Loans*		1.300.000.000	(1.300.000.000)	-	(ii)
Phải thu ngắn hạn khác/ *Other short-term receivables*	135	80.488.666.301	(497.391.781)	79.991.274.520	(iii); (iv)
Tài sản ngắn hạn khác/ *Other current assets*	165		45.000.000.000	45.000.000.000	(i)
Phải trả ngắn hạn khác/ *Other short-term payables*	320	82.950.967.161	(78.533.879.522)	4.417.087.639	(v)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ *Short-term borrowings and finance leases*	321	992.202.914.659	78.533.879.522	1.070.736.794.181	(v)

(i) Trình bày khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng bị hạn chế sử dụng từ chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền" sang chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác", số tiền 45.000.000.000 VND.

Reclassifying the 1-month term deposit subject to restrictions on use from the 'Cash equivalents' item to the 'Other current assets' item, amounting to VND 45,000,000,000

(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 receivable 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", số tiền: 105.041.095 VND.

Reclassifying accrued interest on loans from the "Other short-term receivables" item to the "Held-to-maturity investments" item, amounting to VND 105,041,095.

(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", số tiền: 392.350.686 VND.

Reclassifying the accrued interest income of term deposits from the "Other short-term receivables" item to the "Cash equivalents" line item, amounting to VND 392,350,686

(v) 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".
Reclassifying the UPAS LC payable from the "Other short-term payables" item to the "Short-term borrowings 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