

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	3
4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
5. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 - 8
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	9
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	10 - 11
8. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 - 48



THÔNG TIN CHUNG**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000857, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 3 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 11 tháng 03 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Trụ sở chính

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên	
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên độc lập	
Ông Lê Anh Minh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026

Ủy ban Kiểm toán

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán (UBKT) trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Đỗ Xuân Diện	Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2026
Ông Lê Anh Minh	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2026
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên UBKT	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Trần Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Gia Chiêu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Duẩn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 7 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc kinh doanh BĐS	Miễn nhiệm ngày 06 tháng 02 năm 2026
Bà Lê Thị Minh Loan	Giám đốc tài chính	
Ông Phan Anh Tuấn	Giám đốc chi nhánh	
Ông Phạm Tú Cường	Giám đốc TT chuyển đổi số	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2026
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	

Người đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Công bố của người đại diện theo pháp luật

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật



Trần Anh Tuấn

Ngày 25 tháng 08 năm 2026

Số: 2.0585/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương và các Công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Chi nhánh Hà Nội****Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc****Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1**

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.102.041.846.461	4.687.777.557.118
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	892.614.846.530	711.746.980.692
1. Tiền	111		274.613.059.107	328.206.459.555
2. Các khoản tương đương tiền	112		618.001.787.423	383.540.521.137
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		452.010.883.595	97.912.256.197
1. Chứng khoán kinh doanh	121		205.442.500	205.442.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	451.805.441.095	97.706.813.697
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.172.212.650.708	1.384.199.556.806
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	583.130.376.736	922.017.379.086
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	565.953.046.490	442.745.296.609
3. Phải thu theo độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	30.221.231.781	26.528.885.410
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(7.092.004.299)	(7.092.004.299)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		2.316.374.349.333	2.242.549.801.276
1. Hàng tồn kho	141	V.6	2.316.374.349.333	2.242.549.801.276
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		268.829.116.295	251.368.962.147
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	3.641.071.541	1.330.646.274
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		128.247.766.819	93.987.396.953
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	84.540.277.935	71.050.918.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.8	52.400.000.000	85.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.611.081.957.002	3.440.139.056.919
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.369.238.854	2.864.104.929
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		3.369.238.854	2.864.104.929
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.050.508.576.171	2.101.611.975.517
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.005.870.079.690	2.057.313.650.428
- Nguyên giá	222		3.335.040.266.205	3.314.895.874.259
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.329.170.186.515)	(1.257.582.223.831)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	44.638.496.481	44.298.325.089
- Nguyên giá	228		50.928.547.743	49.928.547.743
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.290.051.262)	(5.630.222.654)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.299.208.207.302	1.138.337.202.301
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	2.299.208.207.302	1.138.337.202.301
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		82.081.937.208	71.539.938.133
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	71.332.937.208	60.790.938.133
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2d	759.000.000	759.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	9.990.000.000	9.990.000.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		175.913.997.467	125.785.836.039
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	121.755.873.140	73.228.718.157
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	V.12	54.158.124.327	52.557.117.882
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		9.713.123.803.463	8.127.916.614.037

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		6.043.096.991.883	5.203.383.807.497
I. Nợ ngắn hạn	310		4.031.942.215.997	3.854.049.535.241
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	346.126.487.431	514.136.975.949
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	708.139.737.955	638.866.425.011
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	71.152.257.600	37.746.300.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	32.686.339.735	51.153.626.468
5. Phải trả người lao động	315		13.781.475.608	34.609.928.597
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	16.719.051.300	26.364.948.832
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		373.001.245	150.679.161
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	15.857.733.663	14.338.829.196
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19a	2.807.382.724.348	2.517.768.902.915
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	19.723.407.112	18.912.919.112
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.011.154.775.886	1.349.334.272.256
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		756.797.319	756.797.319
5. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19b	2.010.397.978.567	1.348.577.474.937
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

LAG
 ONG
 4/10
 A
 G
 NG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	3.670.026.811.580	2.924.532.806.540
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.185.870.960.000	1.007.990.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.185.870.960.000	1.007.990.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		474.100.133.126	17.732.079.678
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		46.985.564.994	46.985.564.994
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.249.133.912.589	1.153.831.282.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.078.199.810.445	1.153.831.282.280
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		170.934.102.144	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		713.936.240.871	697.993.559.588
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.713.123.803.463	8.127.916.614.037

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.355.404.979.032	1.669.349.794.485
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.355.404.979.032	1.669.349.794.485
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.024.436.678.265	1.356.258.212.737
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		330.968.300.767	313.091.581.748
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	11.412.758.601	6.864.781.329
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	71.250.803.399	56.541.143.334
Trong đó: chi phí đi vay	24		68.622.896.156	56.421.550.696
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	530.831.737	2.390.480.619
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.997.715.023	43.910.481.926
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		14.069.999.075	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		251.671.708.284	217.114.257.198
13. Thu nhập khác	31		1.141.624.545	313.981.782
14. Chi phí khác	32		1.002.081.281	1.078.030.605
15. Lợi nhuận khác	40		139.543.264	(764.048.823)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		251.811.251.548	216.350.208.375
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		26.326.088.801	18.880.713.125
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.601.006.445)	(7.049.120.229)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		227.086.169.192	204.518.615.479
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		175.708.102.144	137.379.913.228
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		51.378.067.048	67.138.702.251
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1.549	1.338
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1.549	1.338

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		251.811.251.548	216.350.208.375
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	76.636.798.695	73.502.269.240
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(24.817.095.051)	(6.685.015.240)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	68.622.896.156	56.421.550.696
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		372.253.851.348	339.589.013.071
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		60.272.236.651	(125.706.132.243)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(73.824.548.057)	(892.067.447.871)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(309.110.677.659)	(361.180.751.746)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(50.837.580.250)	55.463.216.229
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(81.440.945.181)	(56.706.839.300)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(36.860.888.585)	(39.331.489.112)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(4.689.512.000)	(2.208.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(124.238.063.733)	(1.082.148.730.972)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(902.692.657.518)	(21.864.684.451)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	218.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(399.400.400.000)	(2.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.696.600.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.528.000.000	3.159.094.188
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.352.268.578	7.931.677.077
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.242.516.188.940)	(12.555.095.004)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	số	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.21	655.423.693.448	27.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	1.871.939.776.652	2.150.210.730.455
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(920.505.451.589)	(1.149.306.581.973)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(59.235.900.000)	(52.731.050.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.547.622.118.511	975.173.098.482
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		180.867.865.838	(119.530.727.494)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	711.746.980.692	1.016.565.558.779
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	892.614.846.530	897.034.831.285

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng, ngoại trừ hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản có chu kỳ kinh doanh được xác định phù hợp với thời gian thực hiện của từng dự án và có thể dài hơn 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ của Tập đoàn 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.

6. Cấu trúc Công ty

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

6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Mua thêm vốn góp tại công ty con

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

6b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sông Bung	Tổ dân phố Pà Dấu 2, xã Thanh Mỹ, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất và kinh doanh điện năng	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trãi, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Vồng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bce	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam	Sản xuất kính hoa siêu trắng	80,75%	80,75%	80,75%

6c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Tầng 12A, toà nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông thủy lợi	49,00%	49,00%	49,00%

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có 515 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 444 nhân viên).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

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

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

9. Thông tin khác

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.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"), cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư 202 và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 43, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

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

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn 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.

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.

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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không, trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí 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 Tập đoàn vay vốn để đầu tư 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.

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.

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

- Đối với khoản đầu tư 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.
- 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 Tập đoàn 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.

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình, được xác định như sau:

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

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

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

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

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

7. Chi phí chờ phân bổ

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn 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 Tập đoàn như sau:

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

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).

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

Chi phí bán hàng dự án bất động sản

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

Các chi phí chờ phân bổ khác

Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. 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.

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 kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản 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 tài sản này.

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

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 02 – 03 năm.

Nhãn hiệu, tên thương mại

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Phải trả cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- 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.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ Công ty.

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.

15. Phân phối lợi nhuận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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.

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN DỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán điện

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ 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. Chi 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.

17. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Ilandico, KDTM Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

18. Các khoản chi phí

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

Khi Tập đoàn 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.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Hàng quý, Tập đoàn xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo kết quả kinh doanh hàng quý. Cuối năm tài chính, Tập đoàn 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.

20. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- 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.
- 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.

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 Tập đoàn, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

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.

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.

21. Báo cáo theo bộ phận

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.

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.

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

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:

- doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; hoặc
- 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
- tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Các khoản tiền và tương đương tiền Tập đoàn đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng, bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.159.641.742	1.120.937.485
Tiền gửi không kỳ hạn	273.453.417.365	327.085.522.070
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	164.416.523.838	99.730.161.964
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	103.158.352.082	223.546.240.804
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	5.100.523.942	2.921.142.117
- Các ngân hàng, tổ chức khác	778.017.503	887.977.185
Tương đương tiền	618.001.787.423	383.540.521.137
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	303.000.000.000	248.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	267.732.335.368	123.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng, tổ chức khác	-	2.050.000.000
- Lãi dự thu	269.452.055	490.521.137
Cộng	892.614.846.530	711.746.980.692

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	450.400.400.000	-	63.696.600.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50.000.000.000	-	39.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	397.310.400.000	-	11.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	10.246.600.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	3.090.000.000	-	2.450.000.000	-
Các khoản cho vay	1.405.041.095	-	34.010.213.697	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa (*)	1.405.041.095	-	1.405.041.095	-
- Gốc	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
- Lãi	105.041.095	-	105.041.095	-
Ông Phan Ngọc Long	-	-	32.605.172.602	-
- Gốc	-	-	30.000.000.000	-
- Lãi	-	-	2.605.172.602	-
Cộng	451.805.441.095	-	97.706.813.697	-

(*) Khoản cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Khánh Hòa vay theo Hợp đồng số 01.23/VVĐP ngày 03 tháng 01 năm 2023 với lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	9.990.000.000	-	9.990.000.000	-

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

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Cộng
Số cuối kỳ			
Giá gốc	14.700.000.000	14.700.000.000	29.400.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	16.610.588.143	25.322.349.065	41.932.937.208
Cộng	31.310.588.143	40.022.349.065	71.332.937.208
Số đầu năm			
Giá gốc	14.700.000.000	14.700.000.000	29.400.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	15.212.288.853	16.178.649.280	31.390.938.133
Cộng	29.912.288.853	30.878.649.280	60.790.938.133

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

	Số đầu năm	Cổ tức trong kỳ	Trích quỹ trong kỳ	Lãi trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	29.912.288.853	(1.764.000.000)	(588.631.920)	3.750.931.210	31.310.588.143
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	30.878.649.280	(1.764.000.000)	(561.979.388)	11.469.679.173	40.022.349.065
Cộng	60.790.938.133	(3.528.000.000)	(1.150.611.308)	15.220.610.383	71.332.937.208

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.1b.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2e. Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu, giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc.

Tập đoàn chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác và các khoản đầu tư vào đơn vị không niêm yết, do chưa có hướng dẫn cụ thể về cách xác định giá trị có thể thu hồi.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

2f. Khoản đầu tư tài chính được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại chính ngân hàng; Xem Thuyết minh V.22b.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Các khoản đầu tư vào 02 công ty liên kết đã được Tập đoàn sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phục vụ Dự án Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương của Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương (Thuyết minh V.22b).

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>2.278.239.061</i>	<i>-</i>	<i>2.491.498.017</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	1.231.321.288	-	2.491.498.017	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	1.046.917.773	-	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>580.852.137.675 (879.611.422)</i>	<i>-</i>	<i>919.525.881.069 (879.611.422)</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	29.170.933.300	-	64.507.136.823	-
Ban Quản lý Dự án Đường sắt	66.214.134.103	-	82.546.249.708	-
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	92.100.261.051	-	175.652.932.287	-
Các khách hàng mua bất động sản	7.949.066.536	-	29.007.238.046	-
Các khách hàng khác	385.417.742.685 (879.611.422)	-	567.812.324.205 (879.611.422)	-
Cộng	583.130.376.736 (879.611.422)	-	922.017.379.086 (879.611.422)	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>89.375.368.113</i>	<i>-</i>	<i>1.470.618.108</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	1.879.716.007	-	1.470.618.108	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	87.495.652.106	-	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>476.577.678.377 (6.212.392.877)</i>	<i>-</i>	<i>441.274.678.501 (6.212.392.877)</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng- Thương mại Hoàng Gia	38.947.310.219	-	31.331.640.269	-
Công ty Cổ phần Trivico E&C Việt Nam	78.462.052.362	-	-	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép ATAD	76.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Công trình Quốc tế VLXD Trung Quốc	-	-	187.361.586.674	-
Các nhà cung cấp khác	283.168.315.796 (6.212.392.877)	-	222.581.451.558 (6.212.392.877)	-
Cộng	565.953.046.490 (6.212.392.877)	-	442.745.296.609 (6.212.392.877)	-
<i>Trong đó:</i>				
Khoản ứng trước để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	40.161.161.929	-	6.522.666.670	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>824.249.064</i>	-	<i>852.409.581</i>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt	128.573	-	28.289.090	-
Phương số 1 - Chi hộ				
Ông Đình Gia Nội - Tạm ứng	824.120.491		824.120.491	
<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>29.396.982.717</i>	-	<i>25.676.475.829</i>	-
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	17.455.654.879	-	16.595.963.840	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	439.246.277	-	439.246.277	-
Các khoản chi hộ	543.724.398	-	-	-
Thuế GTGT, thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ	7.565.687.533	-	5.873.488.145	-
Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng	1.183.529.280	-	1.183.529.280	-
Các khoản khác	2.209.140.350	-	1.584.248.287	-
Cộng	30.221.231.781	-	26.528.885.410	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	232.384.560	846.357.710
Nguyên vật liệu, công cụ, hàng hóa phục vụ nhà hàng	423.487.133	-
Công cụ, dụng cụ	1.810.576.131	1.205.826.131
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các công trình xây lắp	136.549.617.406	72.087.904.584
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án bất động sản	2.122.432.244.736	2.113.483.673.484
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Bình Dương ⁽ⁱ⁾	253.797.848.307	251.769.848.307
- Dự án Khu đô thị Cồn Tiên ⁽ⁱⁱ⁾	1.849.477.531.971	1.849.477.531.971
- Các công trình, dự án khác	19.156.864.458	12.236.293.206
Sản phẩm bất động sản (Shophouse - Dự án Vống Nhì)	54.926.039.367	54.926.039.367
Cộng	2.316.374.349.333	2.242.549.801.276

(i) Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 958/QĐ-UBND tỉnh Quảng Nam ngày 24 tháng 3 năm 2017, dự án có tổng mức đầu tư 4.647.200.000.000 VND với thời hạn 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư. Đến thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

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

7. Chi phí chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất ⁽ⁱ⁾	1.125.965.874	-
Chi phí bảo hiểm	213.928.170	754.276.279
Chi phí công cụ, dụng cụ	332.352.551	160.696.892
Các chi phí khác	1.968.824.946	415.673.103
Cộng	3.641.071.541	1.330.646.274

(i) Tập đoàn đang thuê lại khu đất tại Lô CN-B01, Khu B, Khu công nghiệp Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế từ Công ty Cổ phần Prime Thiên Phúc, với diện tích 121.838 m² và thời hạn thuê đến hết ngày 08/07/2058. Đơn giá thuê đất là 18.483 đồng/m²/năm và tiền thuê được thanh toán hàng năm. Khu đất được Tập đoàn thuê nhằm phục vụ đầu tư, xây dựng và vận hành nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	1.181.248.133	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.136.583.341	3.404.606.254
Vật tư luân chuyển phục vụ hoạt động cho thuê	41.632.696.835	-
Tiền thuê đất	2.685.185.186	2.796.296.298
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	6.724.559.780	9.796.860.712
Chi phí hoa hồng, môi giới bất động sản	64.827.637.500	55.829.114.856
Các chi phí khác	567.962.365	1.401.840.037
Cộng	121.755.873.140	73.228.718.157

8. Tài sản ngắn hạn khác

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn bị hạn chế sử dụng, bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.400.000.000	15.000.000.000
Cộng	52.400.000.000	85.000.000.000

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được phong tỏa để cầm cố, bảo đảm cho các nghĩa vụ vay ngân hàng (xem Thuyết minh số V.19) và được giải tỏa khi hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận với ngân hàng.

