

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi/To:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/*Ho Chi Minh City Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/ *Name of Company*: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát /*Viet Phat Import Export Commercial Investment JSC*.

- Mã chứng khoán/ *Stock symbol*: VPG

- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address of Head office*: Số 123 BT 02-97 Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng/ *No.123BT02 – 97 Bach Dang, Hong Bang ward, Hai Phong City*.

- Điện thoại/*Telephone*: 02253.569699

Fax: 02253.569689

- Email: [info@vietphatgroup.com.vn](mailto:info@vietphatgroup.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố/ *Announcement content*:

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2025 đã được soát xét và các công văn giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính/*Viet phat Import Export Commercial Investment Jsc announces Audited interim financial statements 2025 and Explanatory letters related to the Audited interim financial*.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường link/ *This information was published on the company's website on 31<sup>th</sup> March 2026, at the link: <https://vietphatgroup.com.vn/bao-cao-tai-chinh>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby commit that the information disclosed above is accurate and take full responsibility before the law for the content of the disclosed information*.

Người đại diện theo pháp luật  
Legal representative



Lê Thị Thanh Lệ

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

Số: 09/2026/CV-VPG

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

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

Hải Phòng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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 năm 2025 giảm 648,68% so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân chủ yếu sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Chênh lệch	
			(+/-)	(%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.478.159.894.937	16.257.201.869.354	(3.779.041.974.417)	(23,25%)
Các khoản giảm trừ doanh thu	92.652.542.111	-	92.652.542.111	
Giá vốn hàng bán	12.423.004.834.840	15.620.042.505.397	(3.197.037.670.557)	(20,47%)
<i>Trong đó: Dự phòng giảm giá hàng than nhiệt đã gửi bán</i>	<i>256.224.348.519</i>		<i>256.224.348.519</i>	
Doanh thu hoạt động tài chính	90.527.830.122	166.312.112.087	(75.784.281.965)	(45,57%)
Chi phí tài chính	289.606.717.364	313.484.310.618	(23.877.593.254)	(7,62%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	165.842.511.613	105.871.520.318	59.970.991.295	56,65%
Chi phí khác	84.322.677.969	17.523.536.837	66.799.141.132	381,20%
<b>Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế TNDN</b>	<b>(597.049.272.823)</b>	<b>108.816.492.495</b>	<b>(705.865.765.318)</b>	<b>(648,68%)</b>

- Năm 2025, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty ghi nhận mức giảm 3.779,04 tỷ đồng (tương ứng giảm 23,25%) so với năm 2024. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ mảng kinh doanh than nhiệt, với doanh thu giảm 3.514,5 tỷ đồng (giảm 30,5%). Nguyên nhân trực tiếp là do các hợp đồng cung cấp than nhiệt cho giai đoạn 2024-2025 đã hoàn tất trong kỳ, trong khi Công ty chưa phát sinh các hợp đồng kế tiếp mới.

Bên cạnh đó, các mặt hàng như than cốc và quặng sắt cũng ghi nhận mức sụt giảm lần lượt là 37,57% và 12,01%. Áp lực giảm doanh thu tập trung trọng yếu vào Quý IV/2025, hệ quả từ biến động chung của thị trường hàng hóa và những thách thức trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

- Khoản giảm giá hàng bán với giá trị 92,65 tỷ đồng phát sinh trong năm 2025 cũng là nguyên nhân dẫn tới sụt giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty so với năm 2024. Nguyên nhân do có sự thay đổi về cách xác định giá trị thanh toán phí bảo hiểm hàng hải của phần nước ngoài cho toàn bộ các chuyến hàng của Hợp đồng số 1556/2024/PVPG/SHITPP-VPG-PINE giữa Công ty và Chi nhánh phát điện dầu khí - Tập đoàn công nghiệp – Năng lượng quốc gia Việt Nam (PVPBG) 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 1556”). Cụ thể, theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ký ngày 15/08/2025, thay vì được thanh toán bằng ngoại tệ (USD) như Hợp đồng 1556 đã ký ngày 06/09/2024, giá trị thanh toán phí bảo hiểm hàng hải của phần nước ngoài cho toàn bộ các chuyến hàng được điều chỉnh thanh toán bằng VNĐ theo tỷ giá quy đổi tại ngày mở thầu.

- Sự sụt giảm lợi nhuận năm 2025 cũng đến từ nguyên nhân Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với giá trị hàng than nhiệt đã gửi bán 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 1556. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính 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 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 năm 2025 cũng giảm 75,78 tỷ đồng (giảm 45,57%) so với năm trước, trong khi chi phí tài chính chỉ giảm 23,88 tỷ đồng (giảm 7,62%) do trong kỳ nhiều khoản công nợ phải thu của khách hàng thu hồi chậm hơn so với kế hoạch, hợp đồng đã ký và ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá.



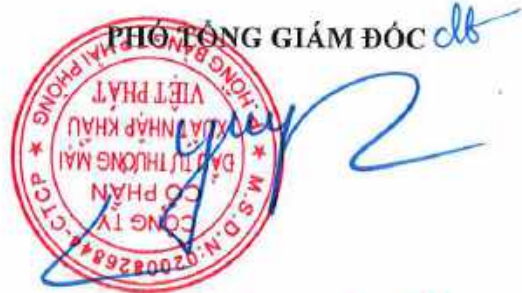
- Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này tăng 59,97 tỷ đồng (tăng 56,65%) so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân do trong kỳ Công ty thực hiện trích lập dự phòng phải thu khách hàng đối với các khoản công nợ được xác định là khó có khả năng thu hồi dựa trên các bằng chứng tại ngày lập báo cáo tài chính với giá trị trích lập dự phòng 90,33 tỷ đồng.

- Chi phí khác kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ phát sinh một số khoản chi phí đôi nhật do dỡ hàng chậm của các lô than nhiệt cung cấp theo các Hợp đồng 1556, Hợp đồng 25/2024/EVNGENCO1-VPG AND PARTNERS và một số khoản tổn thất khác.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Vũ Chi Phương*



**VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING  
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

No.: 09/2026/CV-VPG

Re: Explanation of the discrepancy consolidated  
Income Statement for 2025

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

Hai Phong, March 30<sup>th</sup>, 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 regulations on information disclosure in the securities market, when disclosing consolidated financial statements, a listed organization is required to provide an explanation if the profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period 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 in 2025 decreased by 648.68% compared to the same period of the previous year due to the following main reasons:

Unit: VND

Item	This year	Last year	Discrepancy	
			(+/-)	(%)
Revenue from sale of goods and provision of services	12,478,159,894,937	16,257,201,869,354	(3,779,041,974,417)	-23.25%
Deductions from revenue	92,652,542,111	-	92,652,542,111	
Cost of goods sold	12,423,004,834,840	15,620,042,505,397	(3,197,037,670,557)	-20.47%
<i>In which: Provision for thermal coal</i>	<i>256,224,348,519</i>		<i>256,224,348,519</i>	
Financial income	90,527,830,122	166,312,112,087	(75,784,281,965)	-45.57%
Financial expenses	289,606,717,364	313,484,310,618	(23,877,593,254)	-7.62%
General & administration expenses	165,842,511,613	105,871,520,318	59,970,991,295	56.65%
Other expenses	84,322,677,969	17,523,536,837	66,799,141,132	381.20%
<b>Profit / (Loss) after corporate income tax.</b>	<b>(597,049,272,823)</b>	<b>108,816,492,495</b>	<b>(705,865,765,318)</b>	<b>-648.68%</b>

- In 2025, the Company's net revenue from the sale of goods and provision of services recorded a decrease of VND 3,779.04 billion (equivalent to a decline of 23.25%) compared to 2024. This decline was mainly attributable to the thermal coal segment, with revenue decreasing by VND 3,514.5 billion (down 30.5%). The direct cause was that thermal coal supply contracts for the 2024–2025 period were completed during the year, while no new subsequent contracts were generated.

In addition, products such as coking coal and iron ore also recorded declines of 37.57% and 12.01%, respectively. The downward pressure on revenue was primarily concentrated in Q4/2025, as a result of overall commodity market fluctuations and challenges in accessing credit financing.

- The sales discount amounting to VND 92.65 billion incurred in 2025 also contributed to the decline in the Company's profit after tax compared to 2024. This was due to a change in the method of determining the payable value of marine insurance fees for the offshore portion applicable to all shipments under Contract No. 1556/2024/PVPBG-SH1TPP-VPG-PINE dated September 6, 2024, for the procurement of coal for the commercial operation of Song Hau 1 Thermal Power Plant in 2024–2025 ("Contract 1556") between the Company and PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry – Energy Group (PVPBG). Specifically, under Appendix No. 02 dated August 15, 2025, instead of being settled in foreign currency (USD) as stipulated in Contract 1556, the payable value of marine insurance fees for the offshore portion of all shipments was adjusted to be settled in VND based on the exchange rate at the bid opening date.

- The decline in profit in 2025 was also attributable to the Company's recognition of a provision for inventory impairment in respect of the value of thermal coal delivered on consignment in April 2025 to PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry – Energy Group (PVPBG) under Contract 1556. As of the date of preparation of the 2025 financial statements, the parties are continuing to work together to determine the payable value for the final shipments and to proceed with the liquidation of the contract upon obtaining conclusions from the competent authorities.

On the principle of prudence and in compliance with prevailing accounting standards, the Company has recognized a provision for inventory impairment based on independent estimates at the time of preparation of the 2025 financial statements. This provision is purely an accounting treatment and is independent of the ongoing discussions with PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry – Energy Group and the competent authorities to determine the payable value for the aforementioned shipments.



- Financial income in 2025 also decreased by VND 75.78 billion (down 45.57%) compared to the previous year, while financial expenses only decreased by VND 23.88 billion (down 7.62%), mainly due to slower-than-planned collection of receivables from customers under signed contracts, as well as the impact of exchange rate differences..

- General and administrative expenses for the period increased by VND 59.97 billion (up 56.65%) compared to the same period of the previous year, mainly due to the Company recognizing a provision for doubtful receivables during the period for customer debts assessed as having low recoverability based on evidence available at the financial statement date, with a provision amount of VND 90.33 billion.

- Other expenses for the period increased compared to the same period of the previous year, mainly due to the incurrence of demurrage charges arising from delays in unloading thermal coal shipments supplied under Contract 1556, Contract No. 25/2024/EVNGENCO1-VPG AND PARTNERS, and certain other losses.

Best Regards!

*Recipients:*

- As addressed

- Saved RD;



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Vũ Chi Phương*



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

Số: 10/2026 /CV-VPG

(V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ Báo cáo  
tài chính Hợp nhất 2025)

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

Hải Phòng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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, tổ chức niêm yết phải đồng thời giải trình nguyên nhân trong trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính.

