

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG
KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP. HỒ CHÍ MINH**
**PUBLIC INFORMATION ON THE ELECTRONIC INFORMATION PORTAL OF THE
STATE SECURITIES COMMISSION AND HO CHI MINH STOCK EXCHANGE**

Kính gửi:/ Dear: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/State Securities Commission

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh/Ho Chi Minh City Stock Exchange

- **Tên tổ chức:** Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương

- **Organization Name:** Dat Phuong Group Joint Stock Company

- **Mã chứng khoán:** DPG

- **Stock code:** DPG

- **Địa chỉ trụ sở chính:** Tầng 15, tòa nhà Handico, khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

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

- **Điện thoại/ Phone:** 0243 7830856 **Fax:** 0243 7830859

- **E-mail:** bqhcodong@datphuong.vn

- **Người thực hiện công bố thông tin:** Lê Thị Lộc

- **Person in charge of information disclosure:** Lê Thị Lộc

- **Chức vụ:** Người được ủy quyền công bố thông tin

- **Position:** Authorized Information Disclosure Representative

- **Loại thông tin công bố:** X định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

- **Type of information disclosure:** X Periodic ☐ Extraordinary ☐ 24 hours ☐ As requested

Nội dung thông tin công bố:

Content of the disclosed information:

Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương (DPG) công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2026;
- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên soát xét năm 2026;
- Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC 6 tháng đầu năm 2026 của DPG;

Dat Phuong Group Joint Stock Company (DPG) announces the following information:

- Reviewed separate interim financial statements for 2026;
- Reviewed consolidated interim financial statements for 2026;

- Explanation of changes in profit after corporate income tax in DPG's financial statements for the first six months of 2026;

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Tập đoàn Đạt Phương vào ngày 27/08/2026 tại đường dẫn <https://datphuong.com.vn> mục “Quan hệ cổ đông”.

This information was disclosed on the website of Dat Phuong Group Joint Stock Company on 27/08/2026 at <https://datphuong.com.vn> under the “Shareholder Relations” section.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We commit that the information disclosed here is true and we take full responsibility before the law for the content of the disclosure information.

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng bán niên soát xét năm 2026;
- Reviewed separate interim financial statements for 2026;
- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên soát xét năm 2026;
- Reviewed consolidated interim financial statements for 2026;
- Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC 6 tháng đầu năm 2026 của DPG.
- Explanation of changes in profit after corporate income tax in DPG's financial statements for the first six months of 2026.

Đại diện tổ chức/ Organization

Representative

Người được ủy quyền công bố thông tin/

Authorized Information Disclosure

Representative



LÊ THỊ LỘC



**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 Dẫn	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 Lã 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 CNDKHN 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 tiến 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		-	-

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

BAO 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 Thuyết		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	số	minh		
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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

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

Lê Thị Hà

Đỗ Thị Thu

Phê duyệt ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

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 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	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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	Lũy kế 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 thuê 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

Lê Thị Hà

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thu

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



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 Thạnh Mỹ, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất và kinh doanh điện năng	61,32%	61,32%	61,32%
Công ty Cổ phần Thủy điện Đạt Phương Sơn Trà	Thôn Mang Trầy, xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh điện năng	68,30%	68,30%	68,30%
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	Số nhà SH1.2, Khu đô thị Casamia, thôn Võng Nhi, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	88,89%	88,89%	88,89%
Công ty TNHH Thực phẩm Bee	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%
Công ty TNHH Fukunana	Tầng 4, Tòa nhà BSI Tower, 193-195-197 đường Nguyễn Thị Nhung, Khu đô thị Vạn Phúc, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh điện mặt trời áp mái	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	CM 4-06, Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam	Sản xuất kính hoa siêu trắng	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).

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)

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 giả 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 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)

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 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)

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:

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

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

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 thưởng 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, 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)

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
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 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 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 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)

- 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. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

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:

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 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.

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.

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)

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
Phải thu các bên liên quan	2.278.239.061	-	2.491.498.017	-
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	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	580.852.137.675	(879.611.422)	919.525.881.069	(879.611.422)
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
Trả trước cho các bên liên quan	89.375.368.113	-	1.470.618.108	-
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	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	476.577.678.377	(6.212.392.877)	441.274.678.501	(6.212.392.877)
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)
Trong đó:				
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 Đinh 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 Vọng 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 XDCB 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 Vồng 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 Vồng 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.