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu, tên thương mại(*)	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	46.590.414.243	1.281.096.000	2.057.037.500	49.928.547.743
Mua trong kỳ	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Số cuối kỳ	46.590.414.243	1.281.096.000	3.057.037.500	50.928.547.743
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	280.000.000	280.000.000
Giá trị hao mòn—				
Số đầu năm	3.769.618.229	960.822.000	899.782.425	5.630.222.654
Khấu hao trong kỳ	355.760.346	128.109.600	175.958.662	659.828.608
Số cuối kỳ	4.125.378.575	1.088.931.600	1.075.741.087	6.290.051.262
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	42.820.796.014	320.274.000	1.157.255.075	44.298.325.089
Số cuối kỳ	42.465.035.668	192.164.400	1.981.296.413	44.638.496.481
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định vô hình như sau :

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất Clubhouse Vong Nhi	14.352.305.066	(1.937.561.171)	12.414.743.895
Quyền sử dụng đất Clubhouse Đồng Nà	21.223.730.095	(2.157.745.878)	19.065.984.217
Các tài sản cố định vô hình khác	15.352.512.582	(2.194.744.213)	13.157.768.369
	50.928.547.743	(6.290.051.262)	44.638.496.481

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.954.465.948.954	1.279.574.580.268	72.184.447.530	1.415.620.810	7.255.276.697	3.314.895.874.259
Mua trong kỳ	-	22.520.862.259	-	363.318.149	-	22.884.180.408
Đầu tư XD CB hoàn thành	1.365.078.500	952.942.560	-	-	-	2.318.021.060
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ	1.955.831.027.454	1.297.990.575.565	72.184.447.530	1.778.938.959	7.255.276.697	3.335.040.266.205
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	478.825.050	185.943.242.829	34.181.800.467	860.799.595	5.717.227.222	227.181.895.163
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	573.901.008.672	617.172.412.447	59.125.912.792	1.013.306.800	6.369.583.120	1.257.582.223.831
Khấu hao trong kỳ	36.989.179.598	36.833.482.274	2.598.309.660	98.830.327	125.970.347	76.645.772.206
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.057.809.522)	-	-	-	(5.057.809.522)
Số cuối kỳ	610.890.188.270	648.948.085.199	61.724.222.452	1.112.137.127	6.495.553.467	1.329.170.186.515
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.380.564.940.282	662.402.167.821	13.058.534.738	402.314.010	885.693.577	2.057.313.650.428
Số cuối kỳ	1.344.940.839.184	649.042.490.366	10.460.225.078	666.801.832	759.723.230	2.005.870.079.690
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Tài sản cố định hữu hình được dùng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.568.417.623.015 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định hữu hình như sau :

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống hầm dẫn nước – Thủy điện Sơn Trà	864.755.828.308	(267.194.814.136)	597.561.014.172
Thiết bị cơ điện – Thủy điện Sơn Trà	531.845.533.728	(207.180.792.876)	324.664.740.852
Các tài sản cố định hữu hình khác	1.938.438.904.169	(854.794.579.503)	1.083.644.324.666
Cộng	3.335.040.266.205	(1.329.170.186.515)	2.005.870.079.690

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá thanh lý
Cần trục Kobelco 5035	948.857.143	(948.857.143)	-	200.000.000
Xe cần trục bánh lốp KATO KR25H-III	1.333.333.333	(1.333.333.333)	-	200.000.000
Xe cần trục bánh xích CH400-40 tấn	1.537.523.808	(1.537.523.808)	-	200.000.000
Cần trục bánh lốp TANANO-20T	1.238.095.238	(1.238.095.238)	-	200.000.000
Cộng	5.057.809.522	(5.057.809.522)	-	800.000.000

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	175.000.000	-	-	-	175.000.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	1.138.162.202.301	1.165.518.216.850	2.318.021.060	2.329.190.789	2.299.033.207.302
Dự án khu đô thị dịch vụ Đồng Nà	21.160.844.230	-	-	-	21.160.844.230
Dự án khu đô thị Vống Nhi ⁽ⁱ⁾	487.851.793.755	206.658.088.472	-	-	694.509.882.227
Dự án khu đô thị Cồn Tiến ⁽ⁱⁱ⁾	159.218.681.861	118.502.886.037	1.365.078.500	-	276.356.489.398
Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	371.999.004.386	809.659.513.556	-	-	1.181.658.517.942
Dự án Khách sạn Đồng Nà	79.589.359.487	5.598.040.047	-	2.329.190.789	82.858.208.745
Các Dự án khác	18.342.518.582	25.099.688.738	952.942.560	-	42.489.264.760
Cộng	1.138.337.202.301	1.165.518.216.850	2.318.021.060	2.329.190.789	2.299.208.207.302

(i) Số dư chủ yếu của Dự án Khách sạn Casamia tại Khu đô thị Vống Nhi - Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An có tổng mức đầu tư khoảng 799.303.673.137 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án từ năm 2022 – 2026. Hiện tại, Công ty con đã triển khai xong quá trình đầu tư và bắt đầu đưa vào khai thác từ tháng 8/2026.

(ii) Dự án Khu đô thị Cồn Tiến tại Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An có tổng mức đầu tư khoảng 3.152 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án từ năm 2018 – 2025. Năm 2025, Công ty con đã mở bán một phần dự án và tiếp tục thi công nhà ở và các công trình thương mại, dịch vụ còn lại.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- (iii) Dự án Nhà máy sản xuất Kính Đạt Phương tại Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương có tổng mức đầu tư 2.200 tỷ đồng, Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình từ Quý II/2025 đến Quý I/2027. Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào hoạt động dự kiến Quý II/2027.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiên, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Khách sạn Casamia Hội An (nằm trong Dự án khu đô thị Vống Nhi) đã được thế chấp để đảm bảo thanh toán cho các hợp đồng vay tại các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.19b).

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 28.951.149.620 VND (Cùng kỳ năm trước: 98.215.507.883 VND).

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	52.557.117.882	44.940.885.276
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	1.601.006.445	7.049.120.229
Số cuối kỳ	54.158.124.327	51.990.005.505

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	68.022.926.293	232.046.230.206
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	68.022.926.293	67.772.362.795
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	-	164.273.867.411
Phải trả các nhà cung cấp khác	278.103.561.138	282.090.745.743
Công ty TNHH Công trình Quốc tế VLXD Trung Quốc	49.568.374.068	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khang Nguyên	12.066.607.000	17.066.607.000
Các nhà cung cấp khác	216.468.580.070	265.024.138.743
Cộng	346.126.487.431	514.136.975.949
Trong đó:		
Khoản phải trả người bán về mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	64.152.751.977	881.424.250

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình Giao thông và Nông nghiệp Đà Nẵng	15.604.381.100	106.756.328.100
Ban Quản lý Dự án Đường sắt	-	139.904.799.485
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Ninh Bình	105.862.005.000	163.759.061.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu vực II tỉnh Quảng Ninh	85.799.954.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Sông Hồng	87.910.565.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Yên	61.279.294.728	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc Vinspeed	63.025.718.880	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Vành đai 4 Hà Nội	58.132.389.004	-
Khách hàng mua bất động sản	92.729.827.900	52.499.258.000
Các khách hàng khác	137.795.602.343	175.946.978.426
Cộng	708.139.737.955	638.866.425.011

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Cổ tức phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>16.717.007.880</i>	<i>10.750.972.500</i>
Ông Lương Minh Tuấn	9.159.815.070	2.925.000.000
Ông Phạm Kim Châu	3.811.681.770	3.385.500.000
Ông Trần Anh Tuấn	3.318.524.040	2.656.597.500
Ông Hoàng Gia Chiêu	196.008.750	4.275.000
Ông Phạm Quang Bình	193.768.650	-
Ông Đinh Gia Nội	8.182.920	1.779.600.000
Ông Nguyễn Hữu Hùng	27.202.680	-
Bà Đỗ Thị Thu	1.824.000	-
<i>Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác</i>	<i>54.435.249.720</i>	<i>26.995.327.500</i>
Cộng (*)	71.152.257.600	37.746.300.000

(*) Xem Thuyết minh V.21c.

Công ty mẹ đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2025 vào ngày 06 tháng 07 năm 2026.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.991.945.013	70.747.248.154	25.626.247.103	(39.927.986.225)	2.655.210.902	82.712.253.165
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	12.072.437	(12.072.437)	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	333.612.387	(333.612.387)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.302.632.743	303.670.766	26.917.760.729	(34.817.368.481)	24.436.659.342	337.305.117
Thuế TNDN tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	151.394.752	-	401.405.699	(2.043.520.104)	-	1.490.719.653
Thuế thu nhập cá nhân	1.985.692.121	-	7.969.283.760	(8.540.091.417)	1.414.884.464	-
Thuế tài nguyên	7.006.913.664	-	20.322.466.594	(25.339.400.710)	1.989.979.548	-
Thuế nhà thầu	-	-	4.719.882.588	(4.719.882.588)	-	-
Các loại thuế khác	500.000	-	809.342.075	(809.842.075)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.800.035	-	274.425.556	(274.270.856)	3.954.735	-
Phí dịch vụ môi trường rừng	4.710.748.140	-	6.638.721.012	(10.699.404.408)	650.064.744	-
Phí cấp quyền khai thác nước mặt	-	-	3.857.631.500	(2.322.045.500)	1.535.586.000	-
Cộng	51.153.626.468	71.050.918.920	97.882.851.440	(129.839.497.188)	32.686.339.735	84.540.277.935

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

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

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

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

Thuế tài nguyên

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

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

Phí dịch vụ môi trường rừng

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí đi vay phải trả	1.189.438.386	14.007.487.411
Chi phí lãi vay hỗ trợ khách hàng mua bất động sản	556.899.978	1.028.694.028
Chi phí thầu phụ	14.165.149.567	8.398.052.878
Công ty Cổ phần Trí Việt Investcons	13.460.028.331	-
Công ty Cổ phần Cầu đường 10	-	6.247.598.744
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng giao thông Phương Thành	-	1.642.816.895
Các nhà thầu khác	705.121.236	507.637.239
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	807.563.369	2.930.714.515
Cộng	16.719.051.300	26.364.948.832

18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	13.919.643
Ông Đinh Gia Nội - Phó Tổng Giám đốc	-	13.919.643
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	15.857.733.663	14.324.909.553
Kinh phí công đoàn	1.867.201.472	1.796.592.669
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp	1.158.892.372	2.813.508
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.100.000.000	4.700.000.000
Thuế TNCN phải trả lại người lao động	1.989.987.830	2.315.707.841
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.741.651.989	5.509.795.535
Cộng	15.857.733.663	14.338.829.196

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

19. Vay

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng^(*)	2.688.577.594.348	2.444.378.362.915
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	582.966.469.669	377.635.362.160
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	2.095.611.124.679	1.912.923.249.789
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long (UPAS L/C) ^(*)	10.000.000.000	78.533.879.522
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	75.285.871.444
Vay dài hạn đến hạn trả các tổ chức và cá nhân khác (xem Thuyết minh số V.19b)	118.805.130.000	73.390.540.000
Cộng	2.807.382.724.348	2.517.768.902.915

(*) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long phát sinh từ các giao dịch UPAS L/C theo các hợp đồng tín dụng ký kết với Ngân hàng, có thời hạn thanh toán không quá 180 ngày. Các khoản phí liên quan đến UPAS L/C được xác định trên cơ sở giá trị L/C phát hành và áp dụng theo biểu phí do Ngân hàng quy định tại từng thời điểm.

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

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng có thời hạn 12 tháng, để thanh toán công nợ với nhà cung cấp, bao gồm:

Ngân hàng	Hạn mức	Lãi suất /năm	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	1.000 tỷ VND	7,1% đến 8,8%	Tài sản cố định của Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh V.22a)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	1.000 tỷ VND	6,8% đến 8,3%	Quyền đòi nợ và các quyền khác của các Hợp đồng thi công công trình xây dựng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	1.675 tỷ VND	7,5%, điều chỉnh 6 tháng/ 1 lần	Các tài sản trong tương lai của Dự án Khu đô thị dịch vụ Cồn Tiên
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	300 tỷ VND	5,5% đến 6,3%	Các quyền phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng mà Ngân hàng tài trợ tín dụng. Phần vốn góp của Công ty và các cá nhân tại Công ty Cổ phần Sông Bung tối thiểu 65% vốn chủ sở hữu

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

	Vay ngân hàng	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	2.444.378.362.915	73.390.540.000	2.517.768.902.915
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	1.115.117.523.022	-	1.115.117.523.022
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	95.001.750.000	95.001.750.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(870.918.291.589)	(49.587.160.000)	(920.505.451.589)
Số cuối kỳ	2.688.577.594.348	118.805.130.000	2.807.382.724.348

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**19b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	1.306.497.329.639	1.188.043.225.865
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long	703.900.648.928	160.534.249.072
Cộng	<u>2.010.397.978.567</u>	<u>1.348.577.474.937</u>

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

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

Bên vay	Ngân hàng	Mục đích vay/Hạn mức	Thời hạn	Lãi suất/năm
Công ty mẹ	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	Mua sắm máy móc thiết bị	60 tháng	6,8%
CTCP Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh	Tài trợ trước hạn khoản vay cho Dự án Thủy điện Sơn Trà; hạn mức 1.151 tỷ VND	Tối đa đến 22/01/2035	6,4% năm đầu tiên; các năm tiếp theo theo thông báo của ngân hàng
CTCP Đạt Phương Hội An	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	Thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Casamia Hội An; hạn mức 496 tỷ VND, không vượt quá 62,02% tổng vốn đầu tư dự án	144 tháng; ân hạn 18 tháng	Theo từng lần nhận nợ
CTCP Kính Đạt Phương	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long	Thanh toán chi phí đầu tư Dự án “Nhà máy sản xuất kính hoa siêu trắng Đạt Phương”; hạn mức 1.540 tỷ VND	168 tháng; ân hạn 24 tháng	Theo từng lần nhận nợ

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay dài hạn: Xem thuyết minh V.22b.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	118.805.130.000	73.390.540.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.481.919.694.302	2.180.790.874.599
Trên 5 năm	1.012.143.828.928	542.394.169.072
Cộng	<u>3.612.868.653.230</u>	<u>2.796.575.583.671</u>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	1.348.577.474.937	1.323.836.227.593
Số tiền vay phát sinh	756.822.253.630	1.387.492.115.996
Số tiền vay đã trả	-	(195.329.096.570)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(95.001.750.000)	(50.539.159.996)
Giảm do ngừng hợp nhất kinh doanh	-	(3.649.333.338)
Số cuối kỳ	<u>2.010.397.978.567</u>	<u>2.461.810.753.685</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	11.483.961.458	3.500.000.000	(3.263.500.000)	11.720.461.458
Quỹ phúc lợi	7.428.957.654	2.000.000.000	(1.426.012.000)	8.002.945.654
Cộng	18.912.919.112	5.500.000.000	(4.689.512.000)	19.723.407.112

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	629.995.540.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.271.571.636.726	646.252.012.994	2.612.536.834.392
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	377.994.780.000	-	-	(377.994.780.000)	-	-
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	137.379.913.228	67.138.702.251	204.518.615.479
Trích lập các quỹ	-	-	-	(3.875.211.850)	(1.379.984.743)	(5.255.196.593)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(62.999.554.000)	(35.907.700.000)	(98.907.254.000)
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(29.033.166.471)	(29.033.166.471)
Số dư cuối kỳ trước	1.007.990.320.000	17.732.079.678	46.985.564.994	964.082.004.104	674.069.864.031	2.710.859.832.807
Số dư đầu năm nay	1.007.990.320.000	17.732.079.678	46.985.564.994	1.153.831.282.280	697.993.559.588	2.924.532.806.540
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	177.880.640.000	462.489.664.000	-	-	21.175.000.000	661.545.304.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(6.121.610.552)	-	-	-	(6.121.610.552)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	(4.774.000.000)	(34.100.000.000)	(38.874.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	175.708.102.144	51.378.067.048	227.086.169.192
Trích lập các quỹ	-	-	-	(4.479.214.235)	(1.020.785.765)	(5.500.000.000)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(71.152.257.600)	(21.489.600.000)	(92.641.857.600)
Số dư cuối kỳ này	1.185.870.960.000	474.100.133.126	46.985.564.994	1.249.133.912.589	713.936.240.871	3.670.026.811.580

(*) 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.