Tại Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY, Kiểm toán đã có ý kiến ngoại trừ như sau: “*Tại ngày 31/12/2025, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty ghi nhận khoản trả trước cho người bán đối với một số Công ty với giá trị 960,2 tỷ đồng. Với các bằng chứng hiện có, chúng tôi chưa có đầy đủ cơ sở để đánh giá khả năng tiếp tục thực hiện các hợp đồng liên quan hoặc khả năng thu hồi khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với giá trị dự phòng cần trích lập của khoản công nợ nêu trên (nếu có) cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.*”

Công ty giải trình nguyên nhân đối với trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty như sau:

1. Tại ngày 31/12/2025, khoản trả trước cho người bán đối với một số Công ty bao gồm:

DVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Hợp đồng					Giá trị tạm ứng	Đã thực hiện			Dư tạm ứng tại 31/12/2025
		Số hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Tên hàng	Số lượng (tấn)	Giá trị		Số lượng	Thành tiền	GT khấu trừ tạm ứng	
<b>I</b>	<b>Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Tất Thành</b>				<b>110.000</b>	<b>694.920</b>	<b>524.136</b>		<b>65.388</b>	<b>22.655</b>	<b>436.093</b>
1	Tạm ứng tiền mua than cốc	05.12.2024/HĐK T/TT-VP	05/12/2024	Than cốc	20.000	165.000	132.000				132.000
2	Tạm ứng tiền mua than cốc	01.2025/HĐKT/TT-VP	08/01/2025	Than cốc	10.000	78.500	30.000				30.000
3	Tạm ứng tiền mua than cốc	020425/HĐKT/T T-VP	02/04/2025	Than cốc	10.000	70.000	61.600				61.600
4	Tạm ứng tiền mua than cốc	190525/HĐKT/T T-VP	19/05/2025	Than cốc	20.000	123.420	98.736				98.736
5	Tạm ứng tiền mua than cốc	26.06.2024/HĐK T/TT-NL	26/06/2024	Than cốc	10.000	90.200	70.000	4.521	44.116		25.884
6	Tạm ứng tiền mua than cốc	29.12.2025/HĐK T/NL-TT	29/12/2025	Than cốc	15.000	105.300	81.800				81.800
7	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	28.1.2023/TT-NL	28/01/2023	Quặng sắt	15.000	37.500	30.000	10.511	21.272		8.728
8	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	30.1.2023/TT-NL	30/01/2023	Quặng sắt	10.000	25.000	20.000			12.900	7.100
9	Đối trừ công nợ với tiền mua hàng hóa, dịch vụ theo các Hợp đồng khác		25/06/2025	Quặng sắt						9.755	- 9.755
<b>II</b>	<b>Công ty TNHH thương mại vận tải Âu Việt</b>				<b>270.000</b>	<b>884.024</b>	<b>626.883</b>		<b>37.666</b>	<b>65.048</b>	<b>524.169</b>
1	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	19.07.2023/AV-VP	19/07/2023	Quặng sắt	80.000	183.304	146.643	7.127	15.758	46.305	84.581
2	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	06.12.2024/AV-VP	06/12/2024	Quặng sắt	50.000	104.500	80.000				80.000



STT	Nội dung	Hợp đồng					Giá trị tạm ứng	Đã thực hiện			Dư tạm ứng tại 31/12/2025
		Số hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Tên hàng	Số lượng (tấn)	Giá trị		Số lượng	Thành tiền	GT khấu trừ tạm ứng	
3	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	06012025/HĐK T/VPG-AV	06/01/2025	Quặng sắt	20.000	42.020	31.300	10.302	21.908		9.392
4	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	01.04.2025/AV-VP	01/04/2025	Quặng sắt	30.000	62.700	17.000				17.000
5	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	13.12.2024/AV-NL	13/12/2024	Quặng sắt	30.000	62.700	50.160				50.160
6	Tạm ứng tiền mua than cốc	02.07/HĐKT/AV-NL	02/07/2025	Than cốc	50.000	367.200	252.500				252.500
7	Tạm ứng tiền mua than cốc	020425/HĐKT/AV-XNK VP	09/04/2025	Than cốc	10.000	61.600	49.280				49.280
8	Đối trừ công nợ với tiền mua hàng hóa, dịch vụ theo các Hợp đồng khác									18.743	- 18.743
	<b>Tổng cộng</b>				<b>110.000</b>	<b>1.578.944</b>	<b>1.151.019</b>		<b>103.053</b>	<b>87.703</b>	<b>960.263</b>

008268  
**CÔNG TY**  
**Ỗ PHẢI**  
**Ứ THƯƠNG**  
**T. NHẬP K**  
**TIẾT PH**  
**ANG.T.P**

Trong suốt quá trình triển khai, hai bên đã duy trì phối hợp chặt chẽ để bám sát tiến độ cung cấp hàng hóa theo Hợp đồng. Dù thị trường than cốc và quặng sắt hiện đang biến động mạnh về giá cũng như nguồn cung, các đối tác vẫn đang nỗ lực tìm kiếm nguồn hàng đạt chuẩn để bàn giao cho Công ty.

Căn cứ theo các Phụ lục Hợp đồng và biên bản làm việc đã ký kết, Bên bán cam kết hoàn tất việc giao hàng muộn nhất vào ngày 30/09/2026. Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Hợp đồng	Kế hoạch giao hàng đợt 1		Kế hoạch giao hàng đợt 2	
			Số lượng (tấn)	Thời hạn	Số lượng (tấn)	Thời hạn
<b>I</b>	<b>Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Tất Thành</b>		<b>35.000</b>		<b>59.968</b>	
1	Tạm ứng tiền mua than cốc	05.12.2024/HĐKT/TT-VP	20.000	31/07/2025		
2	Tạm ứng tiền mua than cốc	01.2025/HĐKT/TT-VP			10.000	30/09/2026
3	Tạm ứng tiền mua than cốc	020425/HĐKT/TT-VP			10.000	30/09/2026
4	Tạm ứng tiền mua than cốc	190525/HĐKT/TT-VP			20.000	30/09/2026
5	Tạm ứng tiền mua than cốc	26.06.2024/HĐKT/TT-NL	3.000	31/07/2025	2.479	30/09/2026
6	Tạm ứng tiền mua than cốc	29.12.2025/HĐKT/NL-TT	5.000	31/07/2025	10.000	30/09/2026
7	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	28.1.2023/TT-NL	2.000	31/07/2025	2.489	30/09/2026
8	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	30.1.2023/TT-NL	5.000	31/07/2025	5.000	30/09/2026
<b>II</b>	<b>Công ty TNHH thương mại vận tải Âu Việt</b>		<b>129.698</b>		<b>122.873</b>	
1	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	19.07.2023/AV-VP	30.000	31/05/2026	42.873	30/06/2026
2	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	06.12.2024/AV-VP			50.000	30/09/2026
3	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	06012025/HĐKT/VPG-AV	9.698	31/05/2026		
4	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	01.04.2025/AV-VP	30.000	30/06/2026		
5	Tạm ứng tiền mua quặng sắt	13.12.2024/AV-NL	10.000	31/05/2026	20.000	30/06/2026
6	Tạm ứng tiền mua than cốc	02.07/HĐKT/AV-NL	50.000	30/06/2026		
7	Tạm ứng tiền mua than cốc	020425/HĐKT/AV-XNK VP			10.000	30/09/2026
	<b>Tổng cộng</b>		<b>164.698</b>		<b>182.841</b>	

Trong trường hợp không bàn giao đủ số lượng theo thỏa thuận, Bên bán có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng còn lại (sau khi khấu trừ giá trị hàng thực tế đã giao) trước ngày 31/12/2026.



Mặc dù nhận thức rõ rủi ro đối với khoản phải thu này, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá đây là các đối tác chiến lược lâu dài, có uy tín về chất lượng và giá cả cạnh tranh. Do đó, Công ty tin tưởng hoàn toàn có đủ cơ sở để thu hồi toàn bộ khoản nợ trên. Trong thời gian tới, chúng tôi sẽ tăng cường giám sát và đôn đốc Bên bán tập trung nguồn lực để thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

-Như kính gửi

-Lưu VT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Vũ Chi Phương*



**VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING  
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

No.: 10/2026/CV-VPG

Re: Clarification of the Qualified Audit Opinion  
on the 2025 Consolidated Financial Statements

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence – Freedom – Happiness**

Hai Phong, March 30<sup>th</sup>, 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 regulations on information disclosure in the securities market, when disclosing financial statements, a listed organization is required to provide an explanation in cases where the auditing firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements.

In the 2025 consolidated financial statements audited by UHY Auditing and Consulting Co., Ltd., the auditor expressed a qualified opinion as follows: *“As at December 31, 2025, the Company’s consolidated financial statements recorded prepayments to certain suppliers amounting to VND 960.2 billion. Based on the available audit evidence, we have not obtained sufficient appropriate evidence to assess the likelihood of continued performance of the related contracts or the recoverability of these receivables. Accordingly, we are unable to determine whether any adjustments are necessary to the provision required for these balances (if any), as well as the impact of such adjustments on other relevant items in the Company’s consolidated financial statements for the financial year ended December 31, 2025.”*

The Company provides the following explanation regarding the qualified opinion issued by the auditing firm on the Company’s 2025 consolidated financial statements:



1. As at December 31, 2025, pre-payments to certain suppliers comprise:

Unit: VND million

No.	Item	Contract					Advance payment amount	Executed			Outstanding advance as at 31/12/2025
		Contract No.	Contract date	Goods	Quantity (mt)	Value		Quantity	Amount	Advance payment offset amount	
<b>I</b>	<b>TAT THANH SERVICE AND TRADING COMPANY LIMITED</b>				<b>110,000</b>	<b>694,920</b>	<b>524,136</b>		<b>65,388</b>	<b>22,655</b>	<b>436,093</b>
1	Advance payment for purchase of coking coal	05.12.2024/HĐK T/TT-VP	05/12/2024	Coking coal	20,000	165,000	132,000				132,000
2	Advance payment for purchase of coking coal	01.2025/HĐKT/TT-VP	08/01/2025	Coking coal	10,000	78,500	30,000				30,000
3	Advance payment for purchase of coking coal	020425/HĐKT/T T-VP	02/04/2025	Coking coal	10,000	70,000	61,600				61,600
4	Advance payment for purchase of coking coal	190525/HĐKT/T T-VP	19/05/2025	Coking coal	20,000	123,420	98,736				98,736
5	Advance payment for purchase of coking coal	26.06.2024/HĐK T/TT-NL	26/06/2024	Coking coal	10,000	90,200	70,000	4,521	44,116		25,884
6	Advance payment for purchase of coking coal	29.12.2025/HĐK T/NL-TT	29/12/2025	Coking coal	15,000	105,300	81,800				81,800
7	Advance payment for purchase of iron ore	28.1.2023/TT-NL	28/01/2023	Iron ore	15,000	37,500	30,000	10,511	21,272		8,728
8	Advance payment for purchase of iron ore	30.1.2023/TT-NL	30/01/2023	Iron ore	10,000	25,000	20,000			12,900	7,100
9	Offsetting receivables/payables against payments for goods and services under other contracts		25/06/2025	Iron ore						9,755	- 9,755

