CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT

Số: 04 /CV-VPG

(V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV/2025)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY C PHиN ц иU Th THh ч NG Mў I XUт T NHж P KHу U VI T PHÁT

Digitally signed by CÔNG TY C PHиN ц иU Th THh ч NG Mў I XUт T NHж P KHу U VI T PHÁT
DN: cn=CÔNG TY C PHиN ц иU Th THh ч NG Mў I XUт T NHж P KHу U VI T PHÁT c=VN l=Hч I PHÒNG
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-01-30 16:32+07:00

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán nhà nước

Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Tên tổ chức niêm yết: Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát.

Mã chứng khoán: VPG

Địa chỉ trụ sở chính: Số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

(Sau đây gọi tắt là "Công ty")

Căn cứ quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, khi công bố thông tin báo cáo tài chính hợp nhất, tổ chức niêm yết phải đồng thời giải trình nguyên nhân nếu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% so với cùng kỳ năm trước. Công ty giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất quý IV năm 2025 giảm 538,34% so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân chủ yếu sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Chênh lệch	
			+/-	%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**936.579.810.751**	**6.259.099.479.776**	**(5.322.519.669.025)**	**-85,04%**
Giá vốn hàng bán	**1.146.419.094.544**	**6.027.448.546.418**	**(4.881.029.451.874)**	**-80,98%**
Dự phòng giảm giá hàng than nhiệt đã gửi bán	*256.224.348.519*	-	*256.224.348.519*	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**(209.839.283.793)**	**231.650.933.358**	**(441.490.217.151)**	**-190,58%**
Doanh thu hoạt động tài chính	24.106.169.167	60.727.348.354	(36.621.179.187)	-60,30%
Chi phí tài chính	43.517.706.109	69.252.282.879	(25.734.576.770)	-37,16%
Trong đó: Chi phí lãi vay	*41.009.634.747*	*56.320.629.549*	(15.310.994.802)	-27,19%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	104.022.189.251	26.545.851.073	77.476.338.178	291,86%
Chi phí khác	62.379.567.564	6.038.996.425	56.340.571.139	932,95%
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(418.897.099.687)**	**95.565.203.365**	**(514.462.303.052)**	**-538,34%**

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 5.322.519.669.025 đồng so với quý IV/2024, tương đương giảm: 85,04%. Trong đó, doanh thu giảm lớn nhất ở mặt hàng than nhiệt với giá trị giảm doanh thu 4.281.505.879.339 đồng tương đương giảm 100%, do trong quý IV năm 2025, một số hợp đồng cung cấp than nhiệt ký kết từ năm 2024 đã hoàn thành và Công ty không phát sinh hợp đồng cung cấp than nhiệt mới. Cùng với đó, doanh thu than cốc và quặng sắt cũng đồng thời giảm so với cùng kỳ năm trước lần lượt là 83,80% và 87,86%. Dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh các mặt hàng nêu trên của Công ty trong thời gian qua và những rủi ro biến động thị trường, biến động tỷ giá hiện hữu, Công ty đang chủ động đánh giá và tìm các giải pháp giảm thiểu rủi ro trước khi triển khai thực hiện tiếp đối với các hoạt động kinh doanh này.

- Giá vốn hàng bán trong kỳ cũng giảm tương ứng với việc sụt giảm doanh thu, tuy nhiên, tỷ lệ giảm giá vốn là 80,98% thấp hơn tỷ lệ giảm doanh thu nguyên nhân do trong quý IV năm 2025, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với giá trị hàng gửi đi bán của mặt hàng than nhiệt giao trong tháng 4/2025 cho Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam (PVPBG) theo hợp đồng số 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE ngày 6/9/2024 về việc mua than phục vụ quá trình vận hành thương mại Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 giai đoạn 2024-2025. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025, các bên đang tiếp tục làm việc để xác định giá trị phải thanh toán cho các lô hàng cuối và tiến hành thanh lý hợp đồng sau khi có kết luận của Cơ quan có thẩm quyền.

Trên nguyên tắc thận trọng và tuân thủ các chuẩn mực kế toán hiện hành, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho dựa trên các ước tính độc lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính quý IV năm 2025. Việc trích lập này thuần túy là một nghiệp vụ kế toán và độc lập với quá trình làm việc với Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam và Cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị phải thanh toán cho các lô hàng nêu trên.

- Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ cũng giảm 36.621.179.187 đồng tương đương giảm 60,30% so với cùng kỳ năm trước tương ứng với việc tạm thời thu gọn quy mô kinh doanh trong quý. Cùng với đó, chi phí tài chính cũng giảm 25.734.576.770 đồng tương đương giảm 37,16%. Tuy nhiên, tỷ lệ giảm chi phí tài chính thấp hơn tỷ lệ giảm doanh thu do trong kỳ, các khoản công nợ phải thu của khách hàng thu hồi chậm hơn so với kế hoạch và hợp đồng đã ký.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này tăng 77.476.338.178 đồng tương đương tăng 291,86% so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân do trong kỳ Công ty thực hiện trích lập dự phòng phải thu khách hàng đối với các khoản công nợ được xác định là khó có khả năng thu hồi dựa trên các bằng chứng tại ngày lập Báo cáo tài chính.

- Chi phí khác kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ phát sinh một số khoản chi phí dôi nhật do dỡ hàng chậm của các lô than nhiệt cung cấp theo các Hợp đồng 1556/2024/PVPGB/SH1TPP-VPG-PINE về việc mua than phục vụ quá trình vận hành thương mại Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 giai đoạn 2024-2025, Hợp đồng 25/2024/EVNGENCO1-VPG AND PARTNERS và một số khoản tổn thất khác.

Trân trọng!

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Thị Phượng

Nơi nhận:
-Như kính gửi
-Lưu VT

VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

No: 04 /CV-VPG

(Re: Explanation of the discrepancy consolidated Income Statement for Quarter IV/2025)

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hai Phong, January 29th 2026

To: State Securities Commission

Ho Chi Minh City Stock Exchange

Name of the listed organization: Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company

Stock symbol: VPG

Registered head office: No. 123BT 02-97 Bach Dang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Viet Nam.

(Hereinafter referred to as the 'Company')

Pursuant to the regulations on information disclosure in the stock market, when disclosing financial statements, a listed organization must simultaneously provide an explanation if the profit after corporate income tax shown in the Income Statement changes by 10% or more compared to the same period of the previous year. The Company hereby explains that the consolidated profit after corporate income tax for the fourth quarter of 2025 decreased by 1,851.05% compared to the same period of the previous year due to the following main reasons:

Unit: VND

Item	Quarter IV/2025	Quarter IV/2024	Variation	
			Increase(+)/ Decrease(-)	%
Revenue from sale of goods and rendering of services	**936.579.810.751**	**6.259.099.479.776**	**(5.322.519.669.025)**	**-85,04%**
Cost of goods sold	**1.146.419.094.544**	**6.027.448.546.418**	**(4.881.029.451.874)**	**-80,98%**
Provision for consigned thermal coal impairment	*256.224.348.519*	-	*256.224.348.519*	
Net revenue from sale of goods and rendering of services	**(209.839.283.793)**	**231.650.933.358**	**(441.490.217.151)**	**-190,58%**
Financial income	24.106.169.167	60.727.348.354	(36.621.179.187)	-60,30%
Financial expenses	43.517.706.109	69.252.282.879	(25.734.576.770)	-37,16%
In which: Interest expenses	*41.009.634.747*	*56.320.629.549*	(15.310.994.802)	-27,19%
General & administration expenses	104.022.189.251	26.545.851.073	77.476.338.178	291,86%
Other expenses	62.379.567.564	6.038.996.425	56.340.571.139	932,95%
Profit after corporate income tax.	**(418.897.099.687)**	**95.565.203.365**	**(514.462.303.052)**	**-538,34%**

Revenue Net revenue from sales and service provision decreased by VND 5.322.519.669.025 compared to the fourth quarter of 2024, representing a decline of 85,04%. Specifically, the largest decrease occurred in thermal coal, with a revenue reduction of VND 4.281.505.879.339, equivalent to a 100% drop. This was due to the completion of several thermal coal supply contracts signed in 2024 during the fourth quarter of 2025, while the Company did not generate new thermal coal supply contracts. Concurrently, revenue from coke and iron ore also decreased year-on-year by 83,80% and 87,86%, respectively. Based on the recent business performance of these commodities and existing risks regarding market and exchange rate fluctuations, the Company is proactively evaluating and seeking solutions to mitigate risks before proceeding with these business activities.

Cost of goods sold in the period also decreased corresponding to the decline in revenue; however, the cost of goods sold reduction rate of 80,98% was lower than the revenue reduction rate. The cause was that during the fourth quarter of 2025, the Company made a provision for devaluation of inventory regarding the value of thermal coal goods sent for sale, delivered in April 2025 to Petrovietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry – Energy Group (PVPBG) under Contract No. 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE dated September 6, 2024, for the procurement of coal for commercial operation of Song Hau 1 Thermal Power Plant in 2024–2025. As of the preparation date of the fourth quarter of 2025 Financial Statements, the parties are continuing to work to determine the payment value for the final shipments and proceed with contract liquidation following the conclusion of the Competent Authorities.

On the principle of prudence and compliance with current accounting standards, the Company has made provisions for inventory devaluation based on independent estimates at the time of preparing the fourth quarter 2025 financial statements. This provision is purely an accounting transaction and is independent of the working process with Petrovietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry – Energy Group and the Competent Authorities to determine the payment value for the aforementioned shipments.

Financial Income and Expenses Financial income in the period also decreased by VND 36.621.179.187, equivalent to a 60,30% year-on-year decrease, corresponding to the temporary scaling down of business operations during the quarter. Concurrently, financial expenses decreased by VND 25.734.576.770, equivalent to a 37,16% decrease. However, the rate of decline in financial expenses was lower than the rate of decline in revenue because, during the period, customer receivables were recovered more slowly than planned and contracted.

General and Administrative Expenses General expenses in this period increased by VND 77.476.338.178, equivalent to a 291,86% increase compared to the same period last year. This increase is due to the Company making provisions for doubtful debts regarding receivables determined as unlikely to be recovered based on evidence available at the financial reporting date.

Other Expenses in this period increased year-on-year due to the incurrence of demurrage charges (costs arising from delayed unloading) for thermal coal shipments supplied under Contract No. 1556/2024/PVPGB/SH1TPP-VPG-PINE dated September 6, 2024 for the procurementurchase of coal for the commercial operation of Song Hau 1 Thermal Power Plant in 2024–2025, Contract 25/2024/EVNGENCO1-VPG AND PARTNERS, and other losses.

Best Regards!