11.01.2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

21b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	118.587.096	100.799.032
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	118.587.096	100.799.032
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	118.587.096	100.799.032
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

21c. Phân phối lợi nhuận

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:

	VND
• Chia cổ tức bằng tiền (6%)	: 71.152.257.600
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 2.500.000.000

22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

22a. Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.251.931.754	-
Trên 1 năm đến 5 năm	9.801.764.322	-
Trên 5 năm	89.237.529.670	-
Cộng	101.291.225.746	-

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

22b. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị thế chấp		Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số V.2)	71.490.000.000	69.236.600.000	
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50.000.000.000	37.500.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	11.500.000.000	11.500.000.000	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	10.246.600.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	9.990.000.000	9.990.000.000	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết (Thuyết minh số V.2)	35.280.000.000		Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
1.764.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	17.640.000.000	-	-
1.764.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	17.640.000.000	-	-
Chi phí dở dang (xem Thuyết minh số V.6)	1.855.431.719.973	1.849.477.531.971	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Dự án Khu đô thị Cồn Tiên	1.855.431.719.973	1.849.477.531.971	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Giá trị thể chấp		Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
<i>Tài sản cố định hữu hình (xem Thuyết minh số V.9)</i>	<i>1.568.417.623.015</i>	<i>1.619.758.122.601</i>	<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>
Hệ thống hầm dẫn nước – Thủy điện Sơn Trà	597.561.014.172	614.965.703.904	
Thiết bị cơ điện – Thủy điện Sơn Trà	324.664.740.852	338.007.127.464	
Các tài sản cố định hữu hình khác	646.191.867.991	666.785.291.233	
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (xem Thuyết minh số V.11)</i>	<i>970.866.371.625</i>	<i>647.070.475.616</i>	
Dự án khu đô thị Vông Nhi	694.509.882.227	487.851.793.755	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Dự án khu đô thị Cồn Tiến	276.356.489.398	159.218.681.861	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Cộng	4.501.485.714.613	4.185.542.730.188	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.022.831.445.849	1.339.228.530.129
Doanh thu bán điện thương phẩm	278.153.578.368	315.707.012.605
Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.419.954.815	6.895.039.129
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.525.669.575
Doanh thu bán hàng hóa	-	5.859.875.866
Doanh thu bán chứng chỉ năng lượng sạch	-	133.667.181
Cộng	2.355.404.979.032	1.669.349.794.485

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VII.1b.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.896.385.324.939	1.239.110.436.262
Giá vốn bán điện thương phẩm	82.622.993.247	81.088.101.850
Giá vốn cung cấp dịch vụ	45.428.360.079	8.914.930.403
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	20.616.552.974
Giá vốn bán hàng hóa	-	6.489.801.282
Giá vốn khác	-	38.389.966
Cộng	2.024.436.678.265	1.356.258.212.737

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	10.350.851.505	5.846.276.000
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	596.460.387	393.137.824
Lãi thoái vốn công ty con	-	88.783.470
Lãi tiền cho vay	387.287.671	536.498.082
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	69.202.238	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.956.800	-
Doanh thu tài chính khác	-	85.953
Cộng	11.412.758.601	6.864.781.329

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	68.622.896.156	56.421.550.696
Chi phí mượn tài sản mang đi thế chấp	143.699.714	119.559.673
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	2.484.207.529	32.965
Cộng	71.250.803.399	56.541.143.334

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	387.041.022	1.574.918.163
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.996.596	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.513.608	24.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.943.293	84.970.722
Các chi phí khác	5.337.218	706.291.734
Cộng	530.831.737	2.390.480.619

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	20.762.273.480	27.857.184.184
Chi phí vật liệu quản lý	405.516.048	653.481.635
Chi phí đồ dùng văn phòng	252.006.003	861.897.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.930.998.307	2.966.884.075
Thuế, phí và lệ phí	6.500.000	57.628.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.816.269.273	9.343.662.958
Các chi phí khác	2.824.151.912	2.169.743.048
Cộng	32.997.715.023	43.910.481.926

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước ⁽ⁱ⁾
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	175.708.102.144	137.379.913.228
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	173.208.102.144	134.879.913.228
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	111.806.011	100.799.032
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.549	1.338

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh giảm từ 1.353 VND xuống còn 1.338 VND do tính lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	100.799.032	62.999.554
Ảnh hưởng của 37.799.478 cổ phiếu phát hành ngày 12/06/2025 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	37.799.478
Ảnh hưởng của 17.788.064 cổ phiếu phát hành ngày 11/03/2026	11.006.979	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	111.806.011	100.799.032

7b. Thông tin khác

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	723.898.095.029	1.159.829.279.496
Chi phí nhân công	60.983.390.178	94.056.365.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	76.636.798.695	73.502.269.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.265.868.728.963	208.681.955.302
Chi phí khác	3.988.496.234	1.073.952.093.799
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (sản phẩm dở dang, thành phẩm)	(73.410.284.074)	(1.207.462.788.426)
Cộng	2.057.965.225.025	1.402.559.175.282

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Giao dịch và 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

	Kỳ này	Kỳ trước
Phí mượn tài sản đảm bảo:		
- Ông Lương Minh Tuấn	28.286.981	22.295.729
- Ông Phạm Kim Châu	58.316.712	58.316.712
- Bà Lương Thị Lan – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị	30.323.234	19.484.030
Chuyển nhượng cổ phần các công ty con:		
- Ông Trần Anh Tuấn	-	1.944.000.000
- Ông Phạm Kim Châu	-	1.944.000.000
- Ông Hoàng Gia Chiêu	-	972.000.000
- Bà Lê Thị Minh Loan	-	680.400.000
- Ông Phan Anh Tuấn	-	600.000.000
- Bà Đỗ Thị Thu	-	291.600.000
- Ông Nguyễn Hữu Hùng	-	972.000.000

Cam kết bảo lãnh

Ông Lương Minh Tuấn và Ông Phạm Kim Châu dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Thăng Long với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 8.544.040.000 VND (xem thuyết minh số V.19a).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.15; V.18.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Tiền lương	Thù lao	Tiền thưởng	Tổng thu nhập
Kỳ này					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	546.445.000	951.000.000	3.000.000	1.500.445.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng GD	-	546.200.000	3.000.000	549.200.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT / Tổng Giám đốc	847.775.000	214.000.000	3.000.000	1.064.775.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên HĐQT /Thành viên UBKT	-	160.000.000	-	160.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên HĐQT / Chủ tịch UBKT	-	360.000.000	-	360.000.000
Ông Lê Anh Minh	Thành viên HĐQT /Thành viên UBKT (từ ngày 25/04/2026)	-	100.000.000	-	100.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT (đến ngày 25/04/2026)	-	200.000.000	-	200.000.000
Ông Hoàng Gia Chiêu	Phó Tổng Giám đốc	647.375.000	-	3.000.000	650.375.000
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	187.800.000	-	-	187.800.000
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	572.375.000	-	3.000.000	575.375.000
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	985.978.788	140.000.000	3.000.000	1.128.978.788
Ông Nguyễn Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc	515.375.000	-	3.000.000	518.375.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc kinh doanh BĐS (đến ngày 6/02/2026)	309.936.636	12.166.667	-	322.103.303
Bà Lê Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	865.462.500	18.000.000	3.000.000	886.462.500

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

		Tiền lương	Thù lao	Tiền thưởng	Tổng thu nhập
Ông Phạm Tú Cường	Giám đốc chi nhánh Trung tâm chuyển đổi số	363.310.000	-	-	363.310.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	432.750.000	42.000.000	3.000.000	477.750.000
Cộng		6.274.582.924	2.743.366.667	27.000.000	9.044.949.591
Kỳ trước					
Ông Lương Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	429.400.000	921.000.000	1.500.000	1.351.900.000
Ông Phạm Kim Châu	Phó Chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng GD	70.080.000	531.464.286	1.500.000	603.044.286
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	671.440.000	252.000.000	1.500.000	924.940.000
Ông Đặng Hoàng Huy	Thành viên/Thành viên UBKT	-	150.000.000	-	150.000.000
Ông Đỗ Xuân Diện	Thành viên/Chủ tịch UBKT	-	362.000.000	-	362.000.000
Bà Lê Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	-	300.000.000	-	300.000.000
Ông Hoàng Gia Chiếu	Phó Tổng Giám đốc	533.940.000	-	1.500.000	535.440.000
Ông Ngô Đức Tình	Phó Tổng Giám đốc	187.800.000	-	-	187.800.000
Ông Phạm Quang Bình	Phó Tổng Giám đốc	530.920.000	-	1.500.000	532.420.000
Ông Đinh Gia Nội	Phó Tổng Giám đốc	763.173.637	100.000.000	-	863.173.637
Ông Nguyễn Hữu Hùng	Phó Tổng Giám đốc	147.690.000	-	-	147.690.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Doan	Giám đốc Kinh doanh BĐS	533.080.000	30.000.000	-	563.080.000
Bà Lê Thị Minh Loan	Giám đốc Tài chính	785.420.000	14.250.000	1.500.000	801.170.000
Ông Phan Anh Tuấn	Giám đốc chi nhánh	381.320.000	-	-	381.320.000
Bà Đỗ Thị Thu	Kế toán trưởng	388.900.000	66.000.000	1.500.000	456.400.000
Cộng		5.423.163.637	2.726.714.286	10.500.000	8.160.377.923

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2	Công ty liên kết

Giao dịch với bên liên quan khác

Tập đoàn phát sinh các giao dịch trọng yếu với bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 1		
Doanh thu cho thuê thiết bị	30.252.456.961	-
Bán tài sản cố định cho Công ty liên kết	400.000.000	-
Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp	748.304.887.412	-
Cổ tức được chia	1.764.000.000	-
Giá trị xây lắp nhà ở Khu đô thị Cồn Tiễn	4.572.513.455	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đạt Phương số 2		
Doanh thu cho thuê thiết bị	16.990.634.930	-
Bán tài sản cố định cho Công ty liên kết	400.000.000	-
Chi phí sử dụng dịch vụ xây lắp	545.185.866.941	-
Cổ tức được chia	1.764.000.000	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.022.831.445.849	278.153.578.368	-	54.419.954.815	2.355.404.979.032
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.022.831.445.849	278.153.578.368	-	54.419.954.815	2.355.404.979.032
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	126.446.120.910	195.530.585.121	-	8.991.594.736	330.968.300.767
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(33.528.546.760)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	297.439.754.007
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	11.412.758.601
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(71.250.803.399)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	14.069.999.075
Thu nhập khác	-	-	-	-	1.141.624.545
Chi phí khác	-	-	-	-	(1.002.081.281)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	(26.326.088.801)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	1.601.006.445
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	227.086.169.192
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	68.335.780.433	2.492.402.519	339.886.058.952	831.775.192.022	1.242.489.433.926
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	14.812.425.331	65.345.599.463	3.446.357.012	597.074.818	84.201.456.624
Kỳ trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.339.228.530.129	315.840.679.786	1.525.669.575	12.754.914.995	1.669.349.794.485
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.339.228.530.129	315.840.679.786	1.525.669.575	12.754.914.995	1.669.349.794.485
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	100.118.093.867	234.714.187.970	(19.090.883.399)	(2.649.816.690)	313.091.581.748
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(46.300.962.545)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	266.790.619.203

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu hoạt động tài chính					6.864.781.329
Chi phí tài chính					(56.541.143.334)
Thu nhập khác					313.981.782
Chi phí khác					(1.078.030.605)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(18.880.713.125)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					7.049.120.229
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					204.518.615.479
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	9.278.845.059				9.278.845.059
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	8.664.954.369	63.162.202.559	3.150.997.787	-	74.978.154.715

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

	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực sản xuất điện	Lĩnh vực đầu tư bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.411.440.696.590	2.070.622.259.687	3.352.797.420.946	1.320.341.335.927	8.155.201.713.150
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.557.922.090.313
Tổng tài sản					9.713.123.803.463
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.101.452.482.548	972.286.328.154	2.061.957.902.465	767.300.416.001	5.902.997.129.168
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					140.099.862.715
Tổng nợ phải trả					6.043.096.991.883
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.289.721.477.054	2.174.752.374.689	2.732.784.549.815	634.947.862.811	6.832.206.264.369
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.295.710.349.668
Tổng tài sản					8.127.916.614.037
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	2.029.759.615.687	1.022.602.927.208	1.811.576.079.699	29.376.823.121	4.893.315.445.715
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					310.068.361.782
Tổng nợ phải trả					5.203.383.807.497

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Số liệu so sánh

Áp dụng quy định của chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, Tập đoàn áp dụng Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Một số số liệu so sánh đã được điều chỉnh lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính, cụ thể như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ					
Các khoản tương đương tiền	122	468.050.000.000	(84.509.478.863)	383.540.521.137	(i);(iv)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	63.696.600.000	34.010.213.697	97.706.813.697	(ii); (iii);
Các khoản cho vay		31.300.000.000	(31.300.000.000)	-	(ii)
Phải thu ngắn hạn khác	135	29.729.620.244	(3.200.734.834)	26.528.885.410	(iii); (iv)
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	85.000.000.000	85.000.000.000	(i)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	37.746.300.000	37.746.300.000	(v)
Phải trả ngắn hạn khác	320	130.619.008.718	(116.280.179.522)	14.338.829.196	(v); (vi)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	1.064.627.454.659	1.453.141.448.256	2.517.768.902.915	(vi)

- (i) Trình bày khoản tiền gửi có kỳ hạn bị hạn chế sử dụng từ chỉ tiêu “Các khoản tương đương tiền” sang chỉ tiêu “Tài sản ngắn hạn khác”.
- (ii) Trình bày gốc cho vay từ chỉ tiêu “Các khoản cho vay” sang chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn”.
- (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”.
- (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”.
- (v) Trình bày khoản phải trả cổ tức từ chỉ tiêu “Phải trả ngắn hạn khác” sang chỉ tiêu “Phải trả cổ tức, lợi nhuận”.
- (vi) Trình bày khoản phải trả UPAS LC từ chỉ tiêu “Phải trả ngắn hạn khác” sang chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn” và trình bày khoản vay dài hạn sử dụng cho Dự án Bất động sản có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng từ chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính dài hạn” sang chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn”.

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải xây dựng các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ tiềm tàng/tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như số liệu về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính và giả định này.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh IV.5; V.3; V.4 và V.5);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh IV.6 và V.6);
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình/vô hình (Thuyết minh IV.9; IV.10; V.9 và V.10);

Các ước tính và giả định nêu trên được Ban Tổng Giám đốc xây dựng trên cơ sở thông tin và kinh nghiệm tốt nhất hiện có và được xem xét, đánh giá lại tại mỗi kỳ báo cáo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trên cơ sở đánh giá các yếu tố không chắc chắn liên quan đến các ước tính và giả định nêu trên,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠT PHƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Ban Tổng Giám đốc xác định không có nội dung trọng yếu cần thuyết minh bổ sung về mức độ ảnh hưởng, khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau hoặc các biện pháp dự kiến thực hiện trong kỳ kế toán tiếp theo.