2008  
 CÔNG  
 CỘP  
 TỬ TH  
 AT NH  
 VIỆT  
 BẢNG

No.	Item	Contract					Advance payment amount	Executed			Outstanding advance as at 31/12/2025
		Contract No.	Contract date	Goods	Quantity (mt)	Value		Quantity	Amount	Advance payment offset amount	
II	<b>AU VIET TRADE TRANSPORT CO., LTD</b>				<b>270,000</b>	<b>884,024</b>	<b>626,883</b>		<b>37,666</b>	<b>65,048</b>	<b>524,169</b>
1	Advance payment for purchase of iron ore	19.07.2023/AV-VP	19/07/2023	Iron ore	80,000	183,304	146,643	7,127	15,758	46,305	84,581
2	Advance payment for purchase of iron ore	06.12.2024/AV-VP	06/12/2024	Iron ore	50,000	104,500	80,000				80,000
3	Advance payment for purchase of iron ore	06012025/HĐK T/VPG-AV	06/01/2025	Iron ore	20,000	42,020	31,300	10,302	21,908		9,392
4	Advance payment for purchase of iron ore	01.04.2025/AV-VP	01/04/2025	Iron ore	30,000	62,700	17,000				17,000
5	Advance payment for purchase of iron ore	13.12.2024/AV-NL	13/12/2024	Iron ore	30,000	62,700	50,160				50,160
6	Advance payment for purchase of coking coal	02.07/HĐKT/A V-NL	02/07/2025	Coking coal	50,000	367,200	252,500				252,500
7	Advance payment for purchase of coking coal	020425/HĐKT/AV-XNK VP	09/04/2025	Coking coal	10,000	61,600	49,280				49,280
8	Offsetting receivables/payables against payments for goods and services under other contracts									18,743	- 18,743
	<b>Total</b>				<b>110,000</b>	<b>1,578,944</b>	<b>1,151,019</b>		<b>103,053</b>	<b>87,703</b>	<b>960,263</b>

Throughout the implementation process, the parties have maintained close coordination to closely monitor the progress of goods delivery in accordance with the Contract. Although the coking coal and iron ore markets are currently experiencing significant fluctuations in both prices and supply, the counterparties are continuing their efforts to secure qualified sources of goods for delivery to the Company.

Pursuant to the signed Contract Appendices and meeting minutes, the Seller commits to completing the delivery no later than September 30, 2026. Details are as follows:

No.	Item	Contract	Delivery schedule – Phase 1		Delivery schedule – Phase 2	
			Quantity (mt)	Due	Quantity (mt)	Due
<b>I</b>	<b>TAT THANH SERVICE AND TRADING COMPANY LIMITED</b>		<b>35,000</b>		<b>59,968</b>	
1	Advance payment for purchase of coking coal	05.12.2024/HĐKT/TT-VP	20,000	31/07/2025		
2	Advance payment for purchase of coking coal	01.2025/HĐKT/TT-VP			10,000	30/09/2026
3	Advance payment for purchase of coking coal	020425/HĐKT/TT-VP			10,000	30/09/2026
4	Advance payment for purchase of coking coal	190525/HĐKT/TT-VP			20,000	30/09/2026
5	Advance payment for purchase of coking coal	26.06.2024/HĐKT/TT-NL	3,000	31/07/2025	2,479	30/09/2026
6	Advance payment for purchase of coking coal	29.12.2025/HĐKT/NL-TT	5,000	31/07/2025	10,000	30/09/2026
7	Advance payment for purchase of iron ore	28.1.2023/TT-NL	2,000	31/07/2025	2,489	30/09/2026
8	Advance payment for purchase of iron ore	30.1.2023/TT-NL	5,000	31/07/2025	5,000	30/09/2026
<b>II</b>	<b>AU VIET TRADE TRANSPORT CO., LTD</b>		<b>129,698</b>		<b>122,873</b>	
1	Advance payment for purchase of iron ore	19.07.2023/AV-VP	30,000	31/05/2026	42,873	30/06/2026
2	Advance payment for purchase of iron ore	06.12.2024/AV-VP			50,000	30/09/2026
3	Advance payment for purchase of iron ore	06012025/HĐKT/VPG-AV	9,698	31/05/2026		

344  
 Y  
 N  
 G MA  
 HAU  
 IT  
 HAI P

No.	Item	Contract	Delivery schedule – Phase 1		Delivery schedule – Phase 2	
			Quantity (mt)	Due	Quantity (mt)	Due
4	Advance payment for purchase of iron ore	01.04.2025/AV-VP	30,000	30/06/2026		
5	Advance payment for purchase of iron ore	13.12.2024/AV-NL	10,000	31/05/2026	20,000	30/06/2026
6	Advance payment for purchase of coking coal	02.07/HĐKT/AV-NL	50,000	30/06/2026		
7	Advance payment for purchase of coking coal	020425/HĐKT/AV-XNK VP			10,000	30/09/2026
	<b>Total</b>		<b>164,698</b>		<b>182,841</b>	

In the event that the Seller fails to deliver the agreed quantity, the Seller shall be responsible for refunding the entire remaining advance payment (after offsetting the value of goods actually delivered) no later than December 31, 2026.

Although fully aware of the risks associated with this receivable, the Company's Management assesses that these are long-term strategic partners with reputable quality and competitive pricing. Accordingly, the Company believes it has sufficient grounds to fully recover the outstanding amount. In the coming period, we will strengthen supervision and urge the Seller to allocate resources to fulfill the agreed commitments.

Best Regards!

Recipients:

- As addressed
- Saved RD;

DEPUTY GENERAL DIRECTOR *db*



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Vũ Thị Phương*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI  
XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025**



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 51



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này kèm theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Bà Lê Thị Thanh Lệ	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 03/06/2025
Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 03/06/2025
	Thành viên	Trở thành Thành viên từ ngày 03/06/2025
		Miễn nhiệm ngày 31/07/2025
Ông Nguyễn Văn Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/07/2025
Bà Vũ Thị Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/07/2025
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/07/2025
Ông Lê Đình Điều	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 25/04/2025
Ông Chu Tuấn Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25/04/2025
		Miễn nhiệm ngày 31/07/2025
Ông Nguyễn Khôi	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Tuấn Vinh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 31/07/2025

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Xuân Trường	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/08/2025
Ông Nguyễn Văn Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/08/2025
Bà Lê Thị Thanh Lệ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Trung Chính	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 06/05/2025
		Miễn nhiệm ngày 03/10/2025
Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 06/05/2025
		Miễn nhiệm ngày 14/11/2025
Bà Vũ Thị Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 06/05/2025

#### **Ủy ban Kiểm toán**

Ông Nguyễn Tuấn Vinh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04/08/2025
Ông Chu Tuấn Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 06/05/2025
		Miễn nhiệm ngày 04/08/2025
Ông Nguyễn Khôi	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 06/05/2025
	Thành viên	Trở thành Thành viên từ ngày 06/05/2025
Ông Lê Đình Điều	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2025
Bà Ngô Thị Minh Lụa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 06/05/2025

#### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 02/06/2025 là Ông Nguyễn Văn Bình - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn từ ngày 03/06/2025 đến ngày 31/12/2025 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thanh Lệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Bà Vũ Thị Phương - Phó Tổng Giám đốc được Bà Lê Thị Thanh Lệ ủy quyền ký Báo cáo tài chính hợp nhất theo Giấy ủy quyền số 09/2025/GUQ-VPG ngày 03/06/2025.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN (TIẾP)**

**Kế toán trưởng**

Bà Nguyễn Thị Mai Hoa  
Bà Trần Thị Thanh

Kế toán trưởng  
Kế toán trưởng

Miễn nhiệm ngày 05/09/2025  
Bổ nhiệm ngày 05/09/2025

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các 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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,*



**Vũ Thị Phương**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Theo Giấy ủy quyền số 09/2025/GUQ-VPG*

*ngày 03/06/2025*

*Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026*

Số: 648/2026/UHY- BCKT

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 51 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2025, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty ghi nhận khoản trả trước cho người bán đối với một số Công ty với giá trị 960,2 tỷ đồng. Với các bằng chứng hiện có, chúng tôi chưa có đầy đủ cơ sở để đánh giá khả năng tiếp tục thực hiện các hợp đồng liên quan hoặc khả năng thu hồi khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với giá trị dự phòng cần trích lập của khoản công nợ nêu trên (nếu có) cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm-toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

### Vấn đề nhấn mạnh

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 42.1 - Vấn đề pháp lý trọng yếu, trong năm 2025, cơ quan chức năng đã đưa ra các quyết định khởi tố bị can với Nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Ông Nguyễn Văn Bình và Nguyên Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Văn Đức của Công ty liên quan đến hành vi vi phạm pháp luật.

Hiện nay, Cơ quan điều tra Bộ Công an vẫn đang trong quá trình điều tra, chưa có kết luận chính thức. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng các sai phạm nói trên chỉ liên quan đến cá nhân Ông Nguyễn Văn Bình và Ông Nguyễn Văn Đức. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi vụ việc, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian qua cũng như thời gian tới.

Vấn đề nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán ngoại trừ đã trình bày.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo kiểm toán số 0968/VN1A-HN-BC ngày 30/03/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



**Lê Quang Nghĩa**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
3660-2026-112-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**Ngô Anh Dũng**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số 5215 -2026-112-1

Mẫu số B01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.254.483.467.829</b>	<b>7.823.243.767.471</b>
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		-	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	19	2.186.281.398	1.420.246.571
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>85.192.623.032</b>	<b>633.632.585.512</b>
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 lũy 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 lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230	13	-	141.607.075.994
- Nguyên giá	231		-	142.860.938.136
- Giá trị hao mòn lũy 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		-	33.480.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		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	16	2.966.237.106	12.744.568.474
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.339.676.090.861</b>	<b>8.456.876.352.983</b>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất

Mẫu số B01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.334.919.454.523</b>	<b>6.855.070.443.822</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.173.931.454.523</b>	<b>6.668.516.443.822</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	107.948.913.083	1.946.627.726.592
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	168.943.499.009	158.513.427.650
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	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	20	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	21	75.381.990.997	35.058.989.502
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	1.675.072.816.291	4.431.670.936.929
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	24	14.311.401.544	17.007.069.744
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>160.988.000.000</b>	<b>186.554.000.000</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	10.230.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	160.988.000.000	176.324.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.004.756.636.338</b>	<b>1.601.805.909.161</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>1.004.756.636.338</b>	<b>1.601.805.909.161</b>
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 năm trước	421a		412.517.446.090	313.748.892.943
- LNST chưa phân phối năm nay	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
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.339.676.090.861</b>	<b>8.456.876.352.983</b>

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Trần Thị Thanh

Pho Tổng Giám đốc



Vũ Thị Phương

Mẫu số B02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	12.478.159.894.937	16.257.201.869.354
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	92.652.542.111	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		12.385.507.352.826	16.257.201.869.354
Giá vốn hàng bán	11	28	12.423.004.834.840	15.620.042.505.397
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(37.497.482.014)	637.159.363.957
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	90.527.830.122	166.312.112.087
Chi phí tài chính	22	30	289.606.717.364	313.484.310.618
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		218.573.053.118	206.860.992.907
Chi phí bán hàng	25	31	107.309.939.046	238.279.394.933
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	165.842.511.613	105.871.520.318
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(509.728.819.915)	145.836.250.175
Thu nhập khác	31	32	31.335.075.407	10.827.373.476
Chi phí khác	32	33	84.322.677.969	17.523.536.837
Lợi nhuận khác	40		(52.987.602.562)	(6.696.163.361)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(562.716.422.477)	139.140.086.814
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	24.554.518.978	42.905.426.172
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	35	9.778.331.368	(12.581.831.853)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(597.049.272.823)	108.816.492.495
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(606.810.855.076)	98.768.553.147
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.761.582.253	10.047.939.348
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	(6.863)	1.061
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	38	(6.863)	1.061