DEPUTY GENERAL DIRECTOR

Recipients:
- *As addressed*
- *Saved RD;*

M.S.D.N: 0200826844-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT
P. HỒNG BÀNG T.P HẢI PHÒNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Chí Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3,254,483,467,829**	**7,823,243,767,471**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**123,676,267,454**	**1,628,109,095,706**
Tiền	111		29,049,740,560	1,470,024,573,912
Các khoản tương đương tiền	112		94,626,526,894	158,084,521,794
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**10**	**-**	**260,000,000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	10.1	-	260,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2,711,523,508,052**	**2,796,243,273,963**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	1,088,577,656,060	1,784,762,702,894
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1,198,539,254,695	857,360,315,771
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	566,614,301,025	206,002,656,675
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(142,207,703,728)	(51,882,401,377)
Hàng tồn kho	**140**	**9**	**406,713,422,455**	**3,357,257,906,998**
Hàng tồn kho	141		662,937,770,974	3,357,257,906,998
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(256,224,348,519)	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**12,570,269,868**	**41,373,490,804**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	9,862,015,946	15,636,614,159
Thuế GTGT được khấu trừ	152		521,972,524	24,316,630,074
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2,186,281,398	1,420,246,571
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**85,192,623,032**	**633,632,585,512**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**610,000,000**	**623,946,481**
Phải thu dài hạn khác	216	7	610,000,000	623,946,481
Tài sản cố định	**220**		**67,787,659,092**	**357,936,667,817**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	31,958,159,092	24,899,587,802
- Nguyên giá	*222*		*74,734,202,981*	*70,398,227,185*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(42,776,043,889)*	*(45,498,639,383)*
Tài sản cố định vô hình	227	12	35,829,500,000	333,037,080,015
- Nguyên giá	*228*		*35,829,500,000*	*333,037,080,015*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
Bất động sản đầu tư	**230**	**13**	**-**	**141,607,075,994**
- Nguyên giá	*231*		-	*142,860,938,136*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		-	*(1,253,862,142)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**6,469,251,276**	**75,927,957,797**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	6,469,251,276	75,927,957,797
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**10**	**4,000,000,000**	**37,480,000,000**
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	10.2	-	33,480,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	10.1	4,000,000,000	4,000,000,000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**6,325,712,664**	**20,056,937,423**
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	3,359,475,558	7,312,368,949
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2,966,237,106	12,744,568,474
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**3,339,676,090,861**	**8,456,876,352,983**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2,334,919,454,523**	**6,855,070,443,822**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2,173,931,454,523**	**6,668,516,443,822**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	107,948,913,083	1,946,627,726,592
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	168,943,499,009	158,513,427,650
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	113,546,373,961	48,180,572,931
Phải trả người lao động	314		2,591,568,082	4,228,852,247
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	16,134,891,556	19,308,868,227
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	7,920,000,000
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	75,381,990,997	35,058,989,502
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1,675,072,816,291	4,431,670,936,929
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14,311,401,544	17,007,069,744
Nợ dài hạn	**330**		**160,988,000,000**	**186,554,000,000**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	10,230,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	160,988,000,000	176,324,000,000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,004,756,636,338**	**1,601,805,909,161**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**1,004,756,636,338**	**1,601,805,909,161**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		884,157,510,000	884,157,510,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*884,157,510,000*	*884,157,510,000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		237,848,870,000	237,848,870,000
Quỹ đầu tư phát triển	418		27,318,145,144	27,318,145,144
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(194,293,408,986)	412,517,446,090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*412,517,446,090*	*313,748,892,943*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(606,810,855,076)*	*98,768,553,147*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49,725,520,180	39,963,937,927
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**3,339,676,090,861**	**8,456,876,352,983**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đồng Thị Tuyết Mai	Trần Thị Thanh	Vũ Thị Phượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT
Số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**936,579,810,751**	**6,259,099,479,776**	**12,478,159,894,937**	**16,257,201,869,354**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		92,652,542,111	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**936,579,810,751**	**6,259,099,479,776**	**12,385,507,352,826**	**16,257,201,869,354**
Giá vốn hàng bán	11	24	1,146,419,094,544	6,027,448,546,418	12,423,004,834,840	15,620,042,505,397
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**(209,839,283,793)**	**231,650,933,358**	**(37,497,482,014)**	**637,159,363,957**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	24,106,169,167	60,727,348,354	90,885,319,227	166,312,112,087
Chi phí tài chính	22	26	43,517,706,109	69,252,282,879	289,964,206,469	313,484,310,618
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*41,009,634,747*	*56,320,629,549*	*216,733,934,265*	*206,860,992,907*
Chi phí bán hàng	25	27	14,105,985,110	73,334,027,225	107,309,939,046	238,279,394,933
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	104,022,189,251	26,545,851,073	165,842,511,613	105,871,520,318
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(347,378,995,096)**	**123,246,120,535**	**(509,728,819,915)**	**145,836,250,175**
Thu nhập khác	31	28	4,559,083,120	2,825,300,471	31,335,075,407	10,827,373,476
Chi phí khác	32	29	62,379,567,564	6,038,996,425	84,322,677,969	17,523,536,837
Lợi nhuận khác	**40**		**(57,820,484,444)**	**(3,213,695,954)**	**(52,987,602,562)**	**(6,696,163,361)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(405,199,479,540)**	**120,032,424,581**	**(562,716,422,477)**	**139,140,086,814**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	4,773,715,179	24,467,221,216	24,554,518,978	42,905,426,172
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		8,923,904,968		9,778,331,368	(12,581,831,853)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(418,897,099,687)**	**95,565,203,365**	**(597,049,272,823)**	**108,816,492,495**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(421,225,383,889)	86,352,306,377	(606,810,855,076)	98,768,553,147
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2,328,284,202	9,212,896,988	9,761,582,253	10,047,939,348
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**31**	**(6,863)**	**1,025**	**(6,380)**	**1,061**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đồng Thị Tuyết Mai	Trần Thị Thanh	Vũ Thị Phượng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(562,716,422,477)**	**139,140,086,814**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		11,902,669,946	6,499,935,760
Các khoản dự phòng	03		346,549,650,870	10,527,328,436
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		13,773,891,635	582,604,554
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23,043,211,545)	(10,074,511,024)
Chi phí lãi vay	06		224,848,011,377	206,860,992,907
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***11,314,589,806***	***353,536,437,447***
Tăng/giảm các khoản phải thu	09		70,606,614,757	(927,312,865,369)
Tăng/giảm hàng tồn kho	10		2,694,320,136,024	(380,669,405,302)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1,259,396,989,493)	980,872,353,181
Tăng/giảm chi phí trả trước	12		12,655,868,167	8,865,404,174
Tiền lãi vay đã trả	14		(217,941,243,421)	(222,175,808,702)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(58,511,738,019)	(13,469,989,593)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(7,199,619,430)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***1,253,047,237,821***	***(207,553,493,594)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21,842,287,885)	(34,448,328,678)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	663,636,362
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(260,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		260,000,000	6,000,000,000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33,480,000,000	114,270,000,000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23,043,211,545	15,326,121,058
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***34,940,923,660***	***101,551,428,742***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		9,913,368,577,807	14,871,230,792,100
Tiền trả nợ gốc vay	34		(12,706,510,472,497)	(14,673,924,666,171)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(2,793,141,894,690)***	***197,306,125,929***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1,505,153,733,209)**	**91,304,061,077**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**1,628,109,095,706**	**1,532,123,314,213**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		720,904,957	4,681,720,416
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**123,676,267,454**	**1,628,109,095,706**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đồng Thị Tuyết Mai	Trần Thị Thanh	Vũ Thị Phượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0200826844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 23 tháng 7 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 19 (lần gần nhất) ngày 06 tháng 06 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch trên sàn Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ ngày 18 tháng 01 năm 2018 với mã chứng khoán là VPG.

Trụ sở chính của Công ty có địa chỉ tại Số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 74 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 145 người)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động chính của Công ty là chế biến và kinh doanh khoáng sản, kinh doanh bất động sản và xây lắp.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và xây lắp, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện theo thời gian đầu tư, kinh doanh từng dự án. Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 02 Công ty con như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Newland	Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	90	90
Công ty TNHH XNK Việt Phát (*)	Hà Nội	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	100	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

(*) Trong kỳ kế toán, Công ty đã thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH XNK Việt Phát theo Quyết định số 01/2025/QĐ-HĐQT về việc thành lập công ty con và cử người đại diện quản lý phần vốn góp ngày 15/01/2025. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty TNHH XNK Việt Phát là 100%. Công ty TNHH XNK Việt Phát trở thành Công ty con của Công ty từ ngày 28/02/2025.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

3.1 CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đên việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số liệu thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả 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 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải 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.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.4 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được quy đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ báo cáo của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ báo cáo của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của các khoản đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư và công cụ vốn của công ty khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.6 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 và được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được hạch toán kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định dựa trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định như sau:

- Đối với hàng tồn kho sản xuất và hàng hoá: Giá gốc hàng tồn kho sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và tráng thái hiện tại. Giá gốc của hàng hoá bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho sản xuất và hàng hoá được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

- Đối với hàng tồn kho bất động sản: Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản. Giá gốc của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuế đất, chi phí tư vấn thiết kế, san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí quản lý xây dựng, chi phí lãi vay và những chi phí liên quan khác. Giá gốc của hàng tồn kho bất động sản được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ hoạt động.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 40
Máy móc, thiết bị	04 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác	03 – 08

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ KHẤU HAO

Tài sản cố định vô hình phản ánh giá trị quyền sử dụng đất lâu dài của Công ty tại lô đất số 123 BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng và tại lô đất thuộc Tòa nhà số 2 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội của Công ty với mục đích làm trụ sở văn phòng. Quyền sử dụng đất không thời hạn không được trích khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 40

Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

3.11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12 CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, bao gồm chi phí bán hàng phân bổ, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản trả trước khác.

Chi phí bán bất động sản phân bổ bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, phí dịch vụ phát triển kinh doanh và chi phí triển khai quảng cáo, và các khoản trả trước khác. Chi phí bán hàng hóa phân bổ là chi phí vận chuyển hàng hóa. Các khoản chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh phù hợp với doanh thu bán hàng.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hoá dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 3.4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

3.15 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hoá kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm chi phí lãi vay và các loại chi phí khác.

3.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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. 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 là các khoản mục phi tiền tệ khác. Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê tài sản chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thoả mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thoả mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu của Công ty được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được sắp xếp theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản triết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền vay; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá, lãi thoái vốn tại các công ty cổ phần..., cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có đủ định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	51,499,250	306,637,486
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28,998,241,310	1,469,717,936,426
Các khoản tương đương tiền (*)	94,626,526,894	158,084,521,794
Cộng	**123,676,267,454**	**1,628,109,095,706**

(*) Là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại với kỳ hạn không quá 03 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Hưng Thịnh	397,008,651,606	328,539,391,400
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mia	359,128,269,942	521,507,991,356
- Công ty hữu hạn Thương mại Vận hợp Hà Khẩu	70,927,139,906	70,927,139,906
- Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt Trung	69,672,099,853	69,672,099,853
- Công ty Cổ phần Luyện kim đen Thái Nguyên	40,353,826,368	7,757,100,000
- Công ty TNHH Hải Linh	38,726,894,240	-
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Âu Việt	29,173,466,715	34,772,976
- Công ty cổ phần tập đoàn PC1	34,202,429,167	-
- Công ty Cổ phần quốc tế Minh Cường	21,303,681,323	
- Công ty Nhiệt điện Duyên hải - Chi nhánh Tổng Công ty Phát điện 1	-	536,665,268,725
- Chi nhánh phát điện Dầu khí - Tập đoàn công nghiệp - Năng lượng quốc gia Việt Nam	-	113,286,462,351
- Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Hải Dương	-	49,201,709,229
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Cường	-	25,336,351,178
- Ban Quản lý dự án phát triển đô thị và đầu tư xây dựng công trình dân dụng	6,184,712,000	20,168,090,000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoành Sơn	-	12,270,413,712
- Phải thu khách hàng dự án Royal River City	11,449,539,481	27,147,999,631
- Các khách hàng khác	10,446,945,459	2,247,912,577
Cộng	**1,088,577,656,060**	**1,784,762,702,894**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Tất Thành	436,093,358,410	326,216,127,010
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Âu Việt	524,169,222,080	325,357,935,660
- LS Ly Sok Co., Ltd	170,046,169,482	191,785,119,240
- Công ty Cổ phần Kiến trúc & Nội thất Rhinelux	-	7,604,845,622
- Công ty Cổ phần Thương mại Thép Hùng Cường	65,854,746,960	-
- Các đối tượng khác	2,375,757,763	6,396,288,239
Cộng	**1,198,539,254,695**	**857,360,315,771**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Ngắn hạn	**566,614,301,025**	**206,002,656,675**
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra đã xuất hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận nợ phải thu khách hàng	47,677,899,441	191,911,643,509
- Ký cược, ký quỹ	505,646,000,000	502,000,000
- Tạm ứng	449,827,334	10,171,421,886
- Dự thu lãi tiền gửi	99,757,778	289,108,822
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12,740,816,472	3,128,482,458
Dài hạn	**610,000,000**	**623,946,481**
- Ký cược, ký quỹ	610,000,000	405,000,000
- Các khoản phải thu dài hạn khác	-	218,946,481
Cộng	**567,224,301,025**	**206,626,603,156**