Không có thay đổi trọng yếu trong cơ sở và phương pháp xác định các ước tính kế toán so với các cơ sở và phương pháp đã áp dụng khi lập báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cùng kỳ của năm trước.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Trần Anh Tuấn



**INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
FOR THE ACCOUNTING PERIOD
FROM 1 JANUARY 2026 TO 30 JUNE 2026

**DAT PHUONG GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. General information	2
3. Statement of the legal representative	3
4. Report on Review of Interim Financial Information	4
5. Interim Consolidated Statement of Financial Position as at 30 June 2026	5 - 8
6. Interim Consolidated Statement of Income for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026	9
7. Interim Consolidated Statement of Cash Flows for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026	10 - 11
8. Notes to the Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026	12 - 48



GENERAL INFORMATION

Corporate information

Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") operates under Business Registration Certificate No. 0103000857, initially issued on 12 March 2002 and amended for the 24th time on 11 March 2026 by the Department of Finance of Hanoi City.

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

Head office

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

Board of Directors

The members of the Board of Directors during the period and up to the date of this statement include:

Full name	Position	
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman	
Mr. Tran Anh Tuan	Member	
Mr. Dang Hoang Huy	Member	
Mr. Do Xuan Dien	Independent Member	
Mr. Le Anh Minh	Independent Member	Appointed on 25 April 2026
Ms. Le Thi Thu Trang	Independent Member	Resigned on 25 April 2026

Audit Committee ("AC")

The members of the Audit Committee during the period and up to the date of this statement include:

Full name	Position	
Mr. Do Xuan Dien	AC Chairman	Appointed on 7 May 2026
Mr. Le Anh Minh	AC Member	Appointed on 7 May 2026
Mr. Dang Hoang Huy	AC Member	Resigned on 25 April 2026

Board of Management, Chief Accountant

The members of the Board of Management and Chief Accountant during the period and up to the date of this statement include:

Full name	Position	
Mr. Tran Anh Tuan	General Director	
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director	
Mr. Tran Van Duan	Deputy General Director	Appointed on 9 July 2026
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	Resigned on 6 February 2026
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	
Mr. Phan Anh Tuan	Branch Director	
Mr. Pham Tu Cuong	Director of Digital Transformation Center	Appointed on 9 April 2026
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	

Legal representative

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

Auditor

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed as the Company's independent auditor.

STATEMENT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents this statement together with the Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026, comprising the Interim Financial Statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group").

Responsibilities of the Board of Management

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

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- State whether applicable accounting standards have been followed or not, and all the differences subject to any materials departures are disclosed and explained in the Interim Financial Statements;
- Prepare the Interim Financial Statements of the Group on a going-concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business; and
- Design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to fraud or error in the preparation and presentation of the Interim Financial Statements.

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

The Board of Management hereby confirms that the Group has complied with the aforementioned requirements in preparation of the Interim Consolidated Financial Statements.

Statement of the legal representative

In the opinion of the legal representative, the Interim Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 30 June 2026 and of its consolidated financial performance and consolidated cash flows for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
ĐẠT PHƯƠNG

Tran Anh Tuan

25 August 2026

No. 2.0585/26/TC-AC

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION**To: THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT
DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

We have reviewed the accompanying Interim Consolidated Financial Statements of Dat Phuong Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 25 August 2026, from page 5 to page 48, comprising the Interim Consolidated Statement of Financial Position as at 30 June 2026, the Interim Consolidated Statement of Income, the Interim Consolidated Statement of Cash Flows for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026 and the Notes to the Interim Consolidated Financial Statements.

Responsibility of the Board of Management

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

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express a conclusion on the Interim Consolidated Financial Statements based on our review. We conducted our review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing and therefore, it does not enable us to obtain a reasonable assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express our audit opinion.

Conclusion of Auditors

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Interim Consolidated Financial Statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of Dat Phuong Group Joint Stock Company and its subsidiaries as at 30 June 2026 and of their consolidated financial performance and consolidated cash flows for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Other matter

The Report on review of the Group's Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026 has been prepared in both Vietnamese and English. In the event of any discrepancy between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

For and on behalf of**A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.****Hanoi Branch****Nguyễn Hoàng Đức – Partner***Audit Practice Registration Certificate: No. 0368-2023-008-1*

Authorized Signatory

Hanoi, 25 August 2026



DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Full form)

As at 30 June 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		5,102,041,846,461	4,687,777,557,118
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	892,614,846,530	711,746,980,692
1. Cash	111		274,613,059,107	328,206,459,555
2. Cash equivalents	112		618,001,787,423	383,540,521,137
II. Short-term financial investments	120		452,010,883,595	97,912,256,197
1. Trading securities	121		205,442,500	205,442,500
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122		-	-
3. Short-term held-to-maturity investments	123	V.2a	451,805,441,095	97,706,813,697
4. Provisions for impairment of short-term held-to-maturity investments	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Provisions for impairment of other short-term investments	126		-	-
III. Short-term receivables	130		1,172,212,650,708	1,384,199,556,806
1. Short-term trade receivables	131	V.3	583,130,376,736	922,017,379,086
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	565,953,046,490	442,745,296,609
3. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
4. Other short-term receivables	135	V.5	30,221,231,781	26,528,885,410
5. Allowance for short-term doubtful debts	136		(7,092,004,299)	(7,092,004,299)
6. Shortage of assets awaiting resolution	137		-	-
IV. Inventories	140		2,316,374,349,333	2,242,549,801,276
1. Inventories	141	V.6	2,316,374,349,333	2,242,549,801,276
2. Allowance for devaluation of inventories	142		-	-
V. Short-term biological assets	150		-	-
1. Short-term consumable livestock	151		-	-
2. Short-term consumable crops/plants	152		-	-
3. Provisions for impairment of short-term biological assets	153		-	-
VI. Other current assets	160		268,829,116,295	251,368,962,147
1. Short-term deferred expenses	161	V.7a	3,641,071,541	1,330,646,274
2. Deductible VAT	162		128,247,766,819	93,987,396,953
3. Taxes and other receivables from the State	163	V.16	84,540,277,935	71,050,918,920
4. Trading Government bonds	164		-	-
5. Other current assets	165	V.8	52,400,000,000	85,000,000,000

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Interim Consolidated Statement of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		4,611,081,957,002	3,440,139,056,919
I. Long-term receivables	210		3,369,238,854	2,864,104,929
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Other long-term receivables	215		3,369,238,854	2,864,104,929
4. Allowance for long-term doubtful debts	216		-	-
II. Fixed assets	220		2,050,508,576,171	2,101,611,975,517
1. Tangible fixed assets	221	V.10	2,005,870,079,690	2,057,313,650,428
- Historical costs	222		3,335,040,266,205	3,314,895,874,259
- Accumulated depreciation	223		(1,329,170,186,515)	(1,257,582,223,831)
2. Finance lease assets	224		-	-
- Historical costs	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	44,638,496,481	44,298,325,089
- Historical costs	228		50,928,547,743	49,928,547,743
- Accumulated amortization	229		(6,290,051,262)	(5,630,222,654)
III. Long-term biological assets	230		-	-
1. Bearer livestock	231		-	-
a) Immature bearer livestock	232		-	-
b) Mature bearer livestock	233		-	-
- Historical costs	234		-	-
- Accumulated depreciation	235		-	-
2. Long-term consumable livestock	236		-	-
3. Long-term consumable crops/plants	237		-	-
4. Provisions for impairment of long-term biological assets	238		-	-
IV. Investment properties	240		-	-
- Historical costs	241		-	-
- Accumulated depreciation	242		-	-
V. Long-term assets in progress	250		2,299,208,207,302	1,138,337,202,301
1. Long-term work in progress	251		-	-
2. Construction-in-progress	252	V.11	2,299,208,207,302	1,138,337,202,301
VI. Long-term financial investments	260		82,081,937,208	71,539,938,133
1. Investments in subsidiaries	261		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	262	V.2c	71,332,937,208	60,790,938,133
3. Investments in other entities	263	V.2d	759,000,000	759,000,000
4. Provisions for impairment of long-term investments in other entities	264		-	-
5. Long-term held-to-maturity investments	265	V.2b	9,990,000,000	9,990,000,000
6. Provisions for impairment of long-term held-to-maturity investments	266		-	-
VII. Other non-current assets	270		175,913,997,467	125,785,836,039
1. Long-term deferred expenses	271	V.7b	121,755,873,140	73,228,718,157
2. Deferred income tax assets	272	V.12	54,158,124,327	52,557,117,882
3. Long-term components and spare parts	273		-	-
4. Other non-current assets	274		-	-
5. Goodwill	279		-	-
TOTAL ASSETS	280		9,713,123,803,463	8,127,916,614,037

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Interim Consolidated Statement of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		6,043,096,991,883	5,203,383,807,497
I. Current liabilities	310		4,031,942,215,997	3,854,049,535,241
1. Short-term trade payables	311	V.13	346,126,487,431	514,136,975,949
2. Short-term advances from customers	312	V.14	708,139,737,955	638,866,425,011
3. Payables for dividends and profit distributions	313	V.15	71,152,257,600	37,746,300,000
4. Short-term taxes and other obligations to the State Budget	314	V.16	32,686,339,735	51,153,626,468
5. Payables to employees	315		13,781,475,608	34,609,928,597
6. Short-term accrued expenses	316	V.17	16,719,051,300	26,364,948,832
7. Payables based on the progress of construction contracts	318		-	-
8. Short-term unearned revenue	319		373,001,245	150,679,161
9. Other short-term payables	320	V.18	15,857,733,663	14,338,829,196
10. Short-term borrowings and finance leases	321	V.19a	2,807,382,724,348	2,517,768,902,915
11. Short-term provisions	322		-	-
12. Bonus and welfare funds	323	V.20	19,723,407,112	18,912,919,112
13. Price stabilization fund	324		-	-
14. Trading Government bonds	325		-	-
II. Non-current liabilities	330		2,011,154,775,886	1,349,334,272,256
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and other obligations to the State Budget	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		756,797,319	756,797,319
5. Long-term unearned revenue	337		-	-
6. Other long-term payables	338		-	-
7. Long-term borrowings and finance leases	339	V.19b	2,010,397,978,567	1,348,577,474,937
8. Convertible bonds	340		-	-
9. Preferred shares	341		-	-
10. Deferred income tax liabilities	342		-	-
11. Long-term provisions	343		-	-
12. Science and technology development fund	344		-	-

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Interim Consolidated Statement of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNERS' EQUITY	400	V.21	3,670,026,811,580	2,924,532,806,540
1. Owners' contribution capital	411		1,185,870,960,000	1,007,990,320,000
- Ordinary shares carrying voting rights	411a		1,185,870,960,000	1,007,990,320,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		474,100,133,126	17,732,079,678
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		46,985,564,994	46,985,564,994
9. Other funds	419		-	-
10. Retained earnings	420		1,249,133,912,589	1,153,831,282,280
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	420a		1,078,199,810,445	1,153,831,282,280
- Retained earnings of the current period	420b		170,934,102,144	-
11. Non-controlling interests	429		713,936,240,871	697,993,559,588
TOTAL RESOURCES	440		9,713,123,803,463	8,127,916,614,037

Prepared by

Chief Accountant

Le Thi Ha

Do Thi Thu



Approved on 25 August 2026

Legal representative

Trần Anh Tuấn

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

(Full form)

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Unit: VND

Accumulated from the beginning of the year
to the end of the current period

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	2,355,404,979,032	1,669,349,794,485
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		2,355,404,979,032	1,669,349,794,485
4. Cost of sales	11	VI.2	2,024,436,678,265	1,356,258,212,737
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		330,968,300,767	313,091,581,748
6. Gain/(loss) on disposal, liquidation of investment properties	21		-	-
7. Financial income	22	VI.3	11,412,758,601	6,864,781,329
8. Financial expenses	23	VI.4	71,250,803,399	56,541,143,334
In which: Borrowing costs	24		68,622,896,156	56,421,550,696
9. Selling expenses	25	VI.5	530,831,737	2,390,480,619
10. General and administration expenses	26	VI.6	32,997,715,023	43,910,481,926
11. Profit/ (loss) in joint ventures, associates	27		14,069,999,075	-
12. Net operating profit/ (loss)	30		251,671,708,284	217,114,257,198
13. Other income	31		1,141,624,545	313,981,782
14. Other expenses	32		1,002,081,281	1,078,030,605
15. Other profit/ (loss)	40		139,543,264	(764,048,823)
16. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		251,811,251,548	216,350,208,375
17. Current income tax	51		26,326,088,801	18,880,713,125
18. Deferred income tax	52		(1,601,006,445)	(7,049,120,229)
19. Profit/ (loss) after tax	60		227,086,169,192	204,518,615,479
20. Profit/ (loss) after tax attributable to the Parent Company	61		175,708,102,144	137,379,913,228
21. Profit/ (loss) after tax attributable to non-controlling shareholders	62		51,378,067,048	67,138,702,251
22. Basic earnings per share	70	VI.7	1,549	1,338
23. Diluted earnings per share	71	VI.7	1,549	1,338

Prepared by

Chief Accountant

Lê Thị Hà

Đo Thị Thu

Approved on 25 August 2026
Legal representative
**TẬP ĐOÀN
ĐẠT PHƯƠNG**
P. TU LỆM - TP. HÀ NỘI
Trần Anh Tuấn

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

(Full form)

(Indirect method)

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Unit: VND

Accumulated from the beginning of the year
to the end of the current period

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		251,811,251,548	216,350,208,375
2. Adjustments:				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	VL8	76,636,798,695	73,502,269,240
- Provisions and allowances	03		-	-
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing and financing activities	05		(24,817,095,051)	(6,685,015,240)
- Borrowing costs	06	VI.4	68,622,896,156	56,421,550,696
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital	08		372,253,851,348	339,589,013,071
- (Increase)/ decrease in receivables	09		60,272,236,651	(125,706,132,243)
- (Increase)/ decrease in inventories	10		(73,824,548,057)	(892,067,447,871)
- Increase/ (decrease) in payables	11		(309,110,677,659)	(361,180,751,746)
- Increase/ (decrease) in deferred expenses	12		(50,837,580,250)	55,463,216,229
- (Increase)/ decrease in trading securities	13		-	-
- Borrowing costs paid	14		(81,440,945,181)	(56,706,839,300)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(36,860,888,585)	(39,331,489,112)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17	V.20	(4,689,512,000)	(2,208,300,000)
Net cash flows from operating activities	20		(124,238,063,733)	(1,082,148,730,972)
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(902,692,657,518)	(21,864,684,451)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	218,818,182
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(399,400,400,000)	(2,000,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		42,696,600,000	-
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from divestment of investments in other entities	26		3,528,000,000	3,159,094,188
7. Interests earned, dividends and profits received	27		13,352,268,578	7,931,677,077
Net cash flows from investing activities	30		(1,242,516,188,940)	(12,555,095,004)

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Interim Consolidated Statement of Cash Flows (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
			Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from share issuance and capital contributions from owners	31	V.21	655,423,693,448	27,000,000,000
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.19	1,871,939,776,652	2,150,210,730,455
4. Repayment for borrowings	34	V.19	(920,505,451,589)	(1,149,306,581,973)
5. Repayments for finance lease principal	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		(59,235,900,000)	(52,731,050,000)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>		<u>1,547,622,118,511</u>	<u>975,773,098,482</u>
Net cash flows during the period	50		180,867,865,838	(119,530,727,494)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	711,746,980,692	1,016,565,558,779
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	<u>892,614,846,530</u>	<u>897,034,831,285</u>

Prepared by

Chief Accountant

Le Thi Ha

Do Thi Thu

Approved on 25 August 2026

Legal representative

TẬP ĐOÀN

DAT PHUONG

P. TU LIEM - TP. HA NOI

Tran Anh Tuan

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

I. GENERAL INFORMATION

1. Form of ownership

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

2. Operating fields

The Company operates in multiple operating fields, including: construction and installation, trading and service, and trading real estate. Of these, construction and installation are the primary operating field.

3. Business activities

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

4. Normal operating cycle

The normal operating cycle of the Group is within 12 months, except for real estate investment and development activities, for which the operating cycle is determined in accordance with the implementation period of each project and may exceed 12 months.