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Trần Thị Thanh



Vũ Thị Phượng

Mẫu số B03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		(562.716.422.477)	139.140.086.814
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
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
Lỗi 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) hoạt động đầu tư	05		(23.047.200.586)	(10.074.511.024)
Chi phí lãi vay	06		218.573.053.118	206.860.992.907
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>5.035.642.506</b>	<b>353.536.437.447</b>
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		(414.776.785.243)	(927.312.865.369)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		2.694.320.136.024	(380.669.405.302)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.261.252.445.410)	980.872.353.181
Giảm chi phí trả trước	12		12.655.868.167	8.865.404.174
Tiền lãi vay đã trả	14		(217.945.250.279)	(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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>759.525.427.746</b>	<b>(207.553.493.594)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		506.141.000.000	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	26		33.480.000.000	114.270.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.289.600.586	15.326.121.058
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>520.328.312.701</b>	<b>101.551.428.742</b>

Mẫu số B03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		9.921.502.998.841	14.871.230.792.100
Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.706.510.472.497)	(14.673.924.666.171)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.785.007.473.656)</b>	<b>197.306.125.929</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(1.505.153.733.209)</b>	<b>91.304.061.077</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>1.628.109.095.706</b>	<b>1.532.123.314.213</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		720.904.957	4.681.720.416
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>123.676.267.454</b>	<b>1.628.109.095.706</b>

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Trần Thị Thanh



Phó Tổng Giám đốc

Vũ Thị Phương

**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)

Mẫu số B09 - DN/HN

**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 là 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 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.

**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 Xuất nhập khẩu Việt Phát (*)	Hà Nội	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	100	100

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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 năm 2025, Công ty đã thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Việt Phát theo Quyết định số 01/2025/QĐ-HĐQT ngày 15/01/2025 của Hội đồng Quản trị về việc thành lập và cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại công ty con. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Việt Phát là 100%. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Việt Phát trở thành Công ty con của Công ty từ ngày 28/02/2025.

**1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Phát đã hoàn thành một số hợp đồng cung cấp than nhiệt giá trị lớn đã ký với khách hàng. Sau khi hoàn tất các hợp đồng này, Công ty chưa ký kết thêm hợp đồng mới với các khách hàng nêu trên. Do đó, trong giai đoạn cuối năm 2025, Công ty đã chủ động điều chỉnh giảm quy mô hàng tồn kho dự trữ phù hợp với nhu cầu kinh doanh thực tế. Đồng thời, Công ty cũng đã sử dụng nguồn vốn lưu động để thanh toán phần lớn dư nợ vay ngân hàng nhằm giảm bớt chi phí tài chính phát sinh.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Newland (công ty con) đã hoàn thành việc bàn giao toàn bộ các căn hộ thuộc dự án Royal River City do công ty con làm chủ đầu tư. Theo đó, toàn bộ chi phí sản xuất kinh doanh liên quan đến dự án đã được tập hợp và kết chuyển vào giá vốn trong năm. Đồng thời, công ty con cũng đã thực hiện thanh toán toàn bộ dư nợ vay ngân hàng bằng nguồn vốn lưu động nhằm giảm thiểu chi phí tài chính phát sinh.

Từ các nguyên nhân nêu trên, quy mô tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty tại ngày 31/12/2025 giảm đáng kể so với thời điểm ngày 01/01/2025.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**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 riêng 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 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31/12 dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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**

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 đến 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.

**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 năm tài chính 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 năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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)**

**3.4 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm.

**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 giữ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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)**

**3.6 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 trạng 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.

- 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 thuê 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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)**

**3.8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)**

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

<b>Nhóm tài sản cố định</b>	<b>Thời gian sử dụng (năm)</b>
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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình phản ánh giá trị quyền sử dụng đất lâu dài của Công ty tại ngày 31/12/2025 là lô đất số 123 BT 02-97 Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng. Quyền sử dụng đất không thời hạn không được trích khấu hao.

**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 lũy 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:

	<b>Số năm</b>
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 DỜ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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)**

**3.12 CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC (TIẾP)**

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.

**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 kế 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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)**

**3.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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 thỏa 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 thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**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 chiết 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;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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 (TIẾP)**

- 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.

**3.20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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 chi 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 dự 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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
<b>Cộng</b>	<b>123.676.267.454</b>	<b>1.628.109.095.706</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại với kỳ hạn không quá 03 tháng với lãi suất 2,1%/năm - 4,0%/năm. Tại ngày 31/12/2025, một số khoản tiền gửi đang được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng với giá trị ghi sổ là 93.626.526.894 đồng (Chi tiết tại Thuyết minh số 22).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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 CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.088.577.656.060</b>	<b>(140.599.239.759)</b>	<b>1.784.762.702.894</b>	<b>(51.882.401.377)</b>
- Công ty Nhiệt điện Duyên hải - Chi nhánh Tổng Công ty Phát điện 1	-	-	536.665.268.725	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mía	359.128.269.942	-	521.507.991.356	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Hưng Thịnh	397.008.651.606	-	328.539.391.400	-
- Chi nhánh phát điện Dầu khí - Tập đoàn Công nghiệp - Năng lượng Quốc gia Việt Nam	-	-	113.286.462.351	-
- Công ty TNHH 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)	69.672.099.853	(51.882.401.377)
- 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 Hoàn Sơn	-	-	12.270.413.712	-
- Công ty Cổ phần Luyện kim đen Thái Nguyên	40.353.826.368	-	7.757.100.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn PC1	34.202.429.167	-	-	-
- Phải thu khách hàng dự án Royal River City	11.449.539.481	-	27.147.999.631	-
- Các khách hàng khác	99.650.987.737	-	2.282.685.553	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.088.577.656.060</b>	<b>(140.599.239.759)</b>	<b>1.784.762.702.894</b>	<b>(51.882.401.377)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	<b>1.198.539.254.695</b>	<b>(1.599.500.000)</b>	<b>857.360.315.771</b>	-
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Tất Thành (i)	436.093.358.410	-	326.216.127.010	-
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Âu Việt (i)	524.169.222.080	-	325.357.935.660	-
- LS Ly Sok Co., Ltd. (i)	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	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Weland	-	-	1.542.480.394	-
- Các đối tượng khác	2.375.757.763	(1.599.500.000)	4.853.807.845	-
<b>Cộng</b>	<b>1.198.539.254.695</b>	<b>(1.599.500.000)</b>	<b>857.360.315.771</b>	-

(i) Phản ánh các khoản trả trước cho người bán theo các phương án kinh doanh đã được Tổng Giám đốc phê duyệt và các hợp đồng mua bán than cốc, và quặng sắt để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm, Công ty đã đánh giá lại các hợp đồng giao hàng chậm tiến độ giao hàng và đã thực hiện các biện pháp xử lý tương ứng đối với từng hợp đồng. Thời gian giao hàng dự kiến/thu hồi tạm ứng tiền hàng là trong năm 2026.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>566.614.301.025</b>	<b>(8.963.969)</b>	<b>206.002.656.675</b>	-
- 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	-
+ Ký cược, ký quỹ với Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam (*)	505.641.000.000	-	-	-
+ Ký cược, ký quỹ khác	5.000.000	-	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	(8.963.969)	3.128.482.458	-
<b>Dài hạn</b>	<b>610.000.000</b>	-	<b>623.946.481</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	610.000.000	-	405.000.000	-
- Các khoản phải thu dài hạn khác	-	-	218.946.481	-
<b>Cộng</b>	<b>567.224.301.025</b>	<b>(8.963.969)</b>	<b>206.626.603.156</b>	-

(\*) Số dư của khoản mục này phản ánh số tiền mà VPG đang cầm cố tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hải Phòng theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/HĐCCTS ký ngày 15/12/2025. Số tiền này được cầm cố tại Ngân hàng để thay thế nghĩa vụ đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng "HĐTD" mà Tài sản đảm bảo của các HĐTD đó là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Biệt thự số 2 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, TP.Hà Nội.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**8. NỢ XẤU**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH 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)	-	69.672.099.853	(51.882.401.377)	17.789.698.476
- Libra plus shipping limited	17.927.938	(8.963.969)	8.963.969	-	-	-
- CTCP Thương mại và Xây dựng Công trình hàng hải	1.599.500.000	(1.599.500.000)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>142.216.667.697</b>	<b>(142.207.703.728)</b>	<b>8.963.969</b>	<b>69.672.099.853</b>	<b>(51.882.401.377)</b>	<b>17.789.698.476</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng đang đi trên đường	-	-	9.332.020.219	-
- Nguyên liệu, vật liệu	91.231.085	-	3.459.028	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	389.664.720.789	-
+ Dự án Royal River City	-	-	389.514.720.789	-
+ Các đối tượng khác	-	-	150.000.000	-
- Thành phẩm	10.743.494.606	-	35.591.727.720	-
- Hàng gửi đi bán (*)	459.381.552.899	(256.224.348.519)	1.560.713.642.486	-
- Hàng hóa	192.721.492.384	-	1.361.952.336.756	-
<b>Cộng</b>	<b>662.937.770.974</b>	<b>(256.224.348.519)</b>	<b>3.357.257.906.998</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**9. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

(\*) Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các cửa lò 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-SHITPP-VPG-PINE ngày 6/9/2024 với giá gốc là 459,38 tỷ đồng. Nguyên nhân là do kết quả giám định tiêu chuẩn chất lượng khi hàng đến PVPBG không đảm bảo tiêu chuẩn như đã nêu trong hợp đồng. Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số hàng hóa đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Phòng với tổng giá trị ghi sổ là: 53,15 tỷ đồng (chi tiết tại Thuyết minh số 22).