8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND		VND	
- Công ty hữu hạn Thương mại Vận hợp Hà Khẩu	70,927,139,906	-	70,927,139,906	70,927,139,906
- Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt Trung	69,672,099,853	-	69,672,099,853	17,789,698,476
- Công ty cổ phần thương mại và xây dựng hàng hải	1,599,500,000	-	1,599,500,000	1,599,500,000
- Libra plus shipping limited	17,927,938	8,963,969	17,427,438	17,427,438
	142,216,667,697	**8,963,969**	**142,216,167,197**	**90,333,765,820**
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập	**142,207,703,728**		**51,882,401,377**	

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
- Hàng mua đang đi đường	-	-	9,332,020,219	-
- Nguyên liệu, vật liệu	91,231,085	-	3,459,028	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	150,000,000	-
+ *Dự án Royal River City*	-	-	*389,514,720,789*	-
+ *Các đối tượng khác*	-	-		
- Thành phẩm	10,743,494,606	-	35,591,727,720	-
- Hàng gửi đi bán (i)	459,381,552,899	(256,224,348,519)	1,560,713,642,486	-
- Hàng hóa	192,721,492,384		1,361,952,336,756	-
	662,937,770,974	**(256,224,348,519)**	**3,357,257,906,998**	-

(i) Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với giá trị hàng gửi đi bán của mặt hàng than nhiệt giao trong tháng 4/2025 cho Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam (PVPBG) theo hợp đồng số 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE ngày 6/9/2024 về việc mua than phục vụ quá trình vận hành thương mại Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 giai đoạn 2024-2025. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính quý IV năm 2025, các bên đang tiếp tục làm việc để xác định giá trị phải thanh toán cho các lô hàng cuối và tiến hành thanh lý hợp đồng sau khi có kết luận của Cơ quan có thẩm quyền.

Trên nguyên tắc thận trọng và tuân thủ các chuẩn mực kế toán hiện hành, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho dựa trên các ước tính độc lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính quý IV năm 2025. Việc trích lập này thuần túy là một nghiệp vụ kế toán và độc lập với quá trình làm việc với Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam và Cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị phải thanh toán cho các lô hàng nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

10.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
Ngắn hạn	**-**	**260,000,000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	260,000,000
Dài hạn	**4,000,000,000**	**4,000,000,000**
- Trái phiếu	4,000,000,000	4,000,000,000
	4,000,000,000	**4,260,000,000**

10.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
- Đầu tư vào đơn vị khác	**-**	**33,480,000,000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát (i)	-	33,480,000,000
Cộng	**-**	**33,480,000,000**

(i) Theo Nghị quyết chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát số 51/2025/QĐ-HĐQT ngày 25/11/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát đã thực hiện chuyển nhượng 3,348,000 cổ phần, tương đương 7,44% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát với tổng giá trị chuyển nhượng là 54,237,600,000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	**7,032,601,454**	**24,613,205,642**	**36,983,000,291**	**1,769,419,798**	**70,398,227,185**
- Mua trong năm	-	240,000,000	250,000,000	510,070,641	1,000,070,641
- Đầu tư XDCB hoàn thành	87,372,547,202	-	-	-	87,372,547,202
- Phân loại lại	1,380,135,081	391,700,000	-	(391,700,000)	1,380,135,081
- Thanh lý, nhượng bán	(74,785,059,263)	-	(4,153,120,000)	-	(78,938,179,263)
- Giảm khác	-	(1,386,834,229)	(5,091,763,636)	-	(6,478,597,865)
Tại 31/12/2025	**21,000,224,474**	**23,858,071,413**	**27,988,116,655**	**1,887,790,439**	**74,734,202,981**
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	**(1,938,613,913)**	**(23,761,776,029)**	**(18,554,903,097)**	**(1,243,346,344)**	**(45,498,639,383)**
- Khấu hao trong kỳ	(7,349,681,014)	(396,419,351)	(4,596,895,272)	(155,932,486)	(12,498,928,123)
- Thanh lý, nhượng bán	4,589,805,752	-	4,153,120,000	-	8,742,925,752
- Giảm khác	-	1,386,834,229	5,091,763,636	-	6,478,597,865
Tại 31/12/2025	**(4,698,489,175)**	**(22,771,361,151)**	**(13,906,914,733)**	**(1,399,278,830)**	**(42,776,043,889)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	**796,830,228,352**	**260,793,967,557**	**4,784,855,613**	**246,267,305**	**24,899,587,802**
Tại 31/12/2025	**16,301,735,299**	**1,086,710,262**	**14,081,201,922**	**488,511,609**	**31,958,159,092**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	**333,037,080,015**	**333,037,080,015**
- Phân loại lại	3,123,309,746	3,123,309,746
- Thanh lý, nhượng bán	(300,330,889,761)	(300,330,889,761)
31/12/2025	**35,829,500,000**	**35,829,500,000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	-	-
31/12/2025	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	**333,037,080,015**	**333,037,080,015**
31/12/2025	**35,829,500,000**	**35,829,500,000**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**119,507,693,955**	**23,353,244,181**	**142,860,938,136**
Thanh lý, nhượng bán	(116,384,384,209)	(15,288,839,186)	(131,673,223,395)
Phân loại lại	(3,123,309,746)	(1,380,135,081)	(4,503,444,827)
Khác	-	(6,684,269,914)	(6,684,269,914)
31/12/2025	-	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	-	**(1,253,862,142)**	**(1,253,862,142)**
Thanh lý, nhượng bán	-	2,344,717,097	2,344,717,097
Khấu hao trong kỳ	-	(1,773,488,640)	(1,773,488,640)
Phân loại lại	-	682,633,685	682,633,685
31/12/2025	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**119,507,693,955**	**22,099,382,039**	**141,607,075,994**
31/12/2025	-	-	-

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 1 phần biệt thự số 2 Trần Hưng Đạo phường Cửa Nam, TP Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 38743/2025/CCCG.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tòa nhà số 2 Trần Hưng Đạo, Hà Nội	-	69,411,006,521
- Dự án xây dựng văn phòng tại phường An Biên, thành phố Hải Phòng	6,469,251,276	6,469,251,276
- Khác	-	47,700,000
Cộng	**6,469,251,276**	**75,927,957,797**

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**9,862,015,946**	**15,636,614,159**
- Chi phí bán bất động sản	-	12,490,531,182
- Chi phí bán hàng hóa	9,614,216,640	2,685,550,730
- Chi phí trả trước khác	247,799,306	460,532,247
Dài hạn	**3,359,475,558**	**7,312,368,949**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2,263,319,404	6,429,706,416
- Chi phí trả trước khác	1,096,156,154	882,662,533
Cộng	**13,221,491,504**	**22,948,983,108**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Công ty TNHH vận tải Việt Thuận	33,123,381,360	206,643,308,134
- Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Chiến Công	12,637,449,576	6,878,456,625
- Công ty TNHH Thương mại tổng hợp và Dịch vụ Vân Hà	448,382,586	30,008,817,173
- Công ty TNHH Nam Tiến	8,811,229,115	8,257,623,138
- Pine Energy PTE Ltd.	-	1,453,144,305,706
- Trafigura Asia Trading PTE Ltd.	-	131,335,319,566
- Công ty Cổ phần Thương mại Thép Hùng Cường	-	50,849,997,443
- Công ty Cổ phần Vũ Quang	1,217,206,917	15,200,584,917
- PT Sumber Global Energy Tbk	-	6,179,437,785
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	16,127,511,568	16,127,511,568
- Các đối tượng khác	35,583,751,961	22,002,364,537
Cộng	**107,948,913,083**	**1,946,627,726,592**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Chi nhánh phát điện Dầu khí - Tập đoàn công nghiệp - Năng lượng quốc gia Việt Nam	168,089,295,709	80,294,112,095
- Khách hàng mua nhà tại Dự án Royal River City trả trước theo tiến độ hợp đồng	-	65,879,580,883
- Các đối tượng khác	854,203,300	12,339,734,672
Cộng	**168,943,499,009**	**158,513,427,650**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp /khấu trừ trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	9,827,263,279	744,124,633,067	641,612,431,533	112,339,464,813
Thuế GTGT đầu ra	*9,827,263,279*	*140,223,572,568*	*37,711,371,034*	*112,339,464,813*
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	*603,901,060,499*	*603,901,060,499*	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	34,391,478,933	24,554,518,978	57,959,928,841	986,069,070
- Thuế thu nhập cá nhân	150,424,879	1,533,206,035	1,462,790,836	220,840,078
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	43,195,904,120	43,195,904,120	-
- Thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3,811,405,840	271,809,209	4,083,215,049	-
	48,180,572,931	**813,680,071,409**	**748,314,270,379**	**113,546,373,961**

	01/01/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	1,420,246,571	4,077,661,297	3,863,435,648	1,634,472,220
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	551,809,178	-	551,809,178
	1,420,246,571	**4,629,470,475**	**3,863,435,648**	**2,186,281,398**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Weland	-	6,429,706,416
- Hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà dự án Royal River City	1,465,966,320	5,897,301,033
- Phí UPAS	1,529,291,245	3,374,299,043
- Chi phí lãi vay	9,306,301,293	2,674,122,445
- Chi phí khác	3,833,332,698	933,439,290
Cộng	**16,134,891,556**	**19,308,868,227**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Kinh phí công đoàn	293,008,000	224,676,000
- Bảo hiểm xã hội	51,118,500	1,728,000
- Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng phải hoàn trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Long	13,000,000,000	13,000,000,000
- Phạt do dỡ hàng và giải phóng tàu chậm Công ty TNHH vận tải Việt Thuận	39,494,950,057	-
- Cổ tức phải trả	10,521,814,877	10,521,814,877
- Nhận tiền đặt cọc mua nhà	-	8,453,652,532
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12,021,099,563	2,857,118,093
Cộng	**75,381,990,997**	**35,058,989,502**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2025	Trong kỳ		31/12/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	**4,338,774,502,684**	**9,934,576,351,859**	**12,616,170,038,252**	**1,657,180,816,291**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân	1,073,194,679,162	1,902,176,424,605	2,483,533,242,079	491,837,861,688
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (vay vốn)	1,513,847,874,079	2,315,339,961,416	3,342,294,244,752	486,893,590,743
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (LC UPAS)	984,981,159,208	2,837,782,203,864	3,822,763,363,072	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng	599,485,275,727	721,668,469,348	801,708,841,011	519,444,904,064
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	167,006,308,508	1,998,604,832,830	2,165,611,141,338	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	259,206,000	-	259,206,000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng	-	159,004,459,796	-	159,004,459,796
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	**92,896,434,245**	**15,336,000,000**	**90,340,434,245**	**17,892,000,000**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng	15,336,000,000	15,336,000,000	12,780,000,000	17,892,000,000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân	77,560,434,245	-	77,560,434,245	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**4,431,670,936,929**	**9,949,912,351,859**	**12,706,510,472,497**	**1,675,072,816,291**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	01/01/2025	Trong kỳ		31/12/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	**176,324,000,000**	**-**	**15,336,000,000**	**160,988,000,000**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng	176,324,000,000	-	15,336,000,000	160,988,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**176,324,000,000**	**-**	**15,336,000,000**	**160,988,000,000**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư 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	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	884,157,510,000	237,848,870,000	27,318,145,144	412,517,446,090	39,963,937,927	1,601,805,909,161
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(606,810,855,076)	9,761,582,253	(597,049,272,823)
31/12/2025	884,157,510,000	237,848,870,000	27,318,145,144	(194,293,408,986)	49,725,520,180	1,004,756,636,338