5. Effects of the Group's operations during the period on the Financial Statements

The Group'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. Structure of the Company

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

6a. Information on the Group's restructuring

Additional acquisition of capital contribution in a subsidiary

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

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

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

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

6b. List of consolidated subsidiaries

Name	Headquarters' address	Principal business activities	Proportion of capital contribution	Proportion of beneficial interest	Proportion of voting rights
Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC.	Pa Dau 2 Residential Group, Thanh My Commune, Da Nang City	Generating and trading electricity	61.32%	61.32%	61.32%
Dat Phuong Son Tra Hydropower JSC.	Mang Tray Hamlet, Son Tay Ha Commune, Quang Ngai Province, Vietnam	Generating and trading electricity	68.30%	68.30%	68.30%
Dat Phuong Hoi An JSC.	No. SH1.2 Casamia Urban Area, Vong Nhi Hamlet, Hoi An Dong Ward, Da Nang City	Trading real estate	88.89%	88.89%	88.89%
Bee Foods Company Limited	4 th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Road, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City	Generating and trading rooftop solar power	100%	100%	100%
Fukunana Company Limited	4 th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Road, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City	Generating and trading rooftop solar power	100%	100%	100%
Dat Phuong Glass JSC.	CM 4-06, Camellia An Van Duong Urban Area, Vy Da Ward, Huc City, Vietnam	Manufacturing ultra-clear glass	80.75%	80.75%	80.75%

6c. List of associates accounted for in the Consolidated Financial Statements by using the equity method

Name	Headquarters' address	Principal business activities	Proportion of capital contribution	Proportion of ownership interest	Proportion of voting rights
Dat Phuong Construction Number One JSC.	12A Floor, Handico Tower, Me Tri Ha New Urban Area, Pham Hung Road, Tu Liem Ward, Hanoi	Constructing civil, traffic and irrigation works	49.00%	49.00%	49.00%
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	4 th Floor, BSI Tower, 193-195-197 Nguyen Thi Nhung Road, Van Phuc Urban Area, Hiep Binh Ward, Ho Chi Minh City	Constructing civil, traffic and irrigation works	49.00%	49.00%	49.00%

7. Number of employees

As at 30 June 2026, the Group had 515 employees (as at 1 January 2026: 444 employees).

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

8. Statement on information comparability in the Financial Statements

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

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

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

9. Other information

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/QĐ-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. ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING CURRENCY

1. Accounting period

The Group's accounting period begins on 01 January and ends on 31 December annually.

2. Accounting currency

The accounting currency is the Vietnamese Dong (VND), as transactions are primarily conducted in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Applicable Accounting System

The Group applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System issued pursuant to Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 ("Circular 99"). The methods for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 202") and amended and supplemented by Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 of the Ministry of Finance ("Circular 43"), as well as the Ministry of Finance's guiding circulars giving guidance on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Adoption of the New Enterprise Accounting System

The fiscal year ended 31 December 2026 is the first year in which the Group adopts the Enterprise Accounting System under Circular 99, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

The transition to Circular 99 is carried out using the following methods:

- For changes in accounting policies for which Circular 99 provides specific transition guidance, the Group follows that guidance.
- For changes in accounting policies for which Circular 99 does not require retrospective or simplified retrospective adjustment, the Group applies the non-retrospective method.

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

The Board of Management ensures the compliance with all the requirements of Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular 99, the methods for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are issued under Circular 202 and amended and supplemented by Circular 43, as well as the Ministry of Finance's circulars giving guidance on the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

The Consolidated 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.

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

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

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

2. Basis of consolidation

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

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

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

Intra-group balances in the Statement of Financial Position and intra-group transactions and unrealized intra-group gains resulting from these transactions are eliminated when preparing the Interim Consolidated Financial Statements. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs that cause those losses cannot be recovered.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

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

When the Group makes an investment to increase its ownership interest in a subsidiary, the difference between the consideration transferred for the additional investment and the carrying amount of the net assets of the subsidiary acquired as at the acquisition date is recognised directly in the "Retained earnings" line item in the Interim Consolidated Financial Statements.

3. Cash and cash equivalents

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.

4. Financial investments

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments when the Group 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.

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.

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".

Investments in associates

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

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

The Financial Statements of the associates are prepared for the same accounting period with the Interim Consolidated Financial Statement of the Group. In case the accounting policies of an associate are different from those that are applied consistently within the Group, the Financial

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

Statements of that associate will be suitably adjusted before being used to prepare the Interim Consolidated Financial Statements.

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

Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at 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 Group 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.

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.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed shares or investments where the fair value can be reliably measured, provisions are established based on the market value of the shares.
- 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 Group'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.

Increases or decreases in provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities at the end of the accounting period are recognized in "Financial expenses".

5. Receivables

Receivables are presented at their carrying amount less allowance for doubtful debts.

Receivables are classified as trade receivables or other receivables based on the following principles:

- Trade receivables represent amounts of a commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Group and customers that are independent of the Group.
- Other receivables represent amounts of a non-commercial nature that do not arise from purchase and sale transactions.

Receivables are tracked in detail by debtor, maturity, and original currency.

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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

An allowance for doubtful debts is made for each doubtful receivable after offsetting against the corresponding payable, if any. The amount of the allowance is determined based on the ageing of overdue receivables or the estimated loss that may be incurred, as follows:

- For overdue receivables:
 - 30% of the receivable amount overdue from 6 months to less than 1 year;
 - 50% of the receivable amount overdue from 1 year to less than 2 years;
 - 70% of the receivable amount overdue from 2 years to less than 3 years; and
 - 100% of the receivable amount overdue from 3 years or more.
- For receivables that are not yet overdue but are considered unlikely to be recovered, the allowance is made based on the estimated loss.

Increases or decreases in allowance for doubtful debts at the end of the accounting period are recognized in "General and administration expenses".

6. Inventories

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

Costs of inventories are determined as follows:

- Raw materials: Costs comprise costs of purchases and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- Work in progress: Costs comprise main materials, labour and other directly attributable costs.
- Finished goods: Costs comprise land use rights costs, direct costs and an allocation of related general overheads incurred during the development and construction of real estate projects.

Costs of work in progress ("WIP") for construction projects are determined as follows:

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

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

The cost of inventories is determined using the specific identification method and recorded in accordance with the perpetual inventory system.

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

An allowance for devaluation of inventories is made for each inventory item or work-in-progress service whose original costs exceed its net realizable value. Increases or decreases in the allowance at the end of the accounting period are recognized in "Costs of sales."

7. Deferred expenses

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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

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.

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 Group's deferred expenses are as follows.

Tools

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):

Expenses for fixed asset repairs

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

Selling expenses of real estate projects

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

Other deferred expenses

Other expenses that have been incurred and relate to multiple accounting periods are recognized as deferred expenses and amortized to production and operating expenses according to criteria appropriate to the characteristics and nature of each expense item.

8. Operating lease assets

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

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at historical costs less accumulated depreciation.

The historical costs of a tangible fixed asset include all costs incurred by the Group to acquire the asset up to the date it is ready for use.

Subsequent expenditures are capitalized as part of the cost of fixed assets only when it can be clearly demonstrated that the expenditures will result in future economic benefits expected to flow to the entity from the use of such assets. Those that do not meet these criteria are recognized as operating expenses during the period in which they are 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.

When a tangible fixed asset is sold or disposed of, its historical costs and accumulated depreciation are written off, and any gain or loss arising from disposal is recognized in profit or loss during the period.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

Tangible fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The useful lives and depreciation methods are reviewed at least at the end of each fiscal year and adjusted if necessary. The number of years for various classes of tangible fixed assets are as follows:

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

10. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at historical costs less accumulated amortization.

The historical costs of an intangible fixed asset include all costs incurred by the Group to acquire the asset up to the date it is ready for use.

Expenses relating to intangible fixed assets incurred subsequent to initial recognition are recognized as production and operating expenses during the period, unless such expenses are directly attributable to a specific intangible fixed asset and increase the future economic benefits generated by that asset.

When an intangible fixed asset is sold or disposed of, its historical costs and accumulated amortization are written off, and any gain or loss arising from disposal is recognized in profit or loss during the period.

The useful life and amortization period are reviewed at least at the end of each fiscal year and adjusted if necessary.

The Group's intangible fixed assets include:

Land use right

Land use rights includes all the actual expenses incurred by the Group directly attributable to the land being used such as expenses to obtain the land use right, expenses for site clearance compensation and ground leveling, registration fees, etc. Indefinite land use rights are not amortized.

Computer softwares

Costs related to computer software that is not an integral part of the related hardware are capitalized. The historical costs of computer software are the total of all costs that the Group has incurred up to the date the software is put in use. Computer software is amortized using the straight-line method over a period of 2 to 3 years.

Trademark, trade name

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

11. Construction-in-progress

Construction-in-progress represents costs directly attributable to assets under construction and machinery and equipment under installation, including borrowing costs capitalized in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing Costs ("VAS 16"). Assets in the progress of construction and installation are stated at cost and are not depreciated until construction or installation is completed and the assets are handed over and put in use. Upon completion, all costs are transferred to the appropriate asset category based on their actual intended use, including tangible fixed assets, intangible fixed assets, investment properties or inventories, and depreciation or amortization commences when the assets are put in use.

Expenses for upgrades and renovations of fixed assets currently in progress are accounted for separately and, upon completion, are added to the historical costs of the corresponding fixed assets.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

Routine repair and maintenance costs incurred periodically to maintain fixed assets in normal operating condition are recognized as production and operating expenses during the period in which they are incurred. For fixed assets that require periodic repairs and maintenance in accordance with technical requirements, the related costs are accumulated separately. Upon completion, such costs are transferred to deferred expenses and amortized to production and operating expenses until the next scheduled maintenance.

12. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future in respect of goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

Payables are classified as trade payables, accrued expenses or other payables based on the following principles:

- Trade payables represent payables of a commercial nature arising from purchases of merchandise, services and assets from suppliers that are independent of the Group.
- Accrued expenses represent amounts payable for goods and services received from suppliers or provided to customers during the period but not yet paid because the supporting accounting documents and records are not yet complete; amounts payable to employees for vacation pay; and other operating expenses to be accrued, such as expenses incurred during seasonal production shutdowns and accrued interest expenses.
- Other payables represent payables of a non-commercial nature that do not arise from purchases, sales or the provision of merchandise and services.

Payables and accrued expenses are classified as current and non-current in the Statement of Financial Position based on their remaining settlement periods at the end of the accounting period.

13. Payable for dividends

Dividends are recognized as payables when the Group has no discretion to avoid the obligation to pay dividends to shareholders in accordance with securities laws.

14. Owners' equity

Owners' contribution capital

Owners' contribution capital is recognized at the actual amount of capital contributed by the shareholders.

Capital surplus

Capital surplus is recognized including:

- The difference between the issuance price and the par value of shares upon an initial public offering or an additional issue.
- The difference between the repurchase price and the re-issuance price of the Company's treasury shares.
- 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.
- The difference between the actual amount of capital contributed and the amount of capital stated in the Company's Charter.

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.

15. Profit distribution

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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

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.

16. Recognition of revenue and income

Revenue from construction contracts

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.

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.

When the outcome of a construction contract can be estimated reliably:

- 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.

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.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably:

- Revenue is recognized only to the extent of contract costs incurred that are probable of recovery.
- Contract costs are recognized as expenses when they are incurred.

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.

Revenue from sales of merchandise

Revenue from sales of merchandise, finished goods shall be recognized when the Group satisfies its performance obligation under the contract by transferring control of the merchandise, finished goods to the customer and all of the following conditions are satisfied:

- The Group has transferred substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the merchandise and finished goods to the customer;
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the merchandise and finished goods sold;
- Revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the sale transaction will flow to the Group; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the sale transaction can be measured reliably.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services shall be recognized when the Group satisfies its performance obligation under the contract and all of the following conditions are satisfied:

- Revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services rendered under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered;
- It is probable that the economic benefits associated with the rendering of services will flow to the Group;

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are rendered in several accounting periods, revenue is recognized on the basis of the stage of completion at the end of the accounting period.

Revenue from sales of real estate

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

- The real estate have been fully completed and handed over to the buyer, and the Group has transferred substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the properties to the buyer;
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the the real estate;
- Revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the sale of real estate will flow to the Group; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

When the customer has the right to fit out the property and the Group carries out the fit-out works in accordance with the customer's design, specifications and requirements under a separate fit-out contract, revenue is recognized upon completion and handover of the shell to the customer.

Revenue from sales of electricity

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

Interest income

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

Dividend income

Dividends and distributed profits are recognized when the Group 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.

17. Borrowing costs

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

Borrowing costs are recognized as expenses when incurred, unless they qualify for capitalization.

Borrowing costs directly related to the construction or production of qualifying assets that take a substantial period of time (more than 12 months) to be ready for their intended use or for sale are capitalized as part of the asset's cost when the entity is certain to derive future economic benefits from the asset and the borrowing costs can be reliably measured.

The capitalization of borrowing costs begins when all three of the following conditions are met simultaneously:

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

- Costs related to the construction or production of the asset have been incurred;
- Borrowing costs have been incurred; and
- The activities necessary to prepare the assets for its intended use or sale are in progress.

Capitalization is suspended during periods when the construction or production process is abnormally interrupted. Capitalization ceases when the major activities necessary to prepare the asset for use or sale have been completed.

For borrowings made specifically for the construction or production of a qualifying asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalization is the actual borrowing costs incurred, less any investment income earned on the temporary investment of such borrowings.

18. Expenses

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.

When the Group 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.

19. Corporate income tax

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

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

Current corporate income tax

Current income tax expense is the amount of corporate income tax payable calculated based on taxable income for the year and the current corporate income tax rate. The difference between taxable income and accounting profit results from adjustments for temporary differences between tax and accounting treatments, non-deductible expenses, non-taxable income, and tax losses carried forward.

Each quarter, the Group 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 Group 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.

20. Related parties

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.

Related parties of the Group include:

- 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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

- Key management personnel with the authority and responsibility to plan, direct, and control the Company's operations, including the Board of Management, the Functional Directors, the Chief Accountant, other management personnel, and their close family members.
- 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.

Close family members of an individual are those who can influence or be influenced by that individual when transacting with the Group, including their parents, spouse, children, and siblings.

Transactions between related parties are transfers of resources or obligations between such parties, regardless of whether they involve consideration.

In considering related party relationships, the substance of the relationship is given greater consideration than its legal form.

21. Segment reporting

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

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

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

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:

- The segment's revenue accounts for 10% or more of the total revenue of all segments; or
- 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
- The segment's total assets account for 10% or more of the total assets of all segments.

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

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**1. Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents held by the Group that are not subject to restrictions on use, comprising:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	1,159,641,742	1,120,937,485
Demand deposits	273,453,417,365	327,085,522,070
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	164,416,523,838	99,730,161,964
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	103,158,352,082	223,546,240,804
- Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	5,100,523,942	2,921,142,117
- Other banks and organizations	778,017,503	887,977,185
Cash equivalents	618,001,787,423	383,540,521,137
- 1-month term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	303,000,000,000	248,000,000,000
- 3-month term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	10,000,000,000	10,000,000,000
- 1-month term deposit at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	267,732,335,368	123,000,000,000
- 3-month term deposit at the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	37,000,000,000	-
- Up to 3-month term deposits at other banks and organizations	-	2,050,000,000
- Accrued interest income	269,452,055	490,521,137
Total	<u>892,614,846,530</u>	<u>711,746,980,692</u>

2. Financial investments**2a. Short-term held-to-maturity investments**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Term deposits	450,400,400,000	-	63,696,600,000	-
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	50,000,000,000	-	39,500,000,000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	397,310,400,000	-	11,500,000,000	-
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	-	-	10,246,600,000	-
Military Commercial Joint Stock Bank	3,090,000,000	-	2,450,000,000	-
Loans	1,405,041,095	-	34,010,213,697	-
Khanh Hoa Minerals and Investment JSC. ^(*)	1,405,041,095	-	1,405,041,095	-
- Principal	1,300,000,000	-	1,300,000,000	-
- Interest	105,041,095	-	105,041,095	-
Mr. Phan Ngoc Long	-	-	32,605,172,602	-
- Principal	-	-	30,000,000,000	-
- Interest	-	-	2,605,172,602	-
Total	<u>451,805,441,095</u>	<u>-</u>	<u>97,706,813,697</u>	<u>-</u>

^(*) Loan given to Khanh Hoa Minerals and Investment JSC. under Contract No. 01.23/VVDP dated 3 January 2023 at an interest rate of 10% per annum, with a loan term of 12 months.