**10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**10.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	<b>260.000.000</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	260.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>4.000.000.000</b>	-	<b>4.000.000.000</b>	-
- Trái phiếu (i)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.000.000.000</b>	-	<b>4.260.000.000</b>	-

(i) Phản ánh 4.000 trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu, kỳ hạn 10 năm, đáo hạn ngày 25 tháng 12 năm 2028, tiền lãi được trả sau, định kỳ hàng năm vào ngày 25 tháng 12 với lãi suất áp dụng là lãi suất tham chiếu cộng 1,1%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ trái phiếu này đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hải Phòng của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 22).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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 (TIẾP)**

**10.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	33.480.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát (*)	-	-	33.480.000.000	-
Cộng	-	-	33.480.000.000	-

(\*) 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.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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)
<b>Tại 31/12/2025</b>	<b>21.000.224.474</b>	<b>23.858.071.413</b>	<b>27.988.116.655</b>	<b>1.887.790.439</b>	<b>74.734.202.981</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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 năm	(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
<b>Tại 31/12/2025</b>	<b>(4.698.489.175)</b>	<b>(22.771.361.151)</b>	<b>(13.906.914.733)</b>	<b>(1.399.278.830)</b>	<b>(42.776.043.889)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2025	5.093.987.541	851.429.613	18.428.097.194	526.073.454	24.899.587.802
<b>Tại 31/12/2025</b>	<b>16.301.735.299</b>	<b>1.086.710.262</b>	<b>14.081.201.922</b>	<b>488.511.609</b>	<b>31.958.159.092</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 24.700.555.125 đồng (tại ngày 01/01/2025 là: 35.088.900.277 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2025 là: 10.481.861.514 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 9.306.684.791 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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 <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại 01/01/2025	333.037.080.015	333.037.080.015
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(300.330.889.761)	(300.330.889.761)
- Phân loại lại	3.123.309.746	3.123.309.746
Tại 31/12/2025	<u>35.829.500.000</u>	<u>35.829.500.000</u>
<b>HAO MÒN LUỸ KẾ</b>		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 31/12/2025	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2025	<u>333.037.080.015</u>	<u>333.037.080.015</u>
Tại 31/12/2025	<u>35.829.500.000</u>	<u>35.829.500.000</u>

(\*) Trong năm, 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại ngày 31/12/2025 bao gồm: Quyền sử dụng đất lâu dài của Công ty tại lô đất số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2025 là 35.829.500.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 35.829.500.000 VND). Quyền sử dụng đất này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Lê Chân (chi tiết tại Thuyết minh số 22);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Nhà cửa vật kiến trúc <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
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)
- Giảm khác	-	(6.684.269.914)	(6.684.269.914)
31/12/2025	-	-	-
<b>HAO MÒN LUỸ KẾ</b>			
01/01/2025	-	(1.253.862.142)	(1.253.862.142)
- Giảm do 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	-	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
01/01/2025	119.507.693.955	22.099.382.039	141.607.075.994
31/12/2025	-	-	-

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị quyền sử dụng đất lâu dài, nhà cửa, vật kiến trúc Tòa nhà số 2 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội được công ty cho thuê làm văn phòng.

Doanh thu từ việc cho thuê hoạt động đối với BĐS đầu tư đã ghi nhận trong năm là 9.133.920.000 VND.

Từ tháng 12 năm 2025, Công ty chuyển nhượng toàn bộ các BĐS đầu tư đang cho thuê theo HĐ Công chứng 38743/2025/CCGD ngày 18/12/2025.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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 DỜ DANG**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- 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
<b>Cộng</b>	<b>6.469.251.276</b>	<b>75.927.957.797</b>

(\*) Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm Giá trị tiền thuê đất và các chi phí trực tiếp liên quan của khu đất thuê thương mại 50 năm phục vụ việc xây dựng toà nhà văn phòng. Công ty dự kiến sẽ triển khai dự án trong năm 2026.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.862.015.946</b>	<b>15.636.614.159</b>
- 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
<b>Dài hạn</b>	<b>3.359.475.558</b>	<b>7.312.368.949</b>
- 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
<b>Cộng</b>	<b>13.221.491.504</b>	<b>22.948.983.108</b>

**16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.966.237.106	12.744.568.474
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.966.237.106</b>	<b>12.744.568.474</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>107.948.913.083</b>	<b>107.948.913.083</b>	<b>1.946.627.726.592</b>	<b>1.946.627.726.592</b>
- Pine Energy PTE Ltd.	-	-	1.453.144.305.706	1.453.144.305.706
- Công ty TNHH vận tải Việt Thuận	33.123.381.360	33.123.381.360	206.643.308.134	206.643.308.134
- Leon Overseas PTE Ltd.	5.047.208.353	5.047.208.353	-	-
- Xiamen ITG Dynamic Co.,Ltd	4.457.569.509	4.457.569.509	4.317.980.003	4.317.980.003
- Trafigura Asia Trading PTE Ltd.	-	-	131.335.319.566	131.335.319.566
- Công ty Cổ phần Thương mại Thép Hùng Cường	-	-	50.849.997.443	50.849.997.443
- Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp và Dịch vụ Vân Hà	448.382.586	448.382.586	30.008.817.173	30.008.817.173
- Công ty Cổ phần Vũ Quang	1.217.206.917	1.217.206.917	15.200.584.917	15.200.584.917
- Công ty TNHH Nam Tiến	8.811.229.115	8.811.229.115	8.257.623.138	8.257.623.138
- PT Sumber Global Energy Tbk	-	-	6.179.437.785	6.179.437.785
- Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Chiến Công	12.637.449.576	12.637.449.576	6.878.456.625	6.878.456.625
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	16.127.511.568	16.127.511.568	16.127.511.568	16.127.511.568
- Các đối tượng khác	26.078.974.099	26.078.974.099	357.733.502	357.733.502
<b>Cộng</b>	<b>107.948.913.083</b>	<b>107.948.913.083</b>	<b>1.946.627.726.592</b>	<b>1.946.627.726.592</b>

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 40

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Chi nhánh phát điện Dầu khí - Tập đoàn Công nghiệp - Năng lượng Quốc gia Việt Nam	168.089.295.709	168.089.295.709	80.294.112.095	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	65.879.580.883
- Các đối tượng khác	854.203.300	854.203.300	12.339.734.672	12.339.734.672
<b>Cộng</b>	<b>168.943.499.009</b>	<b>168.943.499.009</b>	<b>158.513.427.650</b>	<b>158.513.427.650</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp /khấu trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	9.827.263.279	740.389.978.185	637.877.776.651	112.339.464.813
+ Thuế GTGT đầu ra	9.827.263.279	140.223.572.568	218.236.246	149.832.599.601
+ Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	600.166.405.617	600.166.405.617	-
- 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 nhà đất, tiền thuê đất	-	90.818.000	90.818.000	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	44.185.904.120	44.185.904.120	-
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	3.811.405.840	177.991.209	3.989.397.049	-
<b>Cộng</b>	<b>48.180.572.931</b>	<b>810.932.416.527</b>	<b>745.566.615.497</b>	<b>113.546.373.961</b>
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>	01/01/2025	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán bù trừ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	1.420.246.571	3.863.435.648	4.077.661.297	1.634.472.220
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	551.809.178	-	551.809.178
<b>Cộng</b>	<b>1.420.246.571</b>	<b>4.415.244.826</b>	<b>4.077.661.297</b>	<b>2.186.281.398</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Weland	-	6.429.706.416
- Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt	3.250.000.000	-
- Hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà dự án Royal River City	1.465.966.320	5.897.301.033
- Chi phí lãi vay	9.306.301.293	2.674.122.445
- Phí UPAS	1.529.291.245	3.374.299.043
- Chi phí khác	583.332.698	933.439.290
<b>Cộng</b>	<b>16.134.891.556</b>	<b>19.308.868.227</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>75.381.990.997</b>	<b>35.058.989.502</b>
- Kinh phí công đoàn	293.008.000	224.676.000
- Bảo hiểm xã hội	60.366.500	1.728.000
- Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ	13.126.860.800	13.000.000.000
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Long (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng Công ty Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng CCI Miền Bắc	126.860.800	-
- Cổ tức phải trả	10.521.814.877	10.521.814.877
- Công ty TNHH Vận tải Việt Thuận (**)	39.494.950.057	-
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - Chi nhánh Hà Nội (***)	10.230.000.000	-
- Nhận tiền đặt cọc mua căn hộ	-	8.453.652.532
- Lệ phí trước bạ	-	1.822.984.116
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.654.990.763	1.034.133.977
<b>Cộng</b>	<b>75.381.990.997</b>	<b>35.058.989.502</b>

(\*) Phân ánh số tiền nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Long cho việc chuyển nhượng dự án "Nhà máy sản xuất khung thép tiền chế, gia công thép định hình, phân loại và kinh doanh quặng sắt". Dự án đã được chuyển giao thành công cho bên khác trong năm 2020. Theo đó, khoản đặt cọc này sẽ được hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Long.

(\*\*) Phân ánh các khoản chi phí phạt lưu tàu (đôi nhật) phát sinh tại cảng xếp và cảng dỡ liên quan đến các hợp đồng mua bán than nhiệt.

(\*\*\*) Đây là khoản doanh thu chưa thực hiện của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Campuchia - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng thuê tại Biệt thự số 2 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Đến thời điểm hiện tại, do Tài sản này đã được chuyển nhượng, nên phần doanh thu chưa thực hiện chưa được ghi nhận được chuyển thành nghĩa vụ phải trả đối với Ngân hàng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>4.338.774.502.684</b>	<b>4.338.774.502.684</b>	<b>9.934.576.351.859</b>	<b>12.616.170.038.252</b>	<b>1.657.180.816.291</b>	<b>1.657.180.816.291</b>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân (1)	1.073.194.679.162	1.073.194.679.162	1.902.176.424.605	2.483.533.242.079	491.837.861.688	491.837.861.688
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (vay vốn) (2)	1.513.847.874.079	1.513.847.874.079	2.315.339.961.416	3.342.294.244.752	486.893.590.743	486.893.590.743
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (LC UPAS)	984.981.159.208	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 (3)	599.485.275.727	599.485.275.727	721.668.469.348	801.708.841.011	519.444.904.064	519.444.904.064
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	167.006.308.508	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	-	259.206.000	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng (4)	-	-	159.004.459.796	-	159.004.459.796	159.004.459.796
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)</b>	<b>92.896.434.245</b>	<b>92.896.434.245</b>	<b>15.336.000.000</b>	<b>90.340.434.245</b>	<b>17.892.000.000</b>	<b>17.892.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng (5)	15.336.000.000	15.336.000.000	15.336.000.000	12.780.000.000	17.892.000.000	17.892.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân (6)	77.560.434.245	77.560.434.245	-	77.560.434.245	-	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>4.431.670.936.929</b>	<b>4.431.670.936.929</b>	<b>9.949.912.351.859</b>	<b>12.706.510.472.497</b>	<b>1.675.072.816.291</b>	<b>1.675.072.816.291</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	176.324.000.000	176.324.000.000	-	15.336.000.000	160.988.000.000	160.988.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng (5)	176.324.000.000	176.324.000.000	-	15.336.000.000	160.988.000.000	160.988.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	176.324.000.000	176.324.000.000	-	15.336.000.000	160.988.000.000	160.988.000.000

(1) Phản ánh khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT164-VPG-1.500TY ngày 30 tháng 5 năm 2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Theo đó:

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại quặng sắt và than các loại;
- Tổng mức dư nợ vay và số dư L/C đã phát hành có cam kết thanh toán bằng vốn vay tại mọi thời điểm không vượt quá 700 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức cho vay là kể từ ngày 30 tháng 05 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 01 năm 2026;
- Thời hạn cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng. Lãi suất cho vay là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ và được điều chỉnh mỗi tháng.
- Dư nợ của hợp đồng này tại thời điểm 31/12/2025 là 385.596.415.709 đồng.

\* Hợp đồng cho vay từng lần số 27.10/2025-HĐCVTL/NHCT164-VPG ngày 27/10/2025:

- Mục đích vay: cho vay vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thép.
- Tổng giá trị cho vay không vượt quá 48.000.000.000 đồng, thời hạn giải ngân từ ngày 27/10/2025 đến ngày 30/11/2025
- Thời hạn cho vay: tối đa 6 tháng được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên
- Dư nợ của hợp đồng này tại thời điểm 31/12/2025 là 45.185.787.866 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

\* Hợp đồng cho vay từng lần số 01.28.10/2025-HĐCVTL/NHCT164-VPG ngày 28/10/2025:

- Mục đích vay: cho vay vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thép.
- Tổng giá trị cho vay không vượt quá 30.000.000.000đ, thời hạn giải ngân từ ngày 28/10/2025 đến ngày 30/11/2025
- Thời hạn cho vay: tối đa 6 tháng được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên
- Dư nợ của hợp đồng này tại thời điểm 31/12/2025 là 29.707.973.083 đồng.