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Văn Bình	228,008,800,000	25.79%	228,024,221,829	25.79%
Ông Nguyễn Văn Đức	29,771,570,000	3.37%	29,796,108,087	3.37%
Bà Lê Thị Thanh Lệ	40,020,750,000	4.53%	40,052,335,203	4.53%
Các cổ đông khác	586,356,390,000	66.31%	586,284,844,881	66.31%
	884,157,510,000	**100%**	**884,157,510,000**	**100%**

CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	88,415,751	88,415,751
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	88,415,751	88,415,751
+ Cổ phiếu phổ thông	88,415,751	88,415,751
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88,415,751	88,415,751
+ Cổ phiếu phổ thông	88,415,751	88,415,751
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*10,000*	*10,000*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Doanh thu bán than nhiệt	-	4,281,505,879,339
- Doanh thu bán than cốc	128,990,170,611	796,151,685,808
- Doanh thu bán quặng sắt	64,871,412,847	534,577,973,998
- Doanh thu bán hàng hóa khác	126,249,504,501	193,602,187,190
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	606,405,003,143	431,264,708,214
- Doanh thu khác	10,063,719,649	21,997,045,227
Cộng	**936,579,810,751**	**6,259,099,479,776**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Giá vốn của than nhiệt	-	4,234,299,363,993
- Giá vốn của than cốc	141,444,651,292	807,413,662,559
- Giá vốn của quặng sắt	64,708,617,828	503,508,550,280
- Giá vốn của hàng hóa khác	125,821,409,628	192,212,679,414
- Giá vốn của bất động sản	555,716,320,996	266,003,414,018
- Giá vốn khác	2,503,746,281	24,010,876,154
- Dự phòng giảm giá hàng than nhiệt gửi bán (i)	256,224,348,519	-
Cộng	**1,146,419,094,544**	**6,027,448,546,418**

(i) Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với giá trị hàng gửi đi bán của mặt hàng than nhiệt giao trong tháng 4/2025 cho Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam (PVPBG) theo hợp đồng số 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE ngày 6/9/2024 về việc mua than phục vụ quá trình vận hành thương mại Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 giai đoạn 2024-2025. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính quý IV năm 2025, các bên đang tiếp tục làm việc để xác định giá trị phải thanh toán cho các lô hàng cuối và tiến hành thanh lý hợp đồng sau khi có kết luận của Cơ quan có thẩm quyền.

Trên nguyên tắc thận trọng và tuân thủ các chuẩn mực kế toán hiện hành, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho dựa trên các ước tính độc lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính quý IV năm 2025. Việc trích lập này thuần túy là một nghiệp vụ kế toán và độc lập với quá trình làm việc với Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam và Cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị phải thanh toán cho các lô hàng nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	214,099,083	5,534,798,549
- Lãi chênh lệch tỷ giá	3,134,470,084	55,192,549,805
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại CTCP xây dựng BĐS Việt Phát	20,757,600,000	-
Cộng	**24,106,169,167**	**60,727,348,354**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	41,009,634,747	48,673,940,114
- Phí dịch vụ UPAS LC	457,941,845	7,646,689,435
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	208,010,664	12,931,653,330
- Chi phí tài chính khác	1,842,118,853	-
Cộng	**43,517,706,109**	**69,252,282,879**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng	**14,105,985,110**	**73,334,027,225**
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14,074,635,310	73,334,027,225
- Chi phí nhân viên	31,349,800	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**104,022,189,251**	**26,545,851,073**
- Chi phí nhân viên quản lý	6,366,841,904	6,504,548,156
- Chi phí vật liệu quản lý	232,481,763	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	390,339,118	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,441,341,659	664,310,046
- Thuế, phí và lệ phí	1,753,557,670	12,979,613,300
- Chi phí dự phòng	90,325,302,351	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,042,179,615	5,175,910,250
- Chi phí bằng tiền khác	470,145,171	1,221,469,321
	118,128,174,361	**99,879,878,298**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Thưởng do dỡ hàng và giải phóng tàu nhanh	3,392,437,149	2,085,027,762
- Các khoản khác	1,166,645,971	740,272,709
	4,559,083,120	**2,825,300,471**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	4,049,668,615
- Phạt do dỡ hàng và giải phóng tàu chậm	41,487,228,790	65,516,835
- Tiền chậm nộp thuế và phạt vi phạm hành chính	-	874,755,603
- Chi phí hao hụt hàng hóa	20,261,158,962	-
- Các khoản chi phí khác	631,179,812	1,049,055,372
	62,379,567,564	**6,038,996,425**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,773,715,179	24,467,221,216
	4,773,715,179	**24,467,221,216**

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ	(606,810,855,076)	98,768,553,147
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(192,352,669)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	88,415,751	88,415,751
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**(6,863)**	**1,115**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

32. BÊN LIÊN QUAN

Thông tin bên liên quan

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ủy ban Kiểm toán, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức có giao dịch và số dư trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	Cùng chủ sở hữu

Giao dịch với các bên liên quan

Trong giai đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 30/12/2025, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**33,480,000,000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát (i)	-	33,480,000,000
Phải trả người bán ngắn hạn	**16,127,511,568**	**16,127,511,568**
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	16,127,511,568	16,127,511,568

(i) Theo Nghị quyết chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát số 51/2025/QĐ-HĐQT ngày 25/11/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát đã thực hiện chuyển nhượng 3.348.000 cổ phần, tương đương 7,44% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát với tổng giá trị chuyển nhượng là 54.237.600.000 đồng.

Thù lao/Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Uỷ ban Kiểm toán và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
1	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 03/6/2025)	559,458,000	1,037,500,000
2	Bà Lê Thị Thanh Lệ	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 03/6/2025)	1,862,201,000	577,360,000
3	Ông Nguyễn Văn Đức	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 04/8/2025) Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 31/7/2025)	1,310,436,537	791,074,428

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

32. BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thù lao/Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Uỷ ban Kiểm toán và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
4	Nguyễn Xuân Trường	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/8/2025) Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 31/7/2025)	414,635,809	389,558,169
5	Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025)	642,424,784	-
6	Ông Lê Trung Chính	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025, miễn nhiệm ngày 03/10/2025)	653,309,574	-
7	Bà Vũ Thị Phượng	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025) Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 31/7/2025)	813,443,000	294,893,362
8	Ông Nguyễn Khôi	Thành viên Hội đồng Quản trị Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 06/5/2025)	120,000,000	180,000,000
9	Ông Nguyễn Tuấn Vinh	Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 31/7/2025) Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 04/8/2025)	160,125,000	-
10	Ông Lê Đình Điều	Thành viên Hội đồng Quản trị, Thành viên Uỷ ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	60,000,000	180,000,000
11	Bà Ngô Thị Minh Lụa	Thành viên Uỷ ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 06/5/2025)	20,000,000	60,000,000
12	Ông Chu Tuấn Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 25/4/2025, miễn nhiệm ngày 31/7/2025)	120,000,000	-
13	Bà Nguyễn Thị Mai Hoa	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/9/2025)	453,460,610	443,093,566
14	Bà Trần Thị Thanh	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 06/9/2025)	474,380,149	-
			7,663,874,463	**3,953,479,525**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Đồng Thị Tuyết Mai	Trần Thị Thanh	Vũ Thị Phượng

VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

QUARTER IV 2025

January 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	2 – 3
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	4
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	5 – 6
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	7 - 34

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**3,254,483,467,829**	**7,823,243,767,471**
Cash and cash equivalents	**110**	**4**	**123,676,267,454**	**1,628,109,095,706**
Cash	111		29,049,740,560	1,470,024,573,912
Cash equivalents	112		94,626,526,894	158,084,521,794
Short-term investments	**120**	**10**	**-**	**260,000,000**
Held-to-maturity investments	123	10.1	-	260,000,000
Short-term receivables	**130**		**2,711,523,508,052**	**2,796,243,273,963**
Short-term trade receivables	131	5	1,088,577,656,060	1,784,762,702,894
Short-term advances to suppliers	132	6	1,198,539,254,695	857,360,315,771
Other short-term receivables	136	7	566,614,301,025	206,002,656,675
Provision for short-term doubtful debts	137	8	(142,207,703,728)	(51,882,401,377)
Inventories	**140**	**9**	**406,713,422,455**	**3,357,257,906,998**
Inventories	141		662,937,770,974	3,357,257,906,998
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		**(256,224,348,519)**	-
Other current assets	**150**		**12,570,269,868**	**41,373,490,804**
Short-term prepaid expenses	151	15	9,862,015,946	15,636,614,159
Value added tax deductible	152		521,972,524	24,316,630,074
Taxes and other receivables from the State budget	153	17	2,186,281,398	1,420,246,571
NON-CURRENT ASSETS	**200**		**85,192,623,032**	**633,632,585,512**
Long-term receivables	**210**		**610,000,000**	**623,946,481**
Other long-term receivables	216	7	610,000,000	623,946,481
Fixed assets	**220**		**67,787,659,092**	**357,936,667,817**
Tangible fixed assets	221	11	31,958,159,092	24,899,587,802
- Cost	*222*		*74,734,202,981*	*70,398,227,185*
- Accumulated depreciation	*223*		*(42,776,043,889)*	*(45,498,639,383)*
Intangible fixed assets	227	12	35,829,500,000	333,037,080,015
- Cost	*228*		*35,829,500,000*	*333,037,080,015*
- Accumulated amortization	*229*		-	-
Investment properties	**230**	**13**	**-**	**141,607,075,994**
- Cost	231		-	*142,860,938,136*
- Accumulated depreciation	232		-	*(1,253,862,142)*
Long-term assets in progress	**240**		**6,469,251,276**	**75,927,957,797**
Long-term construction in-progress	242	14	6,469,251,276	75,927,957,797
Long-term investment	**250**	**10**	**4,000,000,000**	**37,480,000,000**
Other long-term investments	253	10.2	-	33,480,000,000
Held-to-maturity investments	255	10.1	4,000,000,000	4,000,000,000
Other non-current assets	**260**		**6,325,712,664**	**20,056,937,423**
Long-term prepayments	261	15	3,359,475,558	7,312,368,949
Deferred income tax assets	262		2,966,237,106	12,744,568,474
TOTAL ASSETS	**270**		**3,339,676,090,861**	**8,456,876,352,983**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
LIABILITIES	**300**		**2,334,919,454,523**	**6,855,070,443,822**
Current liabilities	**310**		**2,173,931,454,523**	**6,668,516,443,822**
Short-term trade payables	311	16	107,948,913,083	1,946,627,726,592
Short-term advances from customers	312	17	168,943,499,009	158,513,427,650
Taxes and other payables to the State budget	313	18	113,546,373,961	48,180,572,931
Payable to employees	314		2,591,568,082	4,228,852,247
Short-term accrued expenses	315	19	16,134,891,556	19,308,868,227
Short-term unearned revenue	318		-	7,920,000,000
Other short-term payables	319	20	75,381,990,997	35,058,989,502
Short-term loans and financial lease	320	21	1,675,072,816,291	4,431,670,936,929
Bonus and welfare funds	322		14,311,401,544	17,007,069,744
Non-current liabilities	**330**		**160,988,000,000**	**186,554,000,000**
Long-term unearned revenue	336		-	10,230,000,000
Long-term loans and financial lease	338	21	160,988,000,000	176,324,000,000
EQUITY	**400**		**1,004,756,636,338**	**1,601,805,909,161**
Owners' equity	**410**	**22**	**1,004,756,636,338**	**1,601,805,909,161**
Owners' contributed capital	411		884,157,510,000	884,157,510,000
- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*884,157,510,000*	*884,157,510,000*
Share Premium	412		237,848,870,000	237,848,870,000
Investment and development funds	418		27,318,145,144	27,318,145,144
Retained earnings	421		(194,293,408,986)	412,517,446,090
- Undistributed earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*412,517,446,090*	*313,748,892,943*
- Undistributed earnings of the current period	*421b*		*(606,810,855,076)*	*98,768,553,147*
Non-controlling interest	429		49,725,520,180	39,963,937,927
TOTAL RESOURCES	**440**		**3,339,676,090,861**	**8,456,876,352,983**