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

2b. Long-term held-to-maturity investments

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade ^(*)	9,990,000,000	-	9,990,000,000	-

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

2c. Investments in associates

	Dat Phuong Construction Number One JSC.	Dat Phuong Construction Number Two JSC.	Total
Ending balance			
Original cost	14,700,000,000	14,700,000,000	29,400,000,000
Profit after investment date	16,610,588,143	25,322,349,065	41,932,937,208
Total	33,663,220,063	42,348,328,453	71,332,937,208
Beginning balance			
Original cost	14,700,000,000	14,700,000,000	29,400,000,000
Profit after investment date	15,212,288,853	16,178,649,280	31,390,938,133
Total	29,912,288,853	30,878,649,280	60,790,938,133

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

	Beginning balance	Dividends during the period	Appropriation to fund during the period	Profit during the period	Ending balance
Dat Phuong Construction Number One JSC.	29,912,288,853	(1,764,000,000)	(588,631,920)	3,750,931,210	31,310,588,143
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	30,878,649,280	(1,764,000,000)	(561,979,388)	11,469,679,173	40,022,349,065
Total	60,790,938,133	(3,528,000,000)	(1,150,611,308)	15,220,610,383	71,332,937,208

Operation of associates

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

Transactions with associates

The significant transactions between the Group and its associates are presented in Note VII.1b.

2d. Investments in other entities

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

2e. Recoverable value

For term deposits and bonds, the recoverable value is determined at original cost.

The Group has not determined the recoverable value of held-to-maturity investments and unquoted investments, as there have not been any specific instructions on recoverable value determination.

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

2f. Financial investments pledged as collateral**Held-to-maturity investments pledged as collateral**

Term deposits at banks and bonds pledged as collateral for bank loans: See Note V.22b.

Investments in other entities used as collateral, security or guarantees

Investments in two associates have been used by the Group to secure loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade for the Dat Phuong Ultra-Clear Glass Manufacturing Factory Project of Dat Phuong Glass JSC. (see Note V.22b).

3. Short-term trade receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Carrying amount	Allowance	Carrying amount	Allowance
Receivables from related parties	2,278,239,061	-	2,491,498,017	-
Dat Phuong Construction Number One JSC.	1,231,321,288	-	2,491,498,017	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	1,046,917,773	-	-	-
Receivables from other customers	582,059,331,675	(879,611,422)	919,525,881,069	(879,611,422)
Dai Quang Minh Real Estate Investment Corporation	29,170,933,300	-	64,507,136,823	-
Railway Project Management Unit	66,214,134,103	-	82,546,249,708	-
Central Power Corporation	92,100,261,051	-	175,652,932,287	-
Real estate customers	7,949,066,536	-	29,007,238,046	-
Other customers	385,417,742,685	(879,611,422)	567,812,324,205	(879,611,422)
Total	583,130,376,736	(879,611,422)	922,017,379,086	(879,611,422)

4. Short-term prepayments to suppliers

	Ending balance		Beginning balance	
	Carrying amount	Provision	Carrying amount	Provision
Prepayments to related parties	89,375,368,113	-	1,470,618,108	-
Dat Phuong Construction Number One JSC.	1,879,716,007	-	1,470,618,108	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	87,495,652,106	-	-	-
Prepayments to other suppliers	476,577,678,377	(6,212,392,877)	441,274,678,501	(6,212,392,877)
Hoang Gia Construction, Investment and Trading Limited Company	38,947,310,219	-	31,331,640,269	-
Trivico E&C Vietnam JSC.	78,462,052,362	-	-	-
ATAD Steel Structures JSC.	76,000,000,000	-	-	-
China International Building Materials Engineering Co., Ltd.	-	-	187,361,586,674	-
Other suppliers	283,168,315,796	(6,212,392,877)	222,581,451,558	(6,212,392,877)
Total	565,953,046,490	(6,212,392,877)	442,745,296,609	(6,212,392,877)
In which:				
Advances for the acquisition of fixed assets and investment properties	40,161,161,929	-	6,522,666,670	-

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (cont.)

5. Other short-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Carrying amount	Allowance	Carrying amount	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>	824,249,064	-	852,409,581	-
Dat Phuong Construction Number One JSC. – Payments on behalf	128,573	-	28,289,090	-
Mr. Dinh Gia Noi – Advances	824,120,491	-	824,120,491	-
<i>Receivables from other organisations and individuals</i>	29,396,982,717	-	25,676,475,829	-
Advances to employees	17,455,654,879	-	16,595,963,840	-
Deposits	439,246,277	-	439,246,277	-
Payments on behalf	543,724,398	-	-	-
Value added tax and corporate income tax provisionally paid in accordance with the progress	7,565,687,533	-	5,873,488,145	-
Advance for site clearance expenses	1,183,529,280	-	1,183,529,280	-
Others	2,209,140,350	-	1,584,248,287	-
Total	30,221,231,781	-	26,528,885,410	-

6. Inventories

	Ending balance	Beginning balance
Materials and supplies	232,384,560	846,357,710
Materials, tools and merchandise used for restaurant operations	423,487,133	-
Tools	1,810,576,131	1,205,826,131
Work in progress of construction works	136,549,617,406	72,087,904,584
Work in progress of real estate projects	2,122,432,244,736	2,113,483,673,484
- Binh Duong Resort Complex Project ⁽ⁱ⁾	253,797,848,307	251,769,848,307
- Con Tien Urban Area Project ⁽ⁱⁱ⁾	1,855,431,719,973	1,849,477,531,971
- Other construction works and projects	13,202,676,456	12,236,293,206
Completed inventory properties (Shophouse – Vong Nhi Project)	54,926,039,367	54,926,039,367
Total	2,316,374,349,333	2,242,549,801,276

(i) Pursuant to Investment Policy Decision No. 958/QĐ-UBND of Quang Nam Province dated 24 March 2017, the project has a total investment of VND 4,647,200,000,000 with a term of 50 years from the date of issuance of the Investment Policy Decision. As at 30 June 2026, the project is in the land clearance phase.

(ii) Work in progress of Con Tien Urban Area Project at Dat Phuong Hoi An JSC. (the subsidiary) has been pledged as collateral for bank loans.

7. Deferred expenses**7a. Short-term deferred expenses**

	Ending balance	Beginning balance
Land rental ⁽ⁱ⁾	1,125,965,874	-
Insurance premiums	213,928,170	754,276,279
Expenses for tools	332,352,551	160,696,892
Other expenses	1,968,824,946	415,673,103
Total	3,641,071,541	1,330,646,274

(i) The Group is subleasing a plot of land at Lot CN-B01, Zone B, Phong Dien Industrial Park, Thua Thien Hue Province, from Prime Thien Phuc JSC., with an area of 121,838 m² and a lease term expiring on 8 July 2058. The land rental is VND 18,483/m²/year, payable annually. The Group has leased the land for the purpose of investing, conducting construction and operating a manufacturing ultra-clear glass plant.

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

7b. Long-term deferred expenses

	Ending balance	Beginning balance
Insurance premiums	1,181,248,133	-
Expenses for tools	4,136,583,341	3,404,606,254
Inventory used in leasing operations	41,632,696,835	-
Land rental	2,685,185,186	2,796,296,298
Expenses for fixed asset repairs	6,724,559,780	9,796,860,712
Commission expenses for real estate brokerage	64,827,637,500	55,829,114,856
Other expenses	567,962,365	1,401,840,037
Total	121,755,873,140	73,228,718,157

8. Other short-term assets

These are restricted term deposits, comprising:

	Ending balance	Beginning balance
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	50,000,000,000	70,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	2,400,000,000	15,000,000,000
Total	52,400,000,000	85,000,000,000

(*) Term deposits with terms of 1 to 3 months are restricted as collateral to secure bank borrowings (see Note V.19) and are released upon fulfilment of the obligations as agreed with the bank.

9. Intangible fixed assets

	Land use right	Trademark, trade name (*)	Computer software	Total
Historical cost				
Beginning balance	46,590,414,243	1,281,096,000	2,057,037,500	49,928,547,743
New acquisition	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000
Ending balance	46,590,414,243	1,281,096,000	3,057,037,500	50,928,547,743
<i>In which:</i>				
Assets fully amortized but still in use	-	-	280,000,000	280,000,000
Amortization				
Beginning balance	3,769,618,229	960,822,000	899,782,425	5,630,222,654
Amortization during the period	355,760,346	128,109,600	175,958,662	659,828,608
Ending balance	4,125,378,575	1,088,931,600	1,075,741,087	6,290,051,262
Net book value				
Beginning balance	42,820,796,014	320,274,000	1,157,255,075	44,298,325,089
Ending balance	42,465,035,668	192,164,400	1,981,296,413	44,638,496,481
<i>In which:</i>				
Assets temporarily not in use	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-

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

At the end of the accounting period, the list of intangible fixed assets was as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value
Land use right for the Vong Nhi Clubhouse	14,352,305,066	(1,937,561,171)	12,414,743,895
Land use right for the Dong Na Clubhouse	21,223,730,095	(2,157,745,878)	19,065,984,217
Other intangible fixed assets	15,352,512,582	(2,194,744,213)	13,157,768,369
	50,928,547,743	(6,290,051,262)	44,638,496,481

These Notes form an integral part of should be read in conjunction with the Interim Consolidated Financial Statements

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

10. Tangible fixed assets

	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Other fixed assets	Total
Historical cost						
Beginning balance	1,954,465,948,954	1,279,574,580,268	72,184,447,530	1,415,620,810	7,255,276,697	3,314,895,874,259
New acquisition	-	22,520,862,259	-	363,318,149	-	22,884,180,408
Completed construction	1,365,078,500	952,942,560	-	-	-	2,318,021,060
Liquidation and disposal	-	(5,057,809,522)	-	-	-	(5,057,809,522)
Ending balance	1,955,831,027,454	1,297,990,575,565	72,184,447,530	1,778,938,959	7,255,276,697	3,335,040,266,205
<i>In which:</i>						
Assets fully depreciated but still in use	478,825,050	185,943,242,829	34,181,800,467	860,799,595	5,717,227,222	227,181,895,163
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	573,901,008,672	617,172,412,447	59,125,912,792	1,013,306,800	6,369,583,120	1,257,582,223,831
Depreciation during the period	36,989,179,598	36,833,482,274	2,598,309,660	98,830,327	125,970,347	76,645,772,206
Liquidation and disposal	-	(5,057,809,522)	-	-	-	(5,057,809,522)
Ending balance	610,890,188,270	648,948,085,199	61,724,222,452	1,112,137,127	6,495,553,467	1,329,170,186,515
Net book value						
Beginning balance	1,380,564,940,282	662,402,167,821	13,058,534,738	402,314,010	885,693,577	2,057,313,650,428
Ending balance	1,344,940,839,184	649,042,490,366	10,460,225,078	666,801,832	759,723,230	2,005,870,079,690
<i>In which:</i>						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Tangible fixed assets pledged as collateral

Certain tangible fixed assets with a net book value of VND 1,568,417,623,015 have been pledged as collateral for the Group's bank loans.

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

At the end of accounting period, the list of tangible fixed assets was as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value
Water Conveyance System – Song Bung Hydropower Station	864,755,828,308	(267,194,814,136)	597,561,014,172
Electromechanical Equipment – Song Bung Hydropower Station	531,845,533,728	(207,180,792,876)	324,664,740,852
Other tangible fixed assets	1,938,438,904,169	(854,794,579,503)	1,083,644,324,666
Total	3,335,040,266,205	(1,329,170,186,515)	2,005,870,079,690

Details of the tangible fixed assets subject to liquidation during the period are as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value	Liquidation value
Kobelco 5035 Crane	948,857,143	(948,857,143)	-	200,000,000
KATO KR25H-III wheeled crane	1,333,333,333	(1,333,333,333)	-	200,000,000
CH400 40-tonne crawler crane	1,537,523,808	(1,537,523,808)	-	200,000,000
TANANO-20T wheeled crane	1,238,095,238	(1,238,095,238)	-	200,000,000
Total	5,057,809,522	(5,057,809,522)	-	800,000,000

11. Construction-in-progress

	Beginning balance	Expenses incurred during the period	Transferred to fixed assets during the period	Other decreases	Ending balance
<i>Acquisition of fixed assets</i>	175,000,000	-	-	-	175,000,000
<i>Construction-in-progress</i>	1,138,162,202,301	1,165,518,216,850	2,318,021,060	2,329,190,789	2,299,033,207,302
Dong Na Service Urban Area Project	21,160,844,230	-	-	-	21,160,844,230
Vong Nhi Urban Area Project ⁽ⁱ⁾	487,851,793,755	206,658,088,472	-	-	694,509,882,227
Con Tien Urban Area Project ⁽ⁱⁱ⁾	159,218,681,861	118,502,886,037	1,365,078,500	-	276,356,489,398
Dat Phuong Glass Manufacturing Factory Project ⁽ⁱⁱⁱ⁾	371,999,004,386	809,659,513,556	-	-	1,181,658,517,942
Dong Na Hotel Project	79,589,359,487	5,598,040,047	-	2,329,190,789	82,858,208,745
Other projects	18,342,518,582	25,099,688,738	952,942,560	-	42,489,264,760
Total	1,138,337,202,301	1,165,518,216,850	2,318,021,060	2,329,190,789	2,299,208,207,302

(i) The main balance relating to the Casamia Hotel Project in the Vong Nhi Urban Area Project – Dat Phuong Hoi An JSC. has a total investment of approximately VND 799,303,673,137, with the project implementation period from 2022 to 2026. Currently, the Subsidiary has completed the investment process and commenced operations in August 2026.

(ii) The Con Tien Urban Area Project at Dat Phuong Hoi An JSC. has a total investment of approximately VND 3,152 billion, with the project implementation period from 2018 to 2025. In 2025, the Subsidiary launched sales for part of the project and continued construction of the remaining residential, commercial and service facilities.

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

- (iii) The Dat Phuong Glass Manufacturing Factory Project at Dat Phuong Glass JSC. has a total investment of VND 2,200 billion. Construction of the project's components is scheduled from the second quarter of 2025 to the first quarter of 2027. The project is expected to be completed and put into operation in the second quarter of 2027.

At the end of the accounting period, the land use rights and assets attached to land within the Con Tien Urban Area Project, and the land use rights and assets attached to land within the Casamia Hoi An Hotel Project (belong to the Vong Nhi Urban Area Project) had been pledged as security for loan agreements with Banks (see Note V.19b).

Total borrowing costs are capitalized in construction-in-progress during the period, amounting to VND 28,951,149,620 (same period in the previous year: VND 98,215,507,883).