\* Hợp đồng cho vay từng lần số 02.28.10/2025-HĐCVTL/NHCT164-VPG ngày 28/10/2025:

- Mục đích vay: cho vay vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thép.
- Tổng giá trị cho vay không vượt quá 32.000.000.000 đồng, thời hạn giải ngân từ ngày 28/10/2025 đến ngày 30/11/2025
- Thời hạn cho vay: tối đa 6 tháng được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên
- Dư nợ của hợp đồng này tại thời điểm 31/12/2025 là 31.347.685.030 đồng.

Khoản vay và các nghĩa vụ tín dụng khác của công ty được đảm bảo bởi:

- Một số tài sản cố định hữu hình của công ty với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.532.920.911 đồng;
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của công ty tại Lô đất số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, phường Hồng Bàng thành phố Hải Phòng; và
- Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Lê Thị Thanh Lệ (cổ đông của Công ty) và các cá nhân khác.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(2) Phản ánh các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/2576312/HĐTD ngày 15 tháng 7 năm 2024 với hạn mức cấp tín dụng tối đa là 1.200 tỷ VND, trong đó, dư nợ cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán tối đa là 800 tỷ VND. Hạn mức tín dụng được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký Hợp đồng đến ngày 15 tháng 7 năm 2025. Lãi suất cho vay là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất.
- Hợp đồng tín dụng số 02/2024/2576312/HĐTD ngày 18 tháng 9 năm 2024 với hạn mức cấp tín dụng tối đa là 4.250 tỷ VND, trong đó, dư nợ cho vay, mở L/C tối đa là 3.230 tỷ VND, dư bảo lãnh tối đa là 1.020 tỷ VND. Hạn mức tín dụng được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ Gói thầu cung cấp than vận hành thương mại nhà máy nhiệt điện sông Hậu 1 năm 2024-2025 theo hợp đồng số 1556/2024/PVPG/SHI TPP-VPG-PINE ngày 6 tháng 9 năm 2024. Thời hạn cấp tín dụng theo thời hạn của hợp đồng cung cấp than trên. Lãi suất cho vay là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất.

Khoản vay và các nghĩa vụ tín dụng khác của công ty được đảm bảo bởi:

- Một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.948.940.603 VND; và
- Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Bà Lê Thị Thanh Lệ (cổ đông của Công ty) và các cá nhân khác.

(3) Phản ánh các khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Phòng theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2111-LAV-202400443/HĐTD ngày 25 tháng 7 năm 2024 với hạn mức cấp tín dụng bao gồm hạn mức cho vay, bảo lãnh, hạn mức mở L/C và các hình thức tín dụng khác là 1.400.000.000.000 VND, trong đó dư nợ vay tối đa là 600.000.000.000 VND. Khoản vay được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2024-2025. Thời gian duy trì hạn mức cho vay từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15 tháng 7 năm 2025. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo lãi suất quy định của Agribank Chi nhánh Bắc Hải Phòng từng thời kỳ. Tổng dư nợ vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 489.809.030.378 đồng với lãi suất áp dụng cho các khoản nhận nợ còn số dư này là 5,5%/năm.
- Hợp đồng tín dụng số 2111-LAV-202500488 ngày 18 tháng 08 năm 2025 với hạn mức cho vay, bảo lãnh, hạn mức mở L/C là 262.759.000.000 đồng, trong đó số tiền cho vay và phát hành L/C tối đa là: 210.259.000.000 đồng. Khoản vay được sử dụng để thực hiện phương án kinh doanh than cốc nhập khẩu theo Hợp đồng ngoại thương số J25087B ngày 11/7/2025 ký với Xiamen ITG Dynamic Co., Ltd. Thời hạn vay tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày 18/08/2025. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo lãi suất quy định của Agribank Chi nhánh Bắc Hải Phòng từng thời kỳ. Tổng dư nợ vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 29.635.873.686 đồng với lãi suất áp dụng cho các khoản nhận nợ còn số dư này là 5,5%/năm.

Khoản vay và các nghĩa vụ tín dụng khác của công ty được đảm bảo bởi:

- Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.000.000.000 VND);
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Agribank với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2025 là 93.626.526.894 đồng;
- Khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2025 là 505.641.000.000 đồng;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- Một số hàng tồn kho của công ty; và
  - Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các cá nhân khác.
- (4) Phản ánh khoản phải trả thư tín dụng nhập khẩu liên quan đến hợp đồng mua hàng hóa từ nhà cung cấp theo phương thức thanh toán Thư tín dụng trả chậm có thể thanh toán ngay (UPAS L/C – Usance payable at sight Letter of Credit) thông qua Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Phòng. Theo hợp đồng này, các nhà cung cấp được ngân hàng thanh toán ngay và Công ty được thanh toán chậm với ngân hàng trong thời hạn 06 tháng, theo đó, đến hạn thanh toán ngày 06/4/2026.  
Các nghĩa vụ này được đảm bảo bằng các tài sản đã thế chấp/cầm cố cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Phòng như trình bày chi tiết tại mục (3).
- (5) Phản ánh khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Phòng theo Hợp đồng cho vay số 2111-LAV-202200299 ngày 14 tháng 6 năm 2022 với số tiền cho vay là 230 tỷ VND để thanh toán chi phí thực hiện Dự án Đầu tư nhận chuyển nhượng tòa nhà văn phòng tại địa chỉ số 2 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội. Thời hạn vay tối đa là 180 tháng (15 năm) kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được thả nổi theo từng thời kỳ, được xác định bằng trần lãi suất gửi tiết kiệm niêm yết bằng VND, trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay theo quy định của Agribank và theo thông báo của Agribank Chi nhánh Bắc Hải Phòng vào ngày đầu tiên hàng quý của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12. Lãi suất áp dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7,7%/năm. Gốc và lãi vay được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng.  
Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản đã thế chấp/cầm cố cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Phòng như trình bày chi tiết tại mục (3).
- (6) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công Thương (Vietinbank) – chi nhánh Lê Chân với hạn mức cấp tín dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Phát triển nhà ở, chỉnh trang đô thị tại số 80 Hạ Lý, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 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
Tại 01/01/2024	842.070.710.000	237.848.870.000	27.318.145.144	355.835.692.943	29.915.998.579	1.492.989.416.666
- Lãi trong năm	-	-	-	98.768.553.147	10.047.939.348	108.816.492.495
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	42.086.800.000	-	-	(42.086.800.000)	-	-
<b>Tại 31/12/2024</b>	<b>884.157.510.000</b>	<b>237.848.870.000</b>	<b>27.318.145.144</b>	<b>412.517.446.090</b>	<b>39.963.937.927</b>	<b>1.601.805.909.161</b>
Tại 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
- Lãi/(Lỗ) trong năm	-	-	-	(606.810.855.076)	9.761.582.253	(597.049.272.823)
<b>Tại 31/12/2025</b>	<b>884.157.510.000</b>	<b>237.848.870.000</b>	<b>27.318.145.144</b>	<b>(194.293.408.986)</b>	<b>49.725.520.180</b>	<b>1.004.756.636.338</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**23.2 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%
	<b>884.157.510.000</b>	<b>100%</b>	<b>884.157.510.000</b>	<b>100%</b>

**23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	884.157.510.000	884.157.510.000
+ Vốn góp cuối năm	884.157.510.000	884.157.510.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối	-	-

**23.4 CỔ PHIẾU**

	31/12/2025 CP	01/01/2025 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	84.207.071
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	88.415.751	84.207.071
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.415.751	88.415.751
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	88.415.751	88.415.751
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	17.007.069.744	24.206.689.174
+ <i>Chi quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm</i>	2.695.668.200	7.199.619.430
Số dư cuối năm	<b>14.311.401.544</b>	<b>17.007.069.744</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<b>Ngoại tệ</b>		
USD	33.201,16	49.471.320,13
	<b>33.201,16</b>	<b>49.471.320,13</b>
<b>Tài sản thuê ngoài</b>		
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời gian:		
Từ 1 năm trở xuống	342.000.000	5.046.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	9.363.884.000	15.707.500.000
	<b>9.705.884.000</b>	<b>20.753.500.000</b>

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê kho bãi của Công ty theo các hợp đồng thuê đã ký từ năm 2020 đến năm 2028.

**26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Doanh thu bán than nhiệt	8.009.180.870.445	11.523.654.889.403
- Doanh thu bán than cốc	1.381.099.614.785	2.212.174.151.826
- Doanh thu bán quặng sắt	1.423.315.914.255	1.617.606.011.335
- Doanh thu bán hàng hóa khác	566.451.712.816	325.144.669.136
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	60.275.287.963
- Doanh thu cho thuê văn phòng	9.133.920.000	6.701.600.000
- Doanh thu bán bất động sản	1.069.910.065.999	506.808.402.957
- Doanh thu khác	19.067.796.637	4.836.856.734
<b>Cộng</b>	<b>12.478.159.894.937</b>	<b>16.257.201.869.354</b>

**27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Các khoản giảm trừ doanh thu	92.652.542.111	-
Trong đó:		
+ Giảm giá hàng bán	92.652.542.111	-
<b>Cộng</b>	<b>92.652.542.111</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

(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. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn của than nhiệt	8.048.400.140.870	11.300.834.433.172
- Giá vốn của than cốc	1.523.521.933.891	2.119.461.559.083
- Giá vốn của quặng sắt	1.367.525.792.251	1.487.287.764.077
- Giá vốn của hàng hóa khác	572.693.842.774	323.190.544.604
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	63.347.807.910
- Giá vốn cho thuê văn phòng	2.138.723.130	3.388.014.547
- Giá vốn bất động sản	894.811.636.709	318.899.510.765
- Giá vốn khác	13.912.765.215	3.632.871.239
<b>Cộng</b>	<b>12.423.004.834.840</b>	<b>15.620.042.505.397</b>

**29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi	2.489.569.160	12.795.949.836
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	67.280.660.962	152.254.024.663
- Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	20.757.600.000	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.262.137.588
<b>Cộng</b>	<b>90.527.830.122</b>	<b>166.312.112.087</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	216.612.136.722	116.182.667.774
- Chi phí lãi trả trước hạn - dự án 80 Hạ Lý	1.960.916.396	-
- Phí dịch vụ UPAS LC	6.274.958.259	90.678.325.133
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	50.984.814.352	105.802.418.524
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	13.773.891.635	820.899.187
<b>Cộng</b>	<b>289.606.717.364</b>	<b>313.484.310.618</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>107.309.939.046</b>	<b>238.279.394.933</b>
- Chi phí giao nhận, vận tải	68.554.223.909	179.899.206.016
- Chi phí bán bất động sản	38.755.715.137	58.343.138.917
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	37.050.000
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>165.842.511.613</b>	<b>105.871.520.318</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	28.783.261.580	20.670.308.337
- Chi phí vật liệu quản lý	933.671.144	1.340.183.549
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.694.208.457	793.020.840
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	9.002.900.225	2.271.801.271
- Thuế, phí và lệ phí	21.156.383.457	49.313.438.400
- Chi phí dự phòng	90.325.302.351	10.527.328.436
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.415.378.119	15.655.656.783
- Chi phí bằng tiền khác	2.531.406.280	5.299.782.702
	<b>273.152.450.659</b>	<b>344.150.915.251</b>