Hai Phong, 30 January 2026

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Dong Thi Tuyet Mai	Tran Thi Thanh	Vu Thi Phuong

VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
No. 123BT 02-97 Bach Dang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam

Form No. B01a – DN/HN
Issued under Circular No.202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of Ministry of Finance

CONSOLIDATED INCOME STATEMENTS
QUARTER IV 2025

Unit: VND

Items	Code	Notes	Quarter IV		Accumulated from beginning of the year to the end of the fourth quarter	
			Current year	Prior year	Current year	Prior year
Revenue from sales of goods and rendering of services	**01**	**22**	**936,579,810,751**	**6,259,099,479,776**	**12,478,159,894,937**	**16,257,201,869,354**
Deductions	02	23	-	-	92,652,542,111	-
Net revenue from sales of goods and rendering of services	**10**		**936,579,810,751**	**6,259,099,479,776**	**12,385,507,352,826**	**16,257,201,869,354**
Cost of the goods sold and services rendered	11	24	1,146,419,094,544	6,027,448,546,418	12,423,004,834,840	15,620,042,505,397
Gross profit from sales of goods and rendering of services	**20**		**(209,839,283,793)**	**231,650,933,358**	**(37,497,482,014)**	**637,159,363,957**
Financial income	21	25	24,106,169,167	60,727,348,354	90,885,319,227	166,312,112,087
Financial expenses	22	26	43,517,706,109	69,252,282,879	289,964,206,469	313,484,310,618
In which: Interest expenses	*23*		*41,009,634,747*	*56,320,629,549*	216,733,934,265	*206,860,992,907*
Selling expenses	25	27	14,105,985,110	73,334,027,225	107,309,939,046	238,279,394,933
General and administrative expenses	26	27	104,022,189,251	26,545,851,073	165,842,511,613	105,871,520,318
Net profit from operating activities	**30**		**(347,378,995,096)**	**123,246,120,535**	**(509,728,819,915)**	**145,836,250,175**
Other income	31	28	4,559,083,120	2,825,300,471	31,335,075,407	10,827,373,476
Other expenses	32	29	62,379,567,564	6,038,996,425	84,322,677,969	17,523,536,837
Other profit	**40**		**(57,820,484,444)**	**(3,213,695,954)**	**(52,987,602,562)**	**(6,696,163,361)**
Accounting profit before tax	**50**		**(405,199,479,540)**	**120,032,424,581**	**(562,716,422,477)**	**139,140,086,814**
Current corporate income tax expenses	51	30	4,773,715,179	24,467,221,216	24,554,518,978	42,905,426,172
Deferred corporate income tax expenses	52		8,923,904,968	-	9,778,331,368	(12,581,831,853)
Profit after corporate income tax	**60**		**(418,897,099,687)**	**95,565,203,365**	**(597,049,272,823)**	**108,816,492,495**
Profit after tax of shareholders of parent company	61		(421,225,383,889)	86,352,306,377	(606,810,855,076)	98,768,553,147
Profit after tax of non-controlling shareholders	62		2,328,284,202	9,212,896,988	9,761,582,253	10,047,939,348
Earning per share	**70**	**31**	**(6,863)**	**1,025**	**(6,380)**	**1,061**

Hai Phong, 30 January 2026

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Dong Thi Tuyet Mai	Tran Thi Thanh	Vu Thi Phuong

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Applying indirect method)

For the period from 01 January 2025 to 31 December 2025

Items	Code	Notes	From 01/01/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/12/2024 VND
Cash flows from operating activities				
Profit before tax	**01**		**(562,716,422,477)**	**139,140,086,814**
Adjustments for				
Depreciation and amortization	02		11,902,669,946	6,499,935,760
Provisions	03		346,549,650,870	10,527,328,436
Foreign exchange differences upon revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		13,773,891,635	582,604,554
Losses, profits from investing activities	05		(23,043,211,545)	(10,074,511,024)
Interest expenses	06		224,848,011,377	206,860,992,907
Operating profit before changes in working capital	**08**		***11,314,589,806***	***353,536,437,447***
Increase/decrease in receivables	09		70,606,614,757	(927,312,865,369)
Increase/decrease in inventories	10		2,694,320,136,024	(380,669,405,302)
Increase/decrease in payables (not including accrued interest and corporate income tax payable)	11		(1,259,396,989,493)	980,872,353,181
Increase/decrease in prepaid expenses	12		12,655,868,167	8,865,404,174
Interest paid	14		(217,941,243,421)	(222,175,808,702)
Corporate income tax paid	15		(58,511,738,019)	(13,469,989,593)
Other cash outflows for operating activities	17		-	(7,199,619,430)
Net cash flows from operating activities	**20**		***1,253,047,237,821***	***(207,553,493,594)***
Cash flows from investing activities				
Payments for purchases and construction of fixed assets and other long–term assets	21		(21,842,287,885)	(34,448,328,678)
Proceeds from liquidation and sale of fixed assets and other long-term assets	22		-	663,636,362
Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	23		-	(260,000,000)
Proceeds from loan repayments and resale of debt instruments of other entities	24		260,000,000	6,000,000,000
Withdrawals of investments in other entities	26		33,480,000,000	114,270,000,000
Interest and dividends received	27		23,043,211,545	15,326,121,058
Net cash flows from investing activities	**30**		***34,940,923,660***	***101,551,428,742***

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)

(Applying indirect method)

For the period from 01 January 2025 to 31 December 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Cash flows from financing activities				
Proceeds from borrowings	33		9,913,368,577,807	14,871,230,792,100
Repayments of borrowings	34		(12,706,510,472,497)	(14,673,924,666,171)
Net cash flows from financing activities	*40*		*(2,793,141,894,690)*	*197,306,125,929*
Net increase/decrease in cash and cash equivalents	**50**		**(1,505,153,733,209)**	**91,304,061,077**
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**60**	**4**	**1,628,109,095,706**	**1,532,123,314,213**
Impact of exchange rate fluctuation	61		720,904,957	4,681,720,416
Cash and cash equivalents at the end of the period	**70**	**4**	**123,676,267,454**	**1,628,109,095,706**

Hai Phong, 30 January 2026

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Dong Thi Tuyet Mai	Tran Thi Thanh	Vu Thi Phuong

1. COMPANY OVERVIEW

1.1 STRUCTURE OF OWNERSHIP

Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") was established under Business Registration Certificate No. 0200826844 issued by the Department of Planning and Investment of Hai Phong City on 23 July 2008, and was amended for the 19th time (most recently) on 06 June 2025.

The Company's shares have been listed and traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) since 18 January 2018 under the ticker symbol VPG.

The Company's head office is located at: No. 123BT 02-97 Bach Dang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 74 (as at 31 December 2025: 145).

1.2 BUSINESS SECTORS

The principal activities of the Company are processing and trading minerals, real estate business and construction.

1.3 NORMAL PRODUCTION AND BUSINESS CYCLE

For real estate trading and construction activities, the Company's normal operating cycle is determined based on the investment and business period of each project. For other activities, the Company's normal operating cycle is within a period not exceeding 12 months.

1.4 STATEMENT OF COMPARABILITY OF INFORMATION IN THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures presented in the consolidated balance sheet and the corresponding notes are based on the consolidated financial statements for the financial period ended 31 December 2024.

1.5 COMPANY'S STRUCTURE

As at 31 December 2025, the Company has 02 subsidiaries as follows:

Subsidiary	Location	Principal activity	Proportion of ownership interest (%)	Proportion of voting rights (%)
Newland Investment Construction Joint Stock Company	Hai Phong	Real estates	90	90
Viet Phat Import Export Company Limited (*)	Hanoi	Wholesale of metals and metal ores	100	100

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.5 COMPANY'S STRUCTURE (CONT'D)

(*) During the accounting period, the Company invested in Viet Phat Import Export Company Limited in accordance with Decision No. 01/2025/QD-HDQT dated 15 January 2025 on the establishment of a subsidiary and the appointment of a representative to manage the contributed capital. Accordingly, the Company holds 100% of the voting rights in Viet Phat Import Export Company Limited. Viet Phat Import Export Company Limited has become a subsidiary of the Company since 28 February 2025.

2. BASIS OF PREPARATION OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND ACCOUNTING PERIOD

2.1 BASIS OF PREPARATION OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The accompanying consolidated financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND), on the historical cost basis, and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and the relevant legal regulations on the preparation and presentation of interim consolidated financial statements.

The accompanying consolidated financial statements have been prepared based on the consolidation of the separate financial statements of the Company and the financial statements of its subsidiaries.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 ACCOUNTING PERIOD

The financial year of the Company commences on 01 January and ends on 31 December of the calendar year.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the principal accounting policies adopted by the Company in the preparation of these consolidated financial statements:

3.1 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of receivables, assets, and the disclosure of liabilities and contingent assets at the date of the financial statements, as well as the reported amounts of revenues and expenses during the financial year. Although the accounting estimates are made with the best knowledge of the Board of General Directors, actual results may differ from those estimates and assumptions.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.2 BASIC OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements comprise the Company's separate financial statements and the financial statements of subsidiaries controlled by the Company, which are prepared for the accounting period ended 31 December 2025. Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investees so as to obtain benefits from their activities.

The results of operations of subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the interim consolidated income statement from the date of acquisition or up to the date of disposal of the investment in such subsidiaries.

Where necessary, the financial statements of subsidiaries are adjusted to align their accounting policies with those adopted by the Company and its subsidiaries.

All intra-group balances and transactions are eliminated in preparing the interim consolidated financial statements.

Non-controlling interests represent the value of non-controlling shareholders' interests at the date of the initial business combination (as further described below) and their share of changes in equity since the date of the business combination. Losses incurred by a subsidiary are attributed to the non-controlling interests even if such losses result in a deficit balance of the non-controlling interests in the subsidiary's net assets.

3.3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, demand deposits at banks, and short-term investments (not exceeding three months) that are highly liquid, readily convertible to cash, and subject to an insignificant risk of changes in value.

3.4 FOREIGN CURRENCY

Transactions arising in foreign currencies are translated into VND at the actual exchange rates prevailing at the transaction dates. Exchange differences arising from such transactions are recognized in the income statement as revenue or expenses in the financial year.

Monetary items denominated in foreign currencies at the balance sheet date are translated at the exchange rates prevailing on that date, specifically as follows:

- The exchange rate used to translate balances of monetary assets is the buying rate at the end of period announced by the commercial bank where the Company regularly conducts transactions.
- The exchange rate used to translate balances of monetary liabilities is the selling rate at the end of period announced by the commercial bank where the Company regularly conducts transactions.
- Foreign exchange differences arising from the revaluation of at the end of period balances, after offsetting positive and negative differences, are recognized in financial income or financial expenses for the period.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.5 FINANCIAL INVESTMENTS

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise those investments that the Company has the positive intention and ability to hold until maturity. Held-to-maturity investments include bonds.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, comprising purchase price and directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, these investments are stated at their recoverable amounts. Interest income from held-to-maturity investments arising after the acquisition date is recognized in the income statement on an accrual basis. Interest received in advance prior to the acquisition is deducted from the cost of the investment at the acquisition date.

Held-to-maturity investments are stated at cost less provision for impairment of held-to-maturity investments.

Provision for impairment of held-to-maturity investments is made in accordance with prevailing accounting regulations..