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 Chiếu	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 bàn 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 Đình 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
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng^(*)</i>	<i>2.688.577.594.348</i>	<i>2.444.378.362.915</i>
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
<i>Vay dài hạn đến hạn trả các tổ chức và cá nhân khác (xem Thuyết minh số V.19b)</i>	<i>118.805.130.000</i>	<i>73.390.540.000</i>
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 Tiến
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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	2.010.397.978.567	1.348.577.474.937

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 Kinh 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	3.612.868.653.230	2.796.575.583.671

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

	Kỳ này	Kỳ trước
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	2.010.397.978.567	2.461.810.753.685

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.

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)

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 Tiễn	1.855.431.719.973	1.849.477.531.971	

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.II)</i>	<i>970.866.371.625</i>	<i>647.070.475.616</i>	
Dự án khu đô thị Võng 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 Tiên	276.356.489.398	159.218.681.861	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Cộng	<u>4.501.485.714.613</u>	<u>4.185.542.730.188</u>	

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

	Luỹ 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	<u>2.355.404.979.032</u>	<u>1.669.349.794.485</u>

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

	Luỹ 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	<u>2.024.436.678.265</u>	<u>1.356.258.212.737</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)

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 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)

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 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 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 BDS (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 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)

		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 Chiêu	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



Số/No.: 401.1/CV-ĐP-KT

V/v Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC 6 tháng đầu năm 2026 của DPG / Subject: Explanation for the Change in Profit After Tax in DPG's Financial Statements for the first half of 2026.

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August 25, 2026

Kính gửi/To:

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

Tên Tổ chức : Công ty Cổ phần tập đoàn Đạt Phương

Organization Name: Dat Phuong Group Joint Stock Company

Tên giao dịch : Tập đoàn Đạt Phương

Trading Name : Dat Phuong Group

Trụ sở chính : Tầng 15, tòa nhà Handico, KĐT Mễ Trì Hạ, Đ. Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội

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

Điện thoại : 0243.7830856

Fax: 0243.7830859

Telephone : 0243.7830856

Fax: 0243.7830859

Mã chứng khoán : DPG

Securities Code : DPG

Sàn giao dịch : HSX

Exchange : HSX

Công ty Cổ phần tập đoàn Đạt Phương xin giải trình về nguyên nhân chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm cho năm tài chính 2026 thay đổi so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

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

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

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	6 tháng đầu năm 2026 <i>First six months of 2026</i>	6 tháng đầu năm 2025 <i>First six months of 2025</i>	Thay đổi (tăng)/ <i>Change (increase)</i>	
			Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ % <i>Percentage (%)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp <i>Profit After Corporate Income Tax</i>	123.455.894.113	114.773.124.146	8.682.769.967	7,57%

Nguyên nhân / Reasons:

- Do doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 tăng hơn 685 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, làm lợi nhuận gộp tăng hơn 61 tỷ đồng. Nhưng do doanh thu hoạt động tài chính giảm, chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ tăng hơn 8 tỷ đồng tương ứng 7,57% so với cùng kỳ năm trước.

Due to a revenue increase of over VND 685 billion in the first six months of 2026 compared to the same period last year, gross profit rose by over VND 61 billion. However, a decrease in financial income, coupled with increases in financial expenses and enterprise management expenses, resulted in profit after corporate income tax increasing by only over VND 8 billion, or 7.57%, year-on-year.



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

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	6 tháng đầu năm 2026 <i>First six months of 2026</i>	6 tháng đầu năm 2025 <i>First six months of 2025</i>	Thay đổi (tăng)/ <i>Change (increase)</i>	
			Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ % <i>Percentage (%)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp <i>Profit After Corporate Income Tax</i>	227.086.169.192	204.518.615.479	22.567.553.713	11,03%

Nguyên nhân / Reasons:

- Doanh thu Hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 tăng 686 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước (chủ yếu là do doanh thu xây lắp tăng) làm cho lợi nhuận gộp tăng. Mặt khác, Doanh thu hoạt động tài chính tăng nhẹ và một số chi phí giảm nhẹ làm cho Lợi nhuận sau

thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này tăng hơn 22 tỷ đồng tương đương 11,03% so với cùng kỳ năm 2025.

Consolidated revenue for the first six months of 2026 increased by VND 686 billion year-on-year (mainly driven by higher construction revenue), leading to an increase in gross profit. On the other hand, a slight rise in financial income alongside modest reductions in certain expenses resulted in profit after corporate income tax for this period growing by over VND 22 billion, equivalent to 11.03%, compared to the same period in 2025.

Trên đây là giải trình của Công ty về thay đổi của Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026.

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

Trân trọng!

Sincerely,

Nơi nhận / Recipients:

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

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE

Tổng Giám đốc/General Director



Trần Anh Tuấn