12. Deferred income tax assets

The Group's deferred income tax assets relate to temporary deductible differences arising from the consolidation of Financial Statements. Details are as follows:

	<u>Current period</u>	<u>Previous period</u>
Beginning balance	52,557,117,882	44,940,885,276
Transferred to operating results	1,601,006,445	7,049,120,229
Ending balance	<u>54,158,124,327</u>	<u>51,990,005,505</u>

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

13. Short-term trade payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>68,022,926,293</i>	<i>232,046,230,206</i>
Dat Phuong Construction Number One JSC.	68,022,926,293	67,772,362,795
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	-	164,273,867,411
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>279,248,267,138</i>	<i>282,090,745,743</i>
China International Building Materials Engineering Co., Ltd.	49,568,374,068	-
Khang Nguyen Infrastructure Construction Investment JSC.	12,066,607,000	17,066,607,000
Other suppliers	216,468,580,070	265,024,138,743
Total	<u>346,126,487,431</u>	<u>514,136,975,949</u>
<i>In which:</i>		
Amounts of trade payables for the acquisition of fixed assets and investment properties	64,152,751,977	881,424,250

14. Short-term advances from customers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Da Nang Project Management Unit for Investment and Construction of Transport and Agricultural Infrastructure	15,604,381,100	106,756,328,100
Railway Project Management Unit	-	139,904,799,485
Land Fund Development Center of Ninh Binh Province	105,862,005,000	163,759,061,000
Region II Construction Project Management Unit of Quang Ninh Province	85,799,954,000	-
Song Hong Infrastructure and Urban Development Investment Limited Company	87,910,565,000	-
Viet Yen Investment JSC.	61,279,294,728	-
Vinspeed High-Speed Railway Investment and Development JSC.	63,025,718,880	-

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

	Ending balance	Beginning balance
Hanoi Ring Road 4 Expressway JSC.	58,132,389,004	-
Real estate customers	92,729,827,900	52,499,258,000
Other customers	137,795,602,343	175,946,978,426
Total	708,139,737,955	638,866,425,011

15. Payable for dividends and profit distributions

	Ending balance	Beginning balance
<i>Dividends payable to the related parties</i>	<i>16,717,007,880</i>	<i>10,750,972,500</i>
Mr. Luong Minh Tuan	9,159,815,070	2,925,000,000
Mr. Pham Kim Chau	3,811,681,770	3,385,500,000
Mr. Tran Anh Tuan	3,318,524,040	2,656,597,500
Mr. Hoang Gia Chieu	196,008,750	4,275,000
Mr. Pham Quang Binh	193,768,650	-
Mr. Dinh Gia Noi	8,182,920	1,779,600,000
Mr. Nguyen Huu Hung	27,202,680	-
Ms. Do Thi Thu	1,824,000	-
<i>Dividends payable to other shareholders</i>	<i>54,435,249,720</i>	<i>26,995,327,500</i>
Total (*)	71,152,257,600	37,746,300,000

(*) See Note V.21c.

The Parent Company completed the payment of the 2025 dividend on 6 July 2026.

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Amount incurred during the period		Ending balance	
	Amount payable	Amount receivable	Amount payable	Amount already paid	Amount payable	Amount receivable
VAT on local sales	4,991,945,013	70,747,248,154	25,626,247,103	(39,927,986,225)	2,655,210,902	82,712,253,165
VAT on imports	-	-	12,072,437	(12,072,437)	-	-
Export-import duties	-	-	333,612,387	(333,612,387)	-	-
Corporate income tax ("CIT")	32,302,632,743	303,670,766	26,917,760,729	(34,817,368,481)	24,436,659,342	337,305,117
Provisional CIT on real estate transactions	151,394,752	-	401,405,699	(2,043,520,104)	-	1,490,719,653
Personal income tax	1,985,692,121	-	7,969,283,760	(8,540,091,417)	1,414,884,464	-
Natural resource tax	7,006,913,664	-	20,322,466,594	(25,339,400,710)	1,989,979,548	-
Foreign contractor tax	-	-	4,719,882,588	(4,719,882,588)	-	-
Other taxes	500,000	-	809,342,075	(809,842,075)	-	-
Fees, legal fees and other duties	3,800,035	-	274,425,556	(274,270,856)	3,954,735	-
Payment for forest environmental services ("PFES")	4,710,748,140	-	6,638,721,012	(10,699,404,408)	650,064,744	-
Fees for acquiring surface water exploitation right	-	-	3,857,631,500	(2,322,045,500)	1,535,586,000	-
Total	51,153,626,468	71,050,918,920	97,882,851,440	(129,839,497,188)	32,686,339,735	84,540,277,935

Value added tax ("VAT")

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

Corporate income tax ("CIT")

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

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

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

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

CIT provisionally paid of real estate contracts

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

Natural resource tax

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

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

Payments for forest environmental services ("PFES")

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

Other taxes

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

17. Short-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Borrowing costs	1,189,438,386	14,007,487,411
Loan interest expenses to support real estate customers	556,899,978	1,028,694,028
Subcontractor costs	14,165,149,567	8,398,052,878
Tri Viet Investcons JSC.	13,460,028,331	-
Road and Bridge No. 10 JSC.	-	6,247,598,744
Phuong Thanh Transport Investment and Construction JSC.	-	1,642,816,895
Other contractors	705,121,236	507,637,239
Other short-term accrued expenses	807,563,369	2,930,714,515
Total	16,719,051,300	26,364,948,832

18. Other short-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	-	13,919,643
Mr. Dinh Gia Noi – Deputy General Director	-	13,919,643
<i>Payables to other organizations and individuals</i>	15,857,733,663	14,324,909,553
Trade Union's expenditure	1,867,201,472	1,796,592,669
Social insurance, health insurance and unemployment insurance premiums	1,158,892,372	2,813,508
Short-term deposits received	5,100,000,000	4,700,000,000
PIT to be refunded to employees	1,989,987,830	2,315,707,841
Other short-term payables	5,741,651,989	5,509,795,535
Total	15,857,733,663	14,338,829,196

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

19. Borrowings

19a. Short-term borrowings

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Short-term loans from banks^(*)</i>	<i>2,688,577,594,348</i>	<i>2,444,378,362,915</i>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	582,966,469,669	377,635,362,160
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch	2,095,611,124,679	1,912,923,249,789
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch (UPAS L/C) ^(*)	10,000,000,000	78,533,879,522
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Thang Long Branch	-	75,285,871,444
<i>Current portions of long-term loans from other organizations and individuals (see Note V.19b)</i>	<i>118,805,130,000</i>	<i>73,390,540,000</i>
Total	2,807,382,724,348	2,517,768,902,915

(*) The loans with Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch arise from UPAS L/C transactions under credit agreements entered into with the Bank, with a repayment term not exceeding 180 days. UPAS L/C fees are determined on the basis of the value of the L/C issued and are applied in accordance with the fee schedule stipulated by the Bank at any given time.

The Group has ability to repay short-term borrowings.

Short-term borrowings from banks have a term of 12 months and are used to settle outstanding balances with suppliers, including:

<u>Bank</u>	<u>Credit limit</u>	<u>Interest rate/p.a</u>	<u>Collateral</u>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	VND 1,000 billion	7.1% to 8.8%	The Company's fixed assets and the assets of related parties (see Note V.22a)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch	VND 1,000 billion	6.8% to 8.3%	Receivable claims and other rights arising from Work Construction Contracts
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch	VND 1,675 billion	7.5%, adjusted every 6 months	Future assets of the Con Tien Urban Area Project
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Thang Long Branch	VND 300 billion	5.5% to 6.3%	Rights arising from the Work Construction Contract financed by the Bank. Capital contributions of the Company and individuals in Dat Phuong Song Bung Hydropower JSC., amounting to at least 65% of owners' equity.

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

	<u>Loans from banks</u>	<u>Current portions of long-term borrowings</u>	<u>Total</u>
Beginning balance	2,444,378,362,915	73,390,540,000	2,517,768,902,915
Amount of loans incurred during the period	1,193,651,402,544	-	1,193,651,402,544
Transfer from long-term borrowings and finance leases	-	95,001,750,000	95,001,750,000
Amount of loans repaid during the period	(949,452,171,111)	(49,587,160,000)	(999,039,331,111)
Ending balance	2,688,577,594,348	118,805,130,000	2,807,382,724,348

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

19b. Long-term borrowings

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	1,306,497,329,639	1,188,043,225,865
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch	703,900,648,928	160,534,249,072
Total	<u>2,010,397,978,567</u>	<u>1,348,577,474,937</u>

The Group has ability to repay long-term borrowings.

Additional information on long-term borrowings are as follows:

<u>Lender</u>	<u>Bank</u>	<u>Purpose of borrowings/Limit</u>	<u>Term</u>	<u>Interest rate p.a</u>
Parent Company	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	Purchasing machinery and equipment	60 months	6.8%
Dat Phuon Son Tra Hydropower JSC.	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh Branch	Pre-financing of the loan given for the Son Tra Hydropower Project; limit of VND 1,151 billion	Up to 22 January 2035	6.4% in the first year; subsequent years as notified by the bank
Dat Phuon Hoi An JSC.	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch	Payment of reasonable investment costs for the implementation of the Casamia Hoi An Hotel Project; limit of VND 496 billion, not exceeding 62.02% of the project's total investment capital	144 months; 18-month grace period	On a per-drawdown basis
Dat Phuon Glass JSC.	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Nam Thang Long Branch	Payment of investment costs for the 'Dat Phuon Glass Manufacturing Factory Project'; credit limit of VND 1,540 billion	168 months; 24-month grace period	On a per-drawdown basis

Collateral for long-term borrowings: See Note V.22b.

Repayment schedule of long-term borrowings is as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Within 1 year	118,805,130,000	73,390,540,000
Over 1 year to 5 years	2,481,919,694,302	2,180,790,874,599
Over 5 years	1,012,143,828,928	542,394,169,072
Total	<u>3,612,868,653,230</u>	<u>2,796,575,583,671</u>

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

	<u>Current period</u>	<u>Previous period</u>
Beginning balance	1,348,577,474,937	1,323,836,227,593
Amount of loans incurred	756,822,253,630	1,387,492,115,996
Amount of loan repaid	-	(195,329,096,570)
Transfer to short-term borrowings	(95,001,750,000)	(50,539,159,996)
Decrease due to deconsolidation	-	(3,649,333,338)
Ending balance	<u>2,010,397,978,567</u>	<u>2,461,810,753,685</u>

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

20. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the period	Ending balance
Bonus fund	11,483,961,458	3,500,000,000	(3,263,500,000)	11,720,461,458
Welfare fund	7,428,957,654	2,000,000,000	(1,426,012,000)	8,002,945,654
Total	18,912,919,112	5,500,000,000	(4,689,512,000)	19,723,407,112

21. Owners' equity

21a. Statement of changes in owners' equity

	Owners' contribution capital	Share premium	Investment and development fund	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
Beginning balance of the previous year	629,995,540,000	17,732,079,678	46,985,564,994	1,271,571,636,726	646,252,012,994	2,612,536,834,392
Capital increase during the period	-	-	-	-	27,000,000,000	27,000,000,000
Stock dividends	377,994,780,000	-	-	(377,994,780,000)	-	-
Profit of the previous period	-	-	-	137,379,913,228	67,138,702,251	204,518,615,479
Appropriation for funds	-	-	-	(3,875,211,850)	(1,379,984,743)	(5,255,196,593)
Cash dividends declared	-	-	-	(62,999,554,000)	(35,907,700,000)	(98,907,254,000)
Divestment of subsidiaries	-	-	-	-	(29,033,166,471)	(29,033,166,471)
Ending balance of the previous period	1,007,990,320,000	17,732,079,678	46,985,564,994	964,082,004,104	674,069,864,031	2,710,859,832,807
Beginning balance of the current year	1,007,990,320,000	17,732,079,678	46,985,564,994	1,153,831,282,280	697,993,559,588	2,924,532,806,540
Share issue for cash (*)	177,880,640,000	462,489,664,000	-	-	21,175,000,000	661,545,304,000
Share issue costs	-	(6,121,610,552)	-	-	-	(6,121,610,552)
Change in the proportion of ownership interest	-	-	-	(4,774,000,000)	(34,100,000,000)	(38,874,000,000)
Profit of the current period	-	-	-	180,386,713,452	51,378,067,048	231,764,780,500
Appropriation for funds	-	-	-	(4,479,214,235)	(1,020,785,765)	(5,500,000,000)
Cash dividends declared	-	-	-	(71,152,257,600)	(21,489,600,000)	(92,641,857,600)
Ending balance of the current period	1,185,870,960,000	474,100,133,126	46,985,564,994	1,253,812,523,897	713,936,240,871	3,674,705,422,888

(*) 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.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

21b. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of ordinary shares registered to be issued	118,587,096	100,799,032
Number of ordinary shares already issued to the public	118,587,096	100,799,032
Number of outstanding ordinary shares	118,587,096	100,799,032
Face value per outstanding share: VND 10,000.		

21c. Profit distribution

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
• Cash dividends declared (6%)	: 71,152,257,600
• Appropriation to bonus and welfare funds	: 2,500,000,000

22. Off-Interim Consolidated Statement of Financial Position items

22a. Leased assets

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

	Ending balance	Beginning balance
Within 1 year	2,251,931,754	-
Over 1 year to 5 years	9,801,764,322	-
Over 5 years	89,237,529,670	-
Total	101,291,225,746	-

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

22b. Pledged and mortgaged assets

	Mortgage value		Pledgee and mortgagee
	Ending balance	Beginning balance	
Held-to-maturity investments (see Note V.2)	71,490,000,000	69,236,600,000	
Term deposits at the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	50,000,000,000	37,500,000,000	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam
Term deposits with the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	11,500,000,000	11,500,000,000	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade
Term deposits at the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	-	10,246,600,000	Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam
Bonds of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	9,990,000,000	9,990,000,000	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade
Capital contribution to the Associate (see Note V.2)	35,280,000,000		Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade
1,764,000 shares in Dat Phuong Construction Number One JSC.	17,640,000,000	-	-
1,764,000 shares in Dat Phuong Construction Number Two JSC.	17,640,000,000	-	-
Work in progress (see Note V.6)	1,855,431,719,973	1,849,477,531,971	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade
Con Tien Urban Area Project	1,855,431,719,973	1,849,477,531,971	

These Notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Interim Consolidated Financial Statements.

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

	Mortgage value		Pledgee and mortgagee
	Ending balance	Beginning balance	
<i>Tangible fixed assets (see Note V.9)</i>	<i>1,568,417,623,015</i>	<i>1,619,758,122,601</i>	<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>
Water Conveyance System – Song Bung Hydropower Station	597,561,014,172	614,965,703,904	
Electromechanical equipment – Sông Bung Hydropower Station	324,664,740,852	338,007,127,464	
Other tangible fixed assets	646,191,867,991	666,785,291,233	
<i>Construction in progress (see Note V.11)</i>	<i>970,866,371,625</i>	<i>647,070,475,616</i>	
Vong Nhi Urban Area Project	694,509,882,227	487,851,793,755	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam
Con Tien Urban Area Project	276,356,489,398	159,218,681,861	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade
Total	<u>4,501,485,714,613</u>	<u>4,185,542,730,188</u>	

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

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Revenue from construction contracts	2,022,831,445,849	1,339,228,530,129
Revenue from sales of commercial electricity	278,153,578,368	315,707,012,605
Revenue from rendering of services	54,419,954,815	6,895,039,129
Revenue from trading real estate	-	1,525,669,575
Revenue from sales of merchandise	-	5,859,875,866
Revenue from sales of Certified Emissions	-	133,667,181
Total	<u>2,355,404,979,032</u>	<u>1,669,349,794,485</u>

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

Transactions relating to the sales of merchandise and rendering of services to related parties are presented in Note VII.1b.