**32. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thương đổi nhật	20.230.041.342	7.373.758.512
- Nhận bồi thường từ các công ty bảo hiểm	2.535.447.801	782.892.634
- Thu phạt từ hợp đồng	1.423.325.115	562.045.739
- Lãi vay được miễn	-	531.214.261
- Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	500.000.000	-
- Xử lý, điều chỉnh công nợ	3.370.191.756	-
- Các khoản khác	3.276.069.393	1.577.462.330
<b>Cộng</b>	<b>31.335.075.407</b>	<b>10.827.373.476</b>

**33. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Tiền chậm nộp thuế, truy thu thuế GTGT	709.749.229	2.739.349.504
- Lỗ từ thanh lý tài sản dài hạn	-	3.944.290.041
- Phạt đổi nhật	53.382.172.029	3.299.528.140
- Chi phí tài trợ GPMB ngoài dự án	-	2.306.222.223
- Chi phí khấu hao	1.999.891.196	1.408.562.378
- Tiền bồi thường dự án	-	966.349.000
- Chi phí phạt hành chính	253.097.029	2.444.561.472
- Chi phí hao hụt hàng hoá	26.412.839.063	-
- Các khoản chi phí khác	1.564.929.423	414.674.079
<b>Cộng</b>	<b>84.322.677.969</b>	<b>17.523.536.837</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.554.518.978	42.905.426.172
<b>Cộng</b>	<b>24.554.518.978</b>	<b>42.905.426.172</b>

**35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	(12.744.568.474)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời	9.778.331.368	162.736.621
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>9.778.331.368</b>	<b>(12.581.831.853)</b>

**36. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân công	37.740.126.576	33.880.085.894
- Chi phí nguyên vật liệu	431.596.115.873	1.926.272.502.733
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.902.669.946	6.499.935.760
- Chi phí dự phòng	346.549.650.870	51.882.401.377
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.179.109.705	2.000.280.712.734
- Chi phí bằng tiền khác	31.932.250.922	140.766.548.949
<b>Cộng</b>	<b>985.899.923.892</b>	<b>4.159.582.187.447</b>

**37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(606.810.855.076)	98.768.553.147
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	(4.938.427.657)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	88.415.751	88.415.751
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>(6.863)</b>	<b>1.061</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP)**

(\*) Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 chưa có số liệu để trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025. Số liệu sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

**38. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

008  
ĐNG  
PH  
THU  
NHÀ  
TP  
IGT

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**39. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ, bao gồm: bộ phận kinh doanh bất động sản và bộ phận kinh doanh thương mại. Công ty lập báo cáo theo 2 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Thương mại VND	Kinh doanh Bất động sản VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>					
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ					
- Doanh thu bán ra bên ngoài	11.306.463.366.827	1.079.043.985.999	12.385.507.352.826	-	12.523.630.172.355
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>11.306.463.366.827</b>	<b>1.079.043.985.999</b>	<b>12.385.507.352.826</b>	-	<b>12.385.507.352.826</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11.526.054.475.001	896.950.359.839	12.423.004.834.840	-	12.423.004.834.840
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>(219.591.108.174)</b>	<b>182.093.626.160</b>	<b>(37.497.482.014)</b>	-	<b>(37.497.482.014)</b>
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản ngắn hạn			3.254.483.467.829	-	3.254.483.467.829
Tài sản dài hạn			85.192.623.032	-	85.192.623.032
<b>Tổng tài sản</b>			<b>3.339.676.090.861</b>	-	<b>3.339.676.090.861</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Nợ ngắn hạn			2.173.931.454.523	-	2.173.931.454.523
Nợ dài hạn			160.988.000.000	-	160.988.000.000
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>2.334.919.454.523</b>	-	<b>2.334.919.454.523</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**40. BÊN LIÊN QUAN**

*Thông tin bên liên quan*

**Danh sách các bên liên quan cá nhân**

Trong năm tài chính kết thúc 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**

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

*Số dư với các bên liên quan*

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	-	33.480.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	-	33.480.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	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

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

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	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 (bỏ 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 HĐQT (Miễn nhiệm ngày 31/7/2025)	1.310.436.537	791.074.428
4	Nguyễn Xuân Trường	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 04/8/2025); Thành viên Hội đồng Quản trị (Bỏ nhiệm ngày 31/7/2025)	414.635.809	389.558.169
5	Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 06/5/2025)	642.424.784	-
6	Ông Lê Trung Chính	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 06/5/2025, miễn nhiệm ngày 03/10/2025)	653.309.574	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**40. BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
7	Bà Vũ Thị Phụng	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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	60.000.000	180.000.000
11	Bà Ngô Thị Minh Lụa	Thành viên Ủy 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	-
			<b>7.663.874.463</b>	<b>3.953.479.525</b>

**41. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**42. THÔNG TIN KHÁC**

**42.1 VẤN ĐỀ PHÁP LÝ TRỌNG YẾU**

Ngày 02/06/2025, Bộ Công an đã ban hành Quyết định khởi tố bị can số 475/QĐ-CSKT-P4 đối với ông Nguyễn Văn Bình - nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị, về tội Đưa hối lộ theo quy định tại khoản 4 Điều 364 Bộ luật Hình sự.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**42. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**42.1 VẤN ĐỀ PHÁP LÝ TRỌNG YẾU (TIẾP)**

Cùng ngày, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định số 7052/QĐ-VKSTC-V3 phê chuẩn Quyết định khởi tố bị can số 479/QĐ-CSKT-P4 của Bộ Công an đối với ông Nguyễn Văn Đức - nguyên Tổng Giám đốc, về tội Đưa hối lộ theo quy định tại khoản 2 Điều 364 Bộ luật Hình sự.

Hiện nay, vụ việc vẫn đang trong quá trình điều tra và cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành kết luận chính thức. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng các sai phạm nói trên chỉ liên quan đến cá nhân ông Nguyễn Văn Bình và ông Nguyễn Văn Đức, Công ty tiếp tục theo dõi vụ việc, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian qua cũng như thời gian tới.

**43. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

**Đổng Thị Tuyết Mai**

Kế toán trưởng

**Trần Thị Thanh**



Phó Tổng Giám đốc

**Vũ Thị Phượng**



**VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING INVESTMENT  
JOINT STOCK COMPANY**

**AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**

**TABLE OF CONTENTS**

<b>CONTENTS</b>	<b>PAGE(S)</b>
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	02 - 04
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	05 - 06
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	07 - 08
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	09
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	12 - 52



**STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS**

The Board of General Directors of Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") presents this report together with the Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

**BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF GENERAL DIRECTORS, AND AUDIT COMMITTEE**

Members of the Board of Management and Board of General Directors of the Company who held office during the year ended 31 December 2025 and up to the date of this report are as follows:

**Board of Management**

Ms. Le Thi Thanh Le	Chairwoman	Appointed on 03 June 2025
Mr. Nguyen Van Binh	Chairman	Dismissed on 03 June 2025
	Member	Became a member on 03 June 2025
		Dismissed on 31 July 2025
Mr. Nguyen Van Duc	Member	Dismissed on 31 July 2025
Ms. Vu Thi Phuong	Member	Appointed on 31 July 2025
Mr. Nguyen Xuan Truong	Member	Appointed on 31 July 2025
Mr. Le Dinh Dieu	Independent Member	Dismissed on 25 April 2025
Mr. Chu Tuan Anh	Independent Member	Appointed on 25 April 2025
		Dismissed on 31 July 2025
Mr. Nguyen Khoi	Independent Member	
Mr. Nguyen Tuan Vinh	Independent Member	Appointed on 31 July 2025

**Board of General Directors**

Mr. Nguyen Xuan Truong	General Director	Appointed on 04 August 2025
Mr. Nguyen Van Duc	General Director	Dismissed on 04 August 2025
Ms. Le Thi Thanh Le	Deputy General Director	
Mr. Le Trung Chinh	Deputy General Director	Appointed on 06 May 2025
		Dismissed on 03 October 2025
Mr. Dang Quang Hai	Deputy General Director	Appointed on 06 May 2025
		Dismissed on 14 November 2025
Ms. Vu Thi Phuong	Deputy General Director	Appointed on 06 May 2025

**Audit Committee**

Mr. Nguyen Tuan Vinh	Chairman	Appointed on 04 August 2025
Mr. Chu Tuan Anh	Chairman	Appointed on 06 May 2025
		Dismissed on 04 August 2025
Mr. Nguyen Khoi	Chairman	Dismissed on 06 May 2025
	Member	Became a member on 06 May 2025
Mr. Le Dinh Dieu	Member	Dismissed on 25 April 2025
Ms. Ngo Thi Minh Lua	Member	Dismissed on 06 May 2025

**Legal Representative**

The Legal Representative of the Company for the period from 01 January 2025 to 02 June 2025 was Mr. Nguyen Van Binh – Chairman of the Board of Management.

The Legal Representative of the Company for the period from 03 June 2025 to 31 December 2025 and up to the date of this report is Ms. Le Thi Thanh Le – Chairwoman of the Board of Management.

Ms. Vu Thi Phuong – Deputy General Director was authorized by Ms. Le Thi Thanh Le to sign the consolidated financial statements under the Power of Attorney No. 09/2025/GUQ-VPG dated 03 June 2025.

**STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONT'D)**

**BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF GENERAL DIRECTORS, AND AUDIT COMMITTEE (CONT'D)**

**Chief Accountant**

Ms. Nguyen Thi Mai Hoa	Chief Accountant	Dismissed on 05 September 2025
Ms. Tran Thi Thanh	Chief Accountant	Appointed on 05 September 2025

**THE AUDITOR**

UHY Auditing and Consulting Company Limited has conducted an audit of the Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

**RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS**

The Board of General Directors of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and of its results of operations and cash flows for the year then ended, complying with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements. In preparing these consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design and implement an effective system of internal control to ensure preparation and fair presentation of the consolidated financial statements and to mitigate the risks of material misstatement due to fraud or error;

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Company and for ensuring that the financial statements of the Company comply with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

**APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of General Directors has approved the accompanying consolidated financial statements. The consolidated financial statements give a true and fair view of the Company's consolidated financial position as at 31 December 2025, and of its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the year ended 31 December 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

**STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONT'D)**

**OTHER COMMITMENTS**

The Board of General Directors commits that the Company has not violated its information disclosure obligations as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, guiding the disclosure of information on the securities market, and Circular 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024, of the Ministry of Finance amending and supplementing some articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC; Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020, detailing the implementation of some articles of the Securities Law, and Decree No. 245/2025/ND-CP dated 11 September 2025, of the Government amending and supplementing some articles of Decree No. 155/2020/ND-CP. Circular No. 116/2020/TT-BTC dated 31 December 2020, issued by the Ministry of Finance, provides guidance on certain provisions regarding corporate governance applicable to public companies under Decree No. 155/2020/ND-CP.