Equity investments in other entities

Investments in equity instruments of other entities represent investments in equity instruments over which the Company does not have control, joint control or significant influence. Such investments are stated at cost less provision for impairment of investments.

3.6 RECEIVABLES

Receivables are presented at carrying amounts net of provision for doubtful debts and are monitored in detail by original maturity, remaining maturity as at the reporting date, counterparties, currencies and other factors as required by the Company's management.

Provision for doubtful debts is made for each receivable based on the estimated potential loss. Specifically, provision is made for receivables that are overdue as stipulated in economic contracts, contractual commitments or debt agreements, for which the Company has made repeated collection efforts but has not recovered. The determination of overdue periods is based on the original contractual repayment schedule under the initial sales and purchase agreements, excluding any subsequent debt rescheduling agreed between the parties. Provision is also made for receivables not yet due but where the debtors have become bankrupt, are under dissolution procedures, are missing, or have absconded. Provisions are reversed when the debts are recovered.

3.7 INVENTORIES

Inventories are accounted for using the perpetual method. Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- For self-manufactured inventories and merchandise: The cost of self-manufactured inventories comprises direct materials, direct labour and attributable manufacturing overheads, if any, incurred in bringing the inventories to their present location and condition. The cost of merchandise includes purchase costs and other directly attributable costs related to the acquisition of inventories. The cost of self-manufactured inventories and merchandise is determined using the weighted average method.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.7 INVENTORIES (CONT'D)

- For real estate inventories: Properties developed for sale in the ordinary course of the Company's business, rather than for lease or capital appreciation, are recognised as real estate inventories. The cost of real estate inventories comprises land use rights and land tax, design consultancy, site clearance and compensation, land levelling, construction costs, construction management costs, borrowing costs and other related costs. The cost of real estate inventories is determined using the specific identification method.

Net realisable value is determined as the estimated selling price less the estimated costs of completion and the estimated selling, marketing and distribution expenses to be incurred.

Provision for devaluation of inventories is made in accordance with prevailing accounting regulations. Accordingly, the Company is permitted to make provision for inventories that are obsolete, damaged or substandard, and where the cost of inventories exceeds their net realisable value at the end of the reporting period.

3.8 TANGIBLE FIXED ASSETS

Fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

The cost of fixed assets includes all expenditures incurred by the Company to acquire the fixed assets up to the point when the assets are ready for use. Subsequent expenditures are added to the cost of fixed assets only if they are expected to increase future economic benefits from the use of the assets. Expenditures that do not meet this criterion are recognized as production or operating expenses in the period incurred.

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives, as follows:

Fixed assets group	Useful life (years)
Buildings and structures	05 – 40
Machines and equipment	04 – 10
Vehicles and transmission equipment	04 – 10
Management equipment, tools, and other fixed assets	03 – 08

3.9 INTANGIBLE FIXED ASSETS AND AMORTISATION

Intangible fixed assets represent the value of the Company's land use rights with indefinite term relating to the land lot No. 123 BT 02-97 Bach Dang, Hong Bang Ward, Hai Phong City, and the land lot at Building No. 2 Tran Hung Dao, Cua Nam Ward, Ha Noi City, which are held for office premises. Land use rights with indefinite term are not amortised.

3.10 INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties comprise land use rights, buildings and structures held by the Company to earn rentals. Investment properties are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of purchased investment properties includes the purchase price and any directly attributable expenses such as legal consultancy fees, registration fees and other related transaction costs. The cost of self-constructed investment properties is determined based on the finalisation value of the construction works or other directly attributable costs of the investment properties

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.10 INVESTMENT PROPERTIES (CONT'D)

Investment properties for lease are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives, as follows:

	Useful life (years)
Buildings and structures	05 – 40

Long-term land use rights: Not subject to depreciation.

3.11 CONSTRUCTION IN PROGRESS

Assets under construction for production, rental, administrative or other purposes are recorded at cost, comprising all necessary expenditures incurred in bringing the assets to their intended condition in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation of these assets is applied in the same manner as for other assets and commences when the assets are ready for their intended use.

3.12 PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses comprise actual costs incurred that relate to the operating results of multiple accounting periods, including deferred selling expenses, tools and supplies issued for use, and other prepaid expenses.

Deferred real estate selling expenses include brokerage commissions, business development service fees, advertising and promotion expenses, and other prepaid items. Deferred merchandise selling expenses mainly comprise transportation costs. These expenses are recognized in the Statement of Comprehensive Income in line with the related sales revenue.

Tools, supplies issued for use, and other prepaid expenses are considered capable of generating future economic benefits for the Company. These expenses are capitalized as prepaid expenses and are amortized to the Statement of Comprehensive Income on a straight-line basis, in accordance with prevailing accounting regulations.

3.13 LIABILITIES

Liabilities are monitored in detail by original maturity, remaining maturity at the reporting date, counterparties, currencies payable, and other factors as required by the Company's management.

Based on the remaining maturity at the reporting date, the Company classifies liabilities as either current or non-current and revalues monetary items denominated in foreign currencies in accordance with the principles set out in Note 3.4.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.14 LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Loans and finance lease obligations include loans and finance lease obligations.

Loans and finance lease obligations are tracked in detail by borrower or lender, by each loan or lease contract, and by each type of borrowed asset; according to the repayment term of the borrowings and financial lease obligations, and by original currency (if any). Amounts with remaining repayment terms of more than 12 months from the reporting date are presented as long-term loans and finance lease obligations. Amounts due within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease obligations.

3.15 BORROWING COSTS

Borrowing costs are recognised as operating expenses in the period in which they are incurred, unless capitalised in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing Costs". Accordingly, borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets that require a substantial period of time to get ready for their intended use or sale are added to the cost of those assets until the assets are ready for use or sale. Income earned from the temporary investment of borrowed funds is deducted from the cost of the related assets. For specific borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalised even if the construction period is less than 12 months.

3.16 ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of amounts payable for goods and services consumed during the period for which invoices or sufficient accounting documentation are not yet available, including interest expenses and other types of expenses.

3.17 OWNERS' EQUITY

Contributed capital is recorded at the actual capital contributed by shareholders.

Undistributed profit after tax represents the profit (gain or loss) from the Company's operations after deducting current year corporate income tax expense and adjustments arising from retrospective application of changes in accounting policies and prior-year material error corrections.

Profit after corporate income tax is appropriated to shareholders after appropriations to funds in accordance with the Company's Charter and legal regulations, and upon approval by the General Meeting of Shareholders. The distribution of profit to shareholders takes into consideration non-cash items included in undistributed profit after tax that may affect cash flows and the Company's ability to pay dividends, such as gains from revaluation of assets contributed as capital, gains from revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-cash items. Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

3.18 UNEARNED REVENUE

Unearned revenue represents advance receipts relating to one or more accounting periods for lease services not yet provided. The Company recognizes unearned revenue corresponding to the obligations that the Company will be required to perform in the future. When revenue recognition conditions are satisfied, unearned revenue is recognized in the consolidated income statement for the period corresponding to the portion meeting such recognition conditions.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.19 REVENUE RECOGNITION

The Company's revenue is recognized when it is probable that the Company will obtain economic benefits that can be measured reliably. Net revenue is presented at the fair value of the consideration received or receivable, after deduction of trade discounts, sales rebates and sales returns. The following specific conditions must also be satisfied in order for revenue to be recognized:

Revenue from sale of goods

Revenue from sales of goods is recognized when all (5) following conditions are satisfied:

- Significant risks and rewards of ownership of products or goods are transferred to the buyer;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be reliably measured. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products or goods under specific conditions, revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist, and the buyer is not entitled to return the products or goods (except in cases where customers have the right to return goods in exchange for other goods or services);
- It is probable that economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transactions can be measured reliably.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognized when the outcome of the transaction can be measured reliably. Where a service transaction spans more than one accounting period, revenue is recognized in the period by reference to the stage of completion of the work performed at the reporting date of the consolidated financial statements. The outcome of a service transaction is considered to be reliably measurable when all of the following four (4) conditions are satisfied:

- Revenue can be measured with reasonable certainty; if the contract grants the customer the right to return the services purchased under specific conditions, revenue is recognized only when such conditions no longer exist and the customer no longer has the right to return the services provided;
- It is probable that the economic benefits associated with the service transaction will flow to the Company;
- The stage of completion of the transaction at the financial statement closing date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be measured reliably.

Financial income includes interest on deposits and loans, dividends and profit distributions, foreign exchange gains, gains from divestment in joint stock companies, and other similar items, as follows:

- Interest income is recognized when it can be measured reliably, based on the deposit or loan balances and the applicable interest rates for each period.
- Dividends and profit distributions are recognized upon notification from the distributing party.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.19 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Other income represents revenues arising from events or transactions that are consolidated from the Company's ordinary business activities, excluding the income items mentioned above.

3.20 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

Corporate income tax represents the total of current tax payable and deferred tax.

Current tax payable is calculated based on taxable income for the period. Taxable income differs from the profit before tax presented in the income statement, as it does not include income or expenses taxable or deductible in other years, and it excludes items that are non-taxable or non-deductible.

Deferred tax is calculated on the differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their tax bases, and is recognized using the balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilized.

Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to apply in the year in which the asset is realized or the liability is settled. Deferred tax is recognized in the income statement, except to the extent that it relates to items recognized directly in equity, in which case the related deferred tax is also recognized in equity.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when the Company has a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to corporate income taxes levied by the same taxation authority, and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The Company's income tax determination is based on the current tax regulations. However, these regulations may change over time, and the final determination of corporate income tax is subject to the examination and assessment by the competent tax authorities.

Other types of taxes are applied in accordance with the applicable tax laws in Vietnam.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Cash on hand	51,499,250	306,637,486
Cash at bank	28,998,241,310	1,469,717,936,426
Cash and cash equivalents (*)	94,626,526,894	158,084,521,794
Total	**123,676,267,454**	**1,628,109,095,706**

(*) These are deposits at commercial banks with original maturities of not more than three (3) months.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025 Balance VND	01/01/2025 Balance VND
- Hung Thinh Mineral Investment Joint Stock Company	397,008,651,606	328,539,391,400
- Sai Gon Mia Investment Joint Stock Company	359,128,269,942	521,507,991,356
- Ha Khau Trading and Transportation Co., Ltd.	70,927,139,906	70,927,139,906
- Viet Trung Mineral and Metallurgy Co., Ltd	69,672,099,853	69,672,099,853
- Thai Nguyen Ferrous Metallurgy Joint Stock Company	40,353,826,368	7,757,100,000
- Hai Linh Company Limited	38,726,894,240	-
- Au Viet Trading and Transport Co.,Ltd	29,173,466,715	34,772,976
- PC1 Group Joint Stock Company	34,202,429,167	-
- Minh Cuong International Joint Stock Company	21,303,681,323	-
- Duyen Hai Thermal Power Company – Branch of Power Generation Corporation 1	-	536,665,268,725
- Petrovietnam Power Generation Branch - Vietnam National Industry - Energy Group	-	113,286,462,351
- Hoa Phat Hai Duong Steel Joint Stock Company	-	49,201,709,229
- Hung Cuong Group Joint Stock Company	-	25,336,351,178
- Management Board of Urban Development and Civil Construction Investment Project	6,184,712,000	20,168,090,000
- Hoanh Son Group Joint Stock Company	-	12,270,413,712
- Trade receivables from Royal River City Project	11,449,539,481	27,147,999,631
- Others	10,446,945,459	2,247,912,577
Total	**1,088,577,656,060**	**1,784,762,702,894**