2. Costs of sales

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Costs of construction contracts	1,896,385,324,939	1,239,110,436,262
Costs of sales of commercial electricity	82,622,993,247	81,088,101,850
Costs of services rendered	45,428,360,079	8,914,930,403
Costs of trading real estate	-	20,616,552,974
Costs of merchandise sold	-	6,489,801,282
Other costs of sales	-	38,389,966
Total	<u>2,024,436,678,265</u>	<u>1,356,258,212,737</u>

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

3. Financial income

	Accumulated from the start of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Interests from bank term deposits	10,350,851,505	5,846,276,000
Interests from bank demand deposits	596,460,387	393,137,824
Gain on transfer of a subsidiary	-	88,783,470
Loan interest income	387,287,671	536,498,082
Exchange gain arising from transactions in foreign currencies	69,202,238	-
Dividends and profit received	8,956,800	-
Other financial income	-	85,953
Total	11,412,758,601	6,864,781,329

4. Financial expenses

	Accumulated from the start of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Interest expenses	68,622,896,156	56,421,550,696
Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings	143,699,714	119,559,673
Exchange loss arising from transactions in foreign currencies	2,484,207,529	32,965
Total	71,250,803,399	56,541,143,334

5. Selling expenses

	Accumulated from the start of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Labor costs	387,041,022	1,574,918,163
Expenses for tools	11,996,596	-
Depreciation/amortization of fixed assets	85,513,608	24,300,000
Expenses for external services	40,943,293	84,970,722
Other expenses	5,337,218	706,291,734
Total	530,831,737	2,390,480,619

6. General and administration expenses

	Accumulated from the start of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Labor costs	20,762,273,480	27,857,184,184
Materials and supplies	405,516,048	653,481,635
Office supplies	252,006,003	861,897,662
Depreciation/amortization of fixed assets	2,930,998,307	2,966,884,075
Taxes, fees and legal fees	6,500,000	57,628,364
Expenses for external services	5,816,269,273	9,343,662,958
Other expenses	2,824,151,912	2,169,743,048
Total	32,997,715,023	43,910,481,926

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

7. Earnings per share ("EPS")**7a. Basic/diluted EPS**

	Current period	Previous period ⁽ⁱ⁾
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company's shareholders	175,708,102,144	137,379,913,228
Increases/(decreases) in accounting profit used to determine profit distributed to ordinary equity holders:		
- Appropriation to bonus and welfare fund	(2,500,000,000)	(2,500,000,000)
Profit used to calculate basic EPS	177,886,713,452	134,879,913,228
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	103,528,160	100,799,032
Basic earnings per share	1,549	1,338

(i) Basic earnings per share for the previous period have been adjusted downwards from VND 1,353 to VND 1,338 due to a recalculation of the appropriation for bonus and welfare fund.

The average number of ordinary shares outstanding during the period was calculated as follows:

	Current period	Previous period
Ordinary shares outstanding at the beginning of the year	100,799,032	62,999,554
Impact of the 37,799,478 shares issued on 12 June 2025 from retained earnings	-	37,799,478
Impact of the 17,788,064 shares issued on 11 March 2026	11,006,979	-
Average number of ordinary shares outstanding during the period	111,806,011	100,799,032

7b. Other information

There have not been any transactions of ordinary shares or potential transactions of ordinary shares from the end of the accounting period to the disclosure date of these Interim Consolidated Financial Statements.

8. Operating costs by factors

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Materials and supplies	723,898,095,029	1,159,829,279,496
Labor costs	60,983,390,178	94,056,365,871
Depreciation/amortization of fixed assets	76,636,798,695	73,502,269,240
Expenses for external services	1,265,868,728,963	208,681,955,302
Other expenses	3,988,496,234	1,073,952,093,799
Increase/decrease in inventories (work in progress, finished goods)	(73,410,284,074)	(1,207,462,788,426)
Total	2,057,965,225,025	1,402,559,175,282

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

The related parties to the Group include: the key management personnel, their related individuals, and other related parties.

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

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

The key management personnel include the the members of the Board of Directors ("BOD"), the Board of Supervisors ("BOS"), the Board of Management ("BOM") and the Chief Accountant. The key management personnel's related individuals are their close family members

Transactions and outstanding balances with the key management personnel and their related individuals

	<u>Current period</u>	<u>Previous period</u>
<i>Expenses for hiring assets pledged as collateral for borrowings:</i>		
- Mr. Luong Minh Tuan	28,286,981	22,295,729
- Mr. Pham Kim Chau	58,316,712	58,316,712
- Ms. Luong Thi Lan – Related party of a BOD Member	30,323,234	19,484,030
<i>Transfer of shares in subsidiaries:</i>		
- Mr. Tran Anh Tuan	-	1,944,000,000
- Mr. Pham Kim Chau	-	1,944,000,000
- Mr. Hoang Gia Chieu	-	972,000,000
- Ms. La Thi Minh Loan	-	680,400,000
- Mr. Phan Anh Tuan	-	600,000,000
- Ms. Do Thi Thu	-	291,600,000
- Mr. Nguyen Huu Hung	-	972,000,000

Guarantee commitment

Mr. Luong Minh Tuan and Mr. Pham Kim Chau have used their land use rights as collateral for the Company's loan at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Thang Long Branch, covering the loan principal, interest and any financial obligations arising from this principal up to a maximum of VND 8,544,040,000 (see Note V.19a).

Outstanding balances with the key management personnel and their related individuals

Outstanding balances for the key management personnel are presented in Notes V.15 and V.18.

Compensation of the key management personnel

		<u>Salary</u>	<u>Remuneration</u>	<u>Bonus</u>	<u>Total compensation</u>
Current period					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	546,445,000	951,000,000	3,000,000	1,500,445,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman of BOD cum Deputy General Director	-	546,200,000	3,000,000	549,200,000
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	847,775,000	214,000,000	3,000,000	1,064,775,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member	-	160,000,000	-	160,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	360,000,000	-	360,000,000
Mr. Le Anh Minh	BOD Member cum AC Member (from 25 April 2026)	-	100,000,000	-	100,000,000
Ms. Le Thi Thu Trang	BOD Member (until 25 April 2026)	-	200,000,000	-	200,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	647,375,000	-	3,000,000	650,375,000
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	187,800,000	-	-	187,800,000
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	572,375,000	-	3,000,000	575,375,000
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	985,978,788	140,000,000	3,000,000	1,128,978,788
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director	515,375,000	-	3,000,000	518,375,000
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate (until 6 February 2026)	309,936,636	12,166,667	-	322,103,303
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	865,462,500	18,000,000	3,000,000	886,462,500

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

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

		Salary	Remuneration	Bonus	Total compensation
Mr. Pham Tu Cuong	Branch Director of Digital Transformation Centre	363,310,000	-	-	363,310,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	432,750,000	42,000,000	3,000,000	477,750,000
Total		6,274,582,924	2,743,366,667	27,000,000	9,044,949,591
Previous period					
Mr. Luong Minh Tuan	Chairman	429,400,000	921,000,000	1,500,000	1,351,900,000
Mr. Pham Kim Chau	Vice Chairman BOD cum Deputy General Director	70,080,000	531,464,286	1,500,000	603,044,286
Mr. Tran Anh Tuan	BOD Member cum General Director	671,440,000	252,000,000	1,500,000	924,940,000
Mr. Dang Hoang Huy	BOD Member cum AC Member	-	150,000,000	-	150,000,000
Mr. Do Xuan Dien	BOD Member cum AC Chairman	-	362,000,000	-	362,000,000
Ms. Le Thi Thu Trang	BOD Member	-	300,000,000	-	300,000,000
Mr. Hoang Gia Chieu	Deputy General Director	533,940,000	-	1,500,000	535,440,000
Mr. Ngo Duc Tinh	Deputy General Director	187,800,000	-	-	187,800,000
Mr. Pham Quang Binh	Deputy General Director	530,920,000	-	1,500,000	532,420,000
Mr. Dinh Gia Noi	Deputy General Director	763,173,637	100,000,000	-	863,173,637
Mr. Nguyen Huu Hung	Deputy General Director	147,690,000	-	-	147,690,000
Ms. Nguyen Thi Quynh Doan	Chief Customer Officer for Real Estate	533,080,000	30,000,000	-	563,080,000
Ms. La Thi Minh Loan	Chief Financial Officer	785,420,000	14,250,000	1,500,000	801,170,000
Mr. Phan Anh Tuan	Branch Director	381,320,000	-	-	381,320,000
Ms. Do Thi Thu	Chief Accountant	388,900,000	66,000,000	1,500,000	456,400,000
Total		5,423,163,637	2,726,714,286	10,500,000	8,160,377,923

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

Name	Relationship
Dat Phuong Construction Number One JSC.	Associate
Dat Phuong Construction Number Two JSC.	Associate

Transactions with other related parties

The Group has entered into the following significant transactions with other related parties:

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Dat Phuong Construction Number One JSC.		
Revenue from equipment hire	30,252,456,961	-
Liquidation of fixed assets for sale to an Associate	400,000,000	-
Expenses for using construction and installation services	748,304,887,412	-
Dividends received	1,764,000,000	-
Construction and installation of buildings in the Con Tien Urban Area	4,572,513,455	-
Dat Phuong Construction Number Two JSC.		
Revenue from equipment hire	16,990,634,930	-
Liquidation of fixed assets for sale to an Associate	400,000,000	-
Expenses for using construction and installation services	545,185,866,941	-
Dividends received	1,764,000,000	-

Outstanding balances with related parties are presented in Notes V.3, V.4, V.5 and V.13.

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

Receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash. No allowance has been made for the receivables from other related parties.

2. Segment information

The primary reporting format is the business segments since risks and profitability of the Group are substantially affected by differences on its products and services provided.

2a. Information on business segments

The Group has the following principal business segments:

- Construction and installation segment
- Electricity generation segment
- Trading and service segment
- Real estate investment segment

Information on operating results, fixed assets and other long-term assets, and the value of significant non-cash expenses by operating field of the Group is as follows:

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment	Other segments	Total
Current period					
Net external revenue	2,022,831,445,849	278,153,578,368	-	54,419,954,815	2,355,404,979,032
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-
Total net revenue	2,022,831,445,849	278,153,578,368	-	54,419,954,815	2,355,404,979,032
Segment operating profit	126,446,120,910	195,530,585,121	-	8,991,594,736	330,968,300,767
Expenses not attributable to segments	-	-	-	-	(33,528,546,760)
Operating profit	-	-	-	-	297,439,754,007
Financial income	-	-	-	-	11,412,758,601
Financial expenses	-	-	-	-	(71,250,803,399)
Profit/(loss) in joint ventures, associates	-	-	-	-	14,069,999,075
Other income	-	-	-	-	1,141,624,545
Other expenses	-	-	-	-	(1,002,081,281)
Current income tax	-	-	-	-	(26,326,088,801)
Deferred income tax	-	-	-	-	1,601,006,445
Profit after tax	-	-	-	-	227,086,169,192
Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets	68,335,780,433	2,492,402,519	339,886,058,952	831,775,192,022	1,242,489,433,926
Total depreciation/amortization and allocation of long-term prepaid expenses	14,812,425,331	65,345,599,463	3,446,357,012	597,074,818	84,201,456,624
Previous period					
Net external revenue	1,339,228,530,129	315,840,679,786	1,525,669,575	12,754,914,995	1,669,349,794,485
Net inter-segment revenue	-	-	-	-	-
Total net revenue	1,339,228,530,129	315,840,679,786	1,525,669,575	12,754,914,995	1,669,349,794,485
Segment operating profit	100,118,093,867	234,714,187,970	(19,090,883,399)	(2,649,816,690)	313,091,581,748
Expenses not attributable to segments	-	-	-	-	(46,300,962,545)
Operating profit	-	-	-	-	266,790,619,203

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment	Other segments	Total
Financial income					6,864,781,329
Financial expenses					(56,541,143,334)
Other income					313,981,782
Other expenses					(1,078,030,605)
Current income tax expense					(18,880,713,125)
Deferred income tax					7,049,120,229
Profit after tax					204,518,615,479
Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets	9,278,845,059				9,278,845,059
Total depreciation/amortization and allocation of long-term prepaid expenses	8,664,954,369	63,162,202,559	3,150,997,787	-	74,978,154,715

The Group's assets and liabilities by business segments are as follows:

	Construction and installation segment	Electricity generation segment	Real estate investment segment	Other segments	Total
Ending balance					
Segment assets	1,411,440,696,590	2,070,622,259,687	3,352,797,420,946	1,320,341,335,927	8,156,346,419,150
Unallocated assets					1,562,600,701,621
Total assets					9,713,123,803,883
Segment liabilities	2,101,452,482,548	972,286,328,154	2,061,957,902,465	767,300,416,001	5,902,997,129,168
Unallocated liabilities					140,099,862,715
Total liabilities					6,043,991,883
Beginning balance					
Segment assets	1,289,721,477,054	2,174,752,374,689	2,732,784,549,815	634,947,862,811	6,832,206,264,369
Unallocated assets					1,295,710,349,668
Total assets					8,127,916,614,037
Segment liabilities	2,029,759,615,687	1,022,602,927,208	1,811,576,079,699	29,376,823,121	4,893,315,445,715
Unallocated liabilities					310,068,361,782
Total liabilities					5,203,383,807,497

2b. Information on geographical segments

All of the Group's operations are conducted entirely within the territory of Vietnam.

3. Comparative figures

Application of the new accounting regime

As presented in Note III.1, the Group has applied Circular 99 with effect from 1 January 2026. Certain comparative figures have been restated to comply with the provisions of Circular 99 relating to the presentation of financial statements, as follows:

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

	Code	Figures before adjustments	Adjustments	Adjusted figures	Notes
<i>Interim Consolidated Statement of Financial Position</i>					
Cash equivalents	122	468,050,000,000	(84,509,478,863)	383,540,521,137	(i);(iv)
Short-term held-to-maturity investments	123	63,696,600,000	34,010,213,697	97,706,813,697	(ii);(iii);
Loans		31,300,000,000	(31,300,000,000)	-	(ii)
Other short-term receivables	135	29,729,620,244	(3,200,734,834)	26,528,885,410	(iii); (iv)
Other short-term assets	165	-	85,000,000,000	85,000,000,000	(i)
Payable for dividends and profit distributions	313	-	37,746,300,000	37,746,300,000	(v)
Other short-term payables	320	130,619,008,718	(116,280,179,522)	14,338,829,196	(v); (vi)
Short-term borrowings and finance leases	321	1,064,627,454,659	1,453,141,448,256	2,517,768,902,915	(vi)

- (i) Reclassifying restricted term deposits from the 'Cash equivalents' item to the 'Other current assets' item.
- (ii) Reclassifying the loan principal from the "Loans" item to the "Held-to-maturity investments" item.
- (iii) Reclassifying accrued interest on loan from the "Other short-term receivables" item to item "Held-to-maturity investments" item.
- (iv) Reclassifying accrued interest on term deposits from the "Other short-term receivables" item to the "Cash equivalents" item.
- (v) Reclassifying the dividend payable from the "Other short-term payables" item to the "Payable for dividends and profit distributions" item.
- (vi) Reclassifying the UPAS LC payable from the 'Other short-term payables' item to the "Short-term loans and finance leases" item and reclassify the long-term loan used for the Real Estate Project with an operating cycle exceeding 12 months from the "Long-term loans and finance leases" item to the "Current loans and finance leases" item.

4. Significant accounting estimates and assumptions

The preparation of the Interim Consolidated Financial Statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities and contingent assets at the end of the accounting period, as well as the reported amounts of revenue and expenses during the period. Actual results may differ from these estimates and assumptions.

The estimates and assumptions that have a material effect on the Interim Consolidated Financial Statements include:

- Allowance for doubtful debts (Note IV.5; V.3; V.4 and V.5);
- Allowance for inventories (Note IV.6 and V.6);
- Useful lives of tangible and intangible fixed assets (Notes IV.9; IV.10; V.9 and V.10);

The above estimates and assumptions are made by the Board of Management based on the best information and experience currently available and are reviewed and reassessed at each reporting date. At the end of the accounting period, based on its assessment of the uncertainties associated with these estimates and assumptions, the Board of Management has determined that there are no material

DAT PHUONG GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Notes to the Interim Consolidated Financial Statements (continued)

matters requiring additional disclosure regarding the potential effects, the likelihood of different outcomes, or the measures expected to be taken in the subsequent accounting period.

There have been no material changes in the bases and methods used in determining accounting estimates compared with those applied in the preparation of the most recent annual Consolidated Financial Statements or the Interim Consolidated Financial Statements for the corresponding period of the previous year.

5. Subsequent events

From the end of the accounting period to the date of approval on the Financial Statements, there have been no material events arising, which need to make adjustments on the figures or to be disclosed in the Interim Consolidated Financial Statements.

Approved on 25 August 2026

Prepared by

Chief Accountant

Legal representative



Le Thi Ha

Do Thi Thu

Tran Anh Tuan