6. ADVANCES TO SUPPLIERS

	31/12/2025 Balance VND	01/01/2025 Balance VND
- Tat Thanh Services and Trading Co., Ltd	436,093,358,410	326,216,127,010
- Au Viet Trading and Transportation Co., Ltd	524,169,222,080	325,357,935,660
- LS Ly Sok Co., Ltd	170,046,169,482	191,785,119,240
- Rhinelux Architecture & Interior Joint Stock Company	-	7,604,845,622
- Hung Cuong Steel Trading Joint Stock Company	65,854,746,960	-
- Others	2,375,757,763	6,396,288,239
Total	**1,198,539,254,695**	**857,360,315,771**

7. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025 Balance VND	01/01/2025 Balance VND
Short-term	**566,614,301,025**	**206,002,656,675**
- Output value-added tax invoiced but not yet recognized as trade receivable	47,677,899,441	191,911,643,509
- Deposits and collaterals	505,646,000,000	502,000,000
- Advances	449,827,334	10,171,421,886
- Accrued interest income on deposits	99,757,778	289,108,822
- Other short-term receivables	12,740,816,472	3,128,482,458
Long-term	**610,000,000**	**623,946,481**
- Deposits and collaterals	610,000,000	405,000,000
- Other long-term receivables	-	218,946,481
Total	**567,224,301,025**	**206,626,603,156**

8. BAD DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND		VND	
- Ha Khau United Trading Limited Liability Company	70,927,139,906	-	70,927,139,906	70,927,139,906
- Viet Trung Minerals and Metallurgy Company Limited	69,672,099,853	-	69,672,099,853	17,789,698,476
- Maritime construction and trading joint stock company	1,599,500,000	-	1,599,500,000	1,599,500,000
- Libra plus shipping limited	17,927,938	8,963,969	17,427,438	17,427,438
	142,216,667,697	8,963,969	142,216,167,197	90,333,765,820
Total value provision made	140,608,203,728		51,882,401,377	

9. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
- Merchandise inventories	-	-	9,332,020,219	-
- Raw materials and supplies	91,231,085	-	3,459,028	-
- Work in progress	-	-	150,000,000	-
+ *Royal River City Project*	-	-	*389,514,720,789*	-
+ *Others*	-	-		
- Finished goods	10,743,494,606	-	35,591,727,720	-
- Goods sent for sale (i)	459,381,552,899	(256,224,348,519)	1,560,713,642,486	-
- Merchandise	192,721,492,384	-	1,361,952,336,756	-
	662,937,770,974	(256,224,348,519)	3,357,257,906,998	-

i) The Company has made a provision for inventory write-down in respect of the value of thermal coal consigned for sale delivered in April 2025 to the PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry and Energy Group (PVPBG), under Contract No. 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE dated September 6, 2024, regarding the purchase of coal for the commercial operation of Song Hau 1 Thermal Power Plant for the 2024–2025 period.

As of the date of preparation of the fourth-quarter 2025 financial statements, the parties are continuing to work together to determine the payable amounts for the final shipments and to proceed with the contract liquidation upon receipt of conclusions from the competent authorities.

Based on the principle of prudence and in compliance with applicable accounting standards, the Company has recognized a provision for inventory write-down based on independent estimates as of the date of preparation of the fourth-quarter 2025 financial statements. This provisioning is purely an accounting treatment and is independent of the ongoing discussions with the PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry and Energy Group and the competent authorities to determine the payable amounts for the aforementioned shipments.

10. FINANCIAL INVESTMENTS

10.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	31/12/2025 Balance VND	01/01/2025 Balance VND
Short-term	-	**260,000,000**
- Term deposit	-	260,000,000
Long-term	**4,000,000,000**	**4,000,000,000**
- Bonds	4,000,000,000	4,000,000,000
	4,000,000,000	**4,260,000,000**

10.2 INVESTMENT IN OTHER ENTITIES

	31/12/2025 Cost VND	01/01/2025 Cost VND
- Investment in other entity	-	**33,480,000,000**
Viet Phat Construction Real Estate Joint Stock Company (i)	-	33,480,000,000
Total	-	**33,480,000,000**

(i) Pursuant to Resolution No. 51/2025/QD-HDQT dated November 25, 2025, on the transfer of all shares in Viet Phat Construction Real Estate Joint Stock Company, Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company has transferred 3,348,000 shares, equivalent to 7.44% of the charter capital of Viet Phat Construction Real Estate Joint Stock Company, with a total transfer value of VND 54,237,600,000.

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, Transportation, equipment	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
COST					
01/01/2025	**7,032,601,454**	**24,613,205,642**	**36,983,000,291**	**1,769,419,798**	**70,398,227,185**
- Purchases	-	240,000,000	250,000,000	510,070,641	1,000,070,641
- Completed construction-in-progress	87,372,547,202	-	-	-	87,372,547,202
- Reclassification	1,380,135,081	391,700,000	-	(391,700,000)	1,380,135,081
- Disposal	(74,785,059,263)	-	(4,153,120,000)	-	(78,938,179,263)
- Other	-	(1,386,834,229)	(5,091,763,636)	-	(6,478,597,865)
31/12/2025	**21,000,224,474**	**23,858,071,413**	**27,988,116,655**	**1,887,790,439**	**74,734,202,981**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
01/01/2025	**(1,938,613,913)**	**(23,761,776,029)**	**(18,554,903,097)**	**(1,243,346,344)**	**(45,498,639,383)**
- Depreciation in the period	(7,349,681,014)	(396,419,351)	(4,596,895,272)	(155,932,486)	(12,498,928,123)
- Disposal	4,589,805,752	-	4,153,120,000	-	8,742,925,752
- Other	-	1,386,834,229	5,091,763,636	-	6,478,597,865
31/12/2025	**(4,698,489,175)**	**(22,771,361,151)**	**(13,906,914,733)**	**(1,399,278,830)**	**(42,776,043,889)**
NET BOOK VALUE					
01/01/2025	**796,830,228,352**	**260,793,967,557**	**4,784,855,613**	**246,267,305**	**24,899,587,802**
31/12/2025	**16,301,735,299**	**1,086,710,262**	**14,081,201,922**	**488,511,609**	**31,958,159,092**

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Rights of land use	Total
	VND	VND
COST		
01/01/2025	**333,037,080,015**	**333,037,080,015**
- Reclassification	3,123,309,746	3,123,309,746
- Diposal	(300,330,889,761)	(300,330,889,761)
31/12/2025	**35,829,500,000**	**35,829,500,000**
ACCUMULATED AMORTIZATION		
01/01/2025	-	-
31/12/2025	-	-
NET BOOK VALUE		
01/01/2025	**333,037,080,015**	**333,037,080,015**
31/12/2025	**35,829,500,000**	**35,829,500,000**

13. INVESTMENT PROPERTIES

	Land use rights	Buildings and structures	Total
	VND	VND	VND
HISTORICAL COST			
01/01/2025	**119,507,693,955**	**23,353,244,181**	**142,860,938,136**
Disposal	(116,384,384,209)	(15,288,839,186)	(131,673,223,395)
Reclassification	(3,123,309,746)	(1,380,135,081)	(4,503,444,827)
Other	-	(6,684,269,914)	(6,684,269,914)
31/12/2025	-	-	-
ACCUMULATED DEPRECIATION			
01/01/2025	-	**(1,253,862,142)**	**(1,253,862,142)**
Disposal	-	**2,344,717,097**	2,344,717,097
Depreciation for the period	-	(1,773,488,640)	(1,773,488,640)
Reclassification	-	682,633,685	682,633,685
31/12/2025	-	-	-
NET BOOK VALUE			
01/01/2025	**119,507,693,955**	**22,099,382,039**	**141,607,075,994**
31/12/2025	-	-	-

During the period, the Company completed the transfer of all land use rights, ownership of the house, and ownership of assets attached to the land at the address of a portion of Villa No. 2, Tran Hung Dao Street, Cua Nam Ward, Hanoi City, pursuant to the Contract for the Transfer of Land Use Rights, Ownership of House, and Assets Attached to Land, notarized under No. 38743/2025/CCCG.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Building at No. 2 Tran Hung Dao, Hanoi	-	69,411,006,521
- Office construction project at An Bien ward, Hai Phong city	6,469,251,276	6,469,251,276
- Others	-	47,700,000
Total	**6,469,251,276**	**75,927,957,797**

15. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Short-term	**9,862,015,946**	**15,636,614,159**
- Real estate selling expenses	-	12,490,531,182
- Goods selling expenses	9,614,216,640	2,685,550,730
- Others	247,799,306	460,532,247
Long-term	**3,359,475,558**	**7,312,368,949**
- Dispatched tools and supplies	2,263,319,404	6,429,706,416
- Others	1,096,156,154	882,662,533
Total	**13,221,491,504**	**22,948,983,108**

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025 Balance VND	01/01/2025 Balance VND
- Viet Thuan Transport Company Limited	33,123,381,360	206,643,308,134
- Chien Cong Trading and Transport Co., Ltd	12,637,449,576	6,878,456,625
- Van Ha General Trading and Services Co., Ltd	448,382,586	30,008,817,173
- Nam Tien Company Limited	8,811,229,115	8,257,623,138
- Pine Energy PTE Ltd.	-	1,453,144,305,706
- Trafigura Asia Trading PTE Ltd.	-	131,335,319,566
- Hung Cuong Steel Trading Joint Stock Company	-	50,849,997,443
- Vu Quang Joint Stock Company	1,217,206,917	15,200,584,917
- PT Sumber Global Energy Tbk	-	6,179,437,785
- Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	16,127,511,568	16,127,511,568
- Others	35,583,751,961	22,002,364,537
Total	**107,948,913,083**	**1,946,627,726,592**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

17. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2025 Balance VND	01/01/2025 Balance VND
- Petrovietnam Power Generation Branch - Vietnam National Industry - Energy Group	168,089,295,709	80,294,112,095
- Customers purchasing houses at the Royal River City Project with advance payments in accordance with	-	65,879,580,883
- Others	854,203,300	12,339,734,672
Total	**168,943,499,009**	**158,513,427,650**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

18. TAXES AND OTHER PAYABLES TO/RECEIVABLES FROM THE STATE BUDGET

	01/01/2025 VND	Incurred during the period VND	Payment during the period VND	31/12/2025 VND
Taxes and other payables to the State budget				
- Value added taxes payable	9,827,263,279	744,124,633,067	641,612,431,533	112,339,464,813
Output value-added tax	*9,827,263,279*	*140,223,572,568*	*37,711,371,034*	*112,339,464,813*
Import value-added tax	-	*603,901,060,499*	*603,901,060,499*	-
- Corporate income tax	34,391,478,933	24,554,518,978	57,959,928,841	986,069,070
- Personal income tax	150,424,879	1,533,206,035	1,462,790,836	220,840,078
- Environmental protection tax and other taxes	-	43,195,904,120	43,195,904,120	-
- Fees, charges and other payables	3,811,405,840	271,809,209	4,083,215,049	-
	48,180,572,931	**813,680,071,409**	**748,314,270,379**	**113,546,373,961**

	01/01/2025 VND	Amount receivable during the period VND	Amount received in period VND	31/12/2025 VND
Taxes and other receivables from the State budget				
- Import value-added tax	1,420,246,571	4,077,661,297	3,863,435,648	1,634,472,220
- Corporate income tax	-	551,809,178	-	551,809,178
	1,420,246,571	**4,629,470,475**	**3,863,435,648**	**2,186,281,398**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

19. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Service fees for brokerage and project business development	-	6,429,706,416
- Interest support to customers purchasing houses at Royal River City project	1,465,966,320	5,897,301,033
- UPAS fee	1,529,291,245	3,374,299,043
- Interest expense	9,306,301,293	2,674,122,445
- Others	3,833,332,698	933,439,290
Total	**16,134,891,556**	**19,308,868,227**

20. OTHER PAYABLES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trade union funds	293,008,000	224,676,000
- Social insurance	51,118,500	1,728,000
- Deposit received for contract performance from Tan Long Group Joint Stock Company	13,000,000,000	13,000,000,000
- Penalties for slow unloading and release of ships Viet Thuan Transport Co.,Ltd	39,494,950,057	-
- Devidends payable	10,521,814,877	10,521,814,877
- Deposits received for house purchase	-	8,453,652,532
- Other payables	12,021,099,563	2,857,118,093
Total	**75,381,990,997**	**35,058,989,502**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

21. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Items	01/01/2025	In the period		31/12/2025
	Balance	Increase	Decrease	Balance
Short-term loans	**4,338,774,502,684**	**9,934,576,351,859**	**12,616,170,038,252**	**1,657,180,816,291**
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Le Chan Branch	1,073,194,679,162	1,902,176,424,605	2,483,533,242,079	491,837,861,688
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Hanoi Branch (Loan)	1,513,847,874,079	2,315,339,961,416	3,342,294,244,752	486,893,590,743
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Hanoi Branch (LC UPAS)	984,981,159,208	2,837,782,203,864	3,822,763,363,072	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch	599,485,275,727	721,668,469,348	801,708,841,011	519,444,904,064
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	167,006,308,508	1,998,604,832,830	2,165,611,141,338	-
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	259,206,000	-	259,206,000	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch	-	159,004,459,796	0	159,004,459,796
Current portion of long-term borrowings (maturity within one year)	**92,896,434,245**	**15,336,000,000**	**90,340,434,245**	**17,892,000,000**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch	15,336,000,000	15,336,000,000	12,780,000,000	17,892,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Le Chan Branch	77,560,434,245	-	77,560,434,245	-
Short-term loans and financial lease obligations	**4,431,670,936,929**	**9,949,912,351,859**	**12,706,510,472,497**	**1,675,072,816,291**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

21. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

Items	01/01/2025	In the period		31/12/2025
	Balance	Increase	Decrease	Balance
Long-term loans (maturity over one year)	**176,324,000,000**	**-**	**15,336,000,000**	**160,988,000,000**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch	176,324,000,000	-	15,336,000,000	160,988,000,000
Long-term loans and finance lease obligations	**176,324,000,000**	**-**	**15,336,000,000**	**160,988,000,000**

22. OWNERS' EQUITY

CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Owner's Contributed Capital	Share Premium	Investment and Development fund	Retained Earnings	Non-controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	884,157,510,000	237,848,870,000	27,318,145,144	412,517,446,090	39,963,937,927	1,601,805,909,161
- Profit in the period	-	-	-	(606,810,855,076)	9,761,582,253	(597,049,272,823)
31/12/2025	884,157,510,000	237,848,870,000	27,318,145,144	(194,293,408,986)	49,725,520,180	1,004,756,636,338

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

22. OWNERS' EQUITY (CONT'D)

DETAILS OF OWNERS' CONTRIBUTED CAPITAL

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Mr. Nguyen Van Binh	228,008,800,000	25.79%	228,024,221,829	25.79%
Mr. Nguyen Van Duc	29,771,570,000	3.37%	29,796,108,087	3.37%
Ms. Le Thi Thanh Le	40,020,750,000	4.53%	40,052,335,203	4.53%
Others	586,356,390,000	66.31%	586,284,844,881	66.31%
	884,157,510,000	**100%**	**884,157,510,000**	**100%**

SHARES

	31/12/2025	01/01/2025
	Share	Share
Number of shares registered for issuance	88,415,751	88,415,751
Number of shares issued to the the public	88,415,751	88,415,751
+ Ordinary shares	*88,415,751*	*88,415,751*
Number of outstanding shares	88,415,751	88,415,751
+ Ordinary shares	*88,415,751*	*88,415,751*
Par value per share (VND/share)	*10,000*	*10,000*

23. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- Sales of thermal coal	-	4,281,505,879,339
- Sales of metallurgical coke	128,990,170,611	796,151,685,808
- Sales of iron ore	64,871,412,847	534,577,973,998
- Sales of other merchandises	126,249,504,501	193,602,187,190
- Sales of real estates	606,405,003,143	431,264,708,214
- Others	10,063,719,649	21,997,045,227
Total	**936,579,810,751**	**6,259,099,479,776**

24. COST OF THE GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- Cost of thermal coal sold	-	4,234,299,363,993
- Cost of metallurgical coke sold	141,444,651,292	807,413,662,559
- Cost of iron ore sold	64,708,617,828	503,508,550,280
- Cost of other merchandises	125,821,409,628	192,212,679,414
- Cost of real estates	555,716,320,996	266,003,414,018
- Cost of others	2,503,746,281	24,010,876,154
- Provision for thermal coal (i)	256,224,348,519	-
Total	**1,146,419,094,544**	**6,027,448,546,418**

i) The Company has made a provision for inventory write-down in respect of the value of thermal coal consigned for sale delivered in April 2025 to the PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry and Energy Group (PVPBG), under Contract No. 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE dated September 6, 2024, regarding the purchase of coal for the commercial operation of Song Hau 1 Thermal Power Plant for the 2024–2025 period.

As of the date of preparation of the fourth-quarter 2025 financial statements, the parties are continuing to work together to determine the payable amounts for the final shipments and to proceed with the contract liquidation upon receipt of conclusions from the competent authorities.

Based on the principle of prudence and in compliance with applicable accounting standards, the Company has recognized a provision for inventory write-down based on independent estimates as of the date of preparation of the fourth-quarter 2025 financial statements. This provisioning is purely an accounting treatment and is independent of the ongoing discussions with the PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry and Energy Group and the competent authorities to determine the payable amounts for the aforementioned shipments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

25. FINANCIAL INCOME

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- Interest income	214,099,083	5,534,798,549
- Profit from financial investment cooperation contracts	3,134,470,084	55,192,549,805
- Interest from share tranfer at Viet Phat construction real estate joint stock company	20,757,600,000	-
Total	**24,106,169,167**	**60,727,348,354**

26. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- Interest expense	41,009,634,747	48,673,940,114
- UPAS LC service fees	457,941,845	7,646,689,435
- Foreign exchange loss incurred during the period	208,010,664	12,931,653,330
- Other	1,842,118,853	-
Total	**43,517,706,109**	**69,252,282,879**

27. SELLING EXPENSES, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
Selling expense	**14,105,985,110**	**73,334,027,225**
- Outsourced service expenses	14,074,635,310	73,334,027,225
- Staff expenses	31,349,800	-
General and administrative expenses	**104,022,189,251**	**26,545,851,073**
- Administrative staff expenses	6,366,841,904	6,504,548,156
- Administrative materials expenses	232,481,763	-
- Office supplies expenses	390,339,118	-
- Depreciation of fixed assets	2,441,341,659	664,310,046
- Taxes, charges and fees	1,753,557,670	12,979,613,300
- Provision expenses	90,325,302,351	-
- Outsourced service expenses	2,042,179,615	5,175,910,250
- Other cash expenses	470,145,171	1,221,469,321
Total	**118,128,174,361**	**99,879,878,298**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

28. OTHER INCOMES

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- Bonuses for fast unloading and release of ships	3,392,437,149	2,085,027,762
- Others	1,166,645,971	740,272,709
Total	**4,559,083,120**	**2,825,300,471**

29. OTHER EXPENSES

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- Loss on disposal of fixed assets	-	4,049,668,615
- Penalties for slow unloading and release of ships	41,487,228,790	65,516,835
- Late tax payment and administrative penalties	-	874,755,603
- Losses due to natural disasters	20,261,158,962	-
- Others	631,179,812	1,049,055,372
Total	**62,379,567,564**	**6,038,996,425**

30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/10/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND
- CIT per taxable income for current year	4,773,715,179	24,467,221,216
	4,773,715,179	**24,467,221,216**

31. BASIC EARNINGS PER SHARE

	From 01/01/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/12/2024 VND
Profit attributable to ordinary shareholders	(606,810,855,076)	98,768,553,147
Appropriation to bonus and welfare fund	-	(192,352,669)
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	88,415,751	88,415,751
Basic earnings per share (VND/Share)	**(6,863)**	**1,115**

32. OTHER INFORMATION

Information about related parties

List of related parties – individuals

During the period from 01 January 2025 to 31 December 2025, the members of the Board of Management, Board of General Directors, Audit Committee, Chief Accountant, persons in charge of information disclosure, and their close family members in key positions were identified as related parties of the Company.

List of related-party entities with transactions and balances during the period

Name	Relationship
Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Under common ownership

Transaction with the related parties

During the period from 01 January 2025 to 31 December 2025, the Company did not have any transactions with related parties.

Balance with related parties

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Investment in other entities		**33,480,000,000**
Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company (i)	-	33,480,000,000
Short-term trade payables	**16,127,511,568**	**16,127,511,568**
Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	16,127,511,568	16,127,511,568

(i) Pursuant to Resolution No. 51/2025/QD-HDQT dated November 25, 2025, on the transfer of all shares in Viet Phat Construction Real Estate Joint Stock Company, Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company has transferred 3,348,000 shares, equivalent to 7.44% of the charter capital of Viet Phat Construction Real Estate Joint Stock Company, with a total transfer value of VND 54,237,600,000.

32. OTHER INFORMATION (CONT'D)

Remuneration/Income of the Board of Directors, Executive Board, Audit Committee and Chief Accountant

No	Name	Position	From 01/01/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/12/2024 VND
1	Mr. Nguyen Van Binh	Chairman (Dismissed on 03 June 2025)	559,458,000	1,037,500,000
2	Ms. Le Thi Thanh Le	Chairwoman , Member of the Board of Management (Appointed on 03 June 2025)	1,862,201,000	577,360,000
3	Mr. Nguyen Van Duc	General Director (Dismissed on 04 August 2025) Member of the Board of Management (Dismissed on 31 July 2025)	1,310,436,537	791,074,428
4	Mr. Nguyen Xuan Truong	General Director (Appointed on 04 August 2025) Member of the Board of Management (Appointed on 31 July 2025)	414,635,809	389,558,169
5	Mr. Dang Quang Hai	Deputy General Director (Appointed on 06 May 2025)	642,424,784	-
6	Mr. Le Trung Chinh	Deputy General Director (Appointed on 06 May 2025, dismissed on 03 October 2025)	653,309,574	-
7	Ms. Vu Thi Phuong	Deputy General Director (Appointed on 06 May 2025 Member of the Board of Management (Appointed on 31 July 2025)	813,443,000	294,893,362
8	Mr. Nguyen Khoi	Member of the Board of Management (Dismissed on 06 May 2025) Chairman of the Audit Committee	120,000,000	180,000,000
9	Mr. Nguyen Tuan Vinh	Member of the Board of Management (Appointed on 31 July 2025) Chairman of the Audit Committee (Appointed on 04 August 2025)	160,125,000	-
10	Mr. Le Dinh Dieu	Member of the Board of Management Member of the Audit Committee (Dismissed on 25 April 2025)	60,000,000	180,000,000
11	Ms. Ngo Thi Minh Lua	Member of the Audit Committee ((Dismissed on 06 May 2025)	20,000,000	60,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

32. OTHER INFORMATION (CONT'D)

Remuneration/Income of the Board of Directors, Executive Board, Audit Committee and Chief Accountant (cont'd)

No	Name	Position	From 01/01/2025 to 31/12/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/12/2024 VND
12	Mr. Chu Tuan Anh	Member of the Board of Management (Appointed on 25 April 2025, dimissed on 31 July 2025)	120,000,000	-
13	Ms. Nguyen Thi Mai Hoa	Chief Accountant (Dismissed on 06 September 2025)	453,460,610	443,093,566
14	Ms. Tran Thi Thanh	Chief Accountant (Appointed on 06 September 2025)	474,380,149	-
			7,663,874,463	**3,953,479,525**

Hai Phong, 30 January 2026

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Dong Thi Tuyet Mai	Tran Thi Thanh	Vu Thi Phuong