*For and on behalf of the Board of General Directors,*



**Vu Thi Phuong**

**Deputy General Director**

*According to the Power of Attorney No. 09/2025/GUQ-VPG  
dated 03 June 2025*

*Hai Phong, 30 March 2026*

684  
TY  
IN  
GMA  
HÀU  
T  
AI PH

No.: 648/2026/UHY- BCKT

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**  
*Regarding the consolidated financial statements of*  
*Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company*  
*For the year ended 31 December 2025*

**To: The Shareholders, Board of Management, and Board of General Directors  
Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), which were prepared on 30 March 2026 as set out on pages 07 to 52, including: the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement, the consolidated cash flow statement for the year ended 31 December 2025, and Notes to the consolidated financial statements.

**Responsibilities of the Board of General Directors**

The Board of General Directors of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements, and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatements, whether due to fraud or error.

**Responsibilities of the Auditors**

Our responsibility is to express an opinion on consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards of Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risk of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the consolidated financial statement in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Company's Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

**Basis for Qualified Opinion**

At 31 December 2025, the Company's consolidated financial statements recorded advances to certain suppliers amounting to VND 960.2 billion. Based on the audit evidence currently available, we have not obtained sufficient appropriate audit evidence to assess the recoverability of these advances or the likelihood of the relevant contracts being fulfilled. Accordingly, we are unable to determine whether any adjustments are necessary in respect of the provision required for these balances (if any), as well as the impact of such matters on other relevant elements of the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025.

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

### Qualified Opinion

In our opinion, except for the effects of the matter described in the "Basis for Qualified Opinion" section, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company as at 31 December 2025, and its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal requirements on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

### Emphasis of Matter

We draw attention to Note 42.1 – Significant legal matters to the consolidated financial statements. During 2025, the competent authorities initiated criminal proceedings against the former Chairman of the Board of Management - Mr. Nguyen Van Binh, and the former Chief Executive Officer - Mr. Nguyen Van Duc, in connection with alleged violations of law.

At the date of this report, the Investigation Agency of the Ministry of Public Security is still in the process of investigation and no official conclusion has been reached. The Board of Management and the Board of Management believe that the above violations relate solely to Mr. Nguyen Van Binh and Mr. Nguyen Van Duc. The Company continues to monitor the matter and prudently assess the associated risks in order to make appropriate decisions for its business operations, both in the past and going forward.

Our qualified opinion is not modified in respect of this matter.

### Other Matters

The consolidated financial statements of Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company for the financial year ended 31 December 2024 were audited by another auditor and audit firm, who expressed an unqualified opinion in Independent Auditor's Report No. 0968/VN1A-HN-BC dated 30 March 2025.



*[Signature]*  
**Le Quang Nghia**  
Deputy General Director  
Auditor's Practicing Certificate  
No. 3660-2026-112-1

*For and on behalf of*

**UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED**

*Hanoi, 30 March 2026*

*[Signature]*

**Ngo Anh Dung**  
Auditor  
Auditor's Practicing Certificate  
No. 5215-2026-112-1

Form No. B01 - DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Notes	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>3,254,483,467,829</b>	<b>7,823,243,767,471</b>
<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>123,676,267,454</b>	<b>1,628,109,095,706</b>
Cash	111		29,049,740,560	1,470,024,573,912
Cash equivalents	112		94,626,526,894	158,084,521,794
<b>Short-term investments</b>	<b>120</b>	<b>10</b>	-	<b>260,000,000</b>
Held-to-maturity investments	123		-	260,000,000
<b>Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>2,711,523,508,052</b>	<b>2,796,243,273,963</b>
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)
<b>Inventories</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>406,713,422,455</b>	<b>3,357,257,906,998</b>
Inventories	141		662,937,770,974	3,357,257,906,998
Provision for devaluation of inventories	149		(256,224,348,519)	-
<b>Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>12,570,269,868</b>	<b>41,373,490,804</b>
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	19	2,186,281,398	1,420,246,571
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>85,192,623,032</b>	<b>633,632,585,512</b>
<b>Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>610,000,000</b>	<b>623,946,481</b>
Other long-term receivables	216	7	610,000,000	623,946,481
<b>Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>67,787,659,092</b>	<b>357,936,667,817</b>
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		-	-
<b>Investment properties</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	-	<b>141,607,075,994</b>
- Cost	231		-	142,860,938,136
- Accumulated depreciation	232		-	(1,253,862,142)
<b>Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>		<b>6,469,251,276</b>	<b>75,927,957,797</b>
Long-term construction in-progress	242	14	6,469,251,276	75,927,957,797
<b>Long-term investment</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>37,480,000,000</b>
Other long-term investments	253		-	33,480,000,000
Held-to-maturity investments	255		4,000,000,000	4,000,000,000
<b>Other non-current assets</b>	<b>260</b>		<b>6,325,712,664</b>	<b>20,056,937,423</b>
Long-term prepaid expenses	261	15	3,359,475,558	7,312,368,949
Deferred income tax assets	262	16	2,966,237,106	12,744,568,474
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>3,339,676,090,861</b>	<b>8,456,876,352,983</b>

Form No. B01 - DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Notes	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>2,334,919,454,523</b>	<b>6,855,070,443,822</b>
<b>Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>2,173,931,454,523</b>	<b>6,668,516,443,822</b>
Short-term trade payables	311	17	107,948,913,083	1,946,627,726,592
Short-term advances from customers	312	18	168,943,499,009	158,513,427,650
Taxes and other payables to the State budget	313	19	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	20	16,134,891,556	19,308,868,227
Short-term unearned revenue	318		-	7,920,000,000
Other short-term payables	319	21	75,381,990,997	35,058,989,502
Short-term loans and financial lease obligations	320	22	1,675,072,816,291	4,431,670,936,929
Bonus and welfare funds	322	24	14,311,401,544	17,007,069,744
<b>Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>160,988,000,000</b>	<b>186,554,000,000</b>
Long-term unearned revenue	336		-	10,230,000,000
Long-term loans and financial lease obligations	338	22	160,988,000,000	176,324,000,000
<b>EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>1,004,756,636,338</b>	<b>1,601,805,909,161</b>
<b>Owners' equity</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>1,004,756,636,338</b>	<b>1,601,805,909,161</b>
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 year	421b		(606,810,855,076)	98,768,553,147
Non-controlling interest	429		49,725,520,180	39,963,937,927
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>3,339,676,090,861</b>	<b>8,456,876,352,983</b>

Preparer



Dong Thi Tuyet Mai

Chief Accountant



Tran Thi Thanh

Deputy General Director



Vu Thi Phuong

Hai Phong, 30 March 2026

Form No. B02 - DN/HN

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
*For the year ended 31 December 2025*

Items	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	01	26	12,478,159,894,937	16,257,201,869,354
Deductions	02	27	92,652,542,111	-
<b>Net revenue from sales of goods and rendering of services</b>	<b>10</b>		<b>12,385,507,352,826</b>	<b>16,257,201,869,354</b>
Cost of the goods sold and services rendered	11	28	12,423,004,834,840	15,620,042,505,397
<b>Gross profit from sales of goods and rendering of services</b>	<b>20</b>		<b>(37,497,482,014)</b>	<b>637,159,363,957</b>
Financial income	21	29	90,527,830,122	166,312,112,087
Financial expenses	22	30	289,606,717,364	313,484,310,618
<i>In which: Interest expenses</i>	23		<i>218,573,053,118</i>	<i>206,860,992,907</i>
Selling expenses	25	31	107,309,939,046	238,279,394,933
General and administrative expenses	26	31	165,842,511,613	105,871,520,318
<b>Net profit from operating activities</b>	<b>30</b>		<b>(509,728,819,915)</b>	<b>145,836,250,175</b>
Other income	31	32	31,335,075,407	10,827,373,476
Other expenses	32	33	84,322,677,969	17,523,536,837
<b>Other profit</b>	<b>40</b>		<b>(52,987,602,562)</b>	<b>(6,696,163,361)</b>
<b>Accounting profit before tax</b>	<b>50</b>		<b>(562,716,422,477)</b>	<b>139,140,086,814</b>
Current corporate income tax expenses	51	34	24,554,518,978	42,905,426,172
Deferred corporate income tax expenses	52	35	9,778,331,368	(12,581,831,853)
<b>Profit after corporate income tax</b>	<b>60</b>		<b>(597,049,272,823)</b>	<b>108,816,492,495</b>
Profit after tax of shareholders of parent company	61		(606,810,855,076)	98,768,553,147
Profit after tax of non-controlling shareholders	62		9,761,582,253	10,047,939,348
<b>Earning per share</b>	<b>70</b>	<b>37</b>	<b>(6,863)</b>	<b>1,061</b>
<b>Diluted earning per share</b>	<b>71</b>	<b>38</b>	<b>(6,863)</b>	<b>1,061</b>

Hai Phong, 30 March 2026

Preparer



Dong Thi Tuyet Mai

Chief Accountant



Tran Thi Thanh

Deputy General Director



Vu Thi Phuong

Form No. B03 - DN/HN

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
(Applying indirect method)  
For the year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>Cash flows from operating activities</b>				
Profit before tax	01		(562,716,422,477)	139,140,086,814
<b>Adjustments for</b>				
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		(23,047,200,586)	(10,074,511,024)
Interest expenses	06		218,573,053,118	206,860,992,907
<b>Operating profit before changes in working capital</b>	08		5,035,642,506	353,536,437,447
Increase in receivables	09		(414,776,785,243)	(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		(1,261,252,445,410)	980,872,353,181
Increase/decrease in prepaid expenses	12		12,655,868,167	8,865,404,174
Interest paid	14		(217,945,250,279)	(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)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	20		759,525,427,746	(207,553,493,594)
<b>Cash flows from investing activities</b>				
Payments for purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(21,842,287,885)	(34,448,328,678)
Proceeds from liquidating, selling fixed assets and other long-term assets	22		506,141,000,000	663,636,362
Payment for loaning, buying securities from 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
Proceeds from investment in other entities	26		33,480,000,000	114,270,000,000
Proceeds from loan interest, dividend, divided profits	27		2,289,600,586	15,326,121,058
<b>Net cash flows from investing activities</b>	30		520,328,312,701	101,551,428,742

Form No. B03 - DN/HN

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)**  
*(Applying indirect method)*  
For the year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
<b>Cash flows from financing activities</b>				
Proceeds from borrowings	33		9,921,502,998,841	14,871,230,792,100
Repayments of borrowings	34		(12,706,510,472,497)	(14,673,924,666,171)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<b>40</b>		<b>(2,785,007,473,656)</b>	<b>197,306,125,929</b>
<b>Net increase/decrease in cash and cash equivalents</b>	<b>50</b>		<b>(1,505,153,733,209)</b>	<b>91,304,061,077</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>1,628,109,095,706</b>	<b>1,532,123,314,213</b>
Impact of exchange rate fluctuation	61		720,904,957	4,681,720,416
<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>123,676,267,454</b>	<b>1,628,109,095,706</b>

Hai Phong, 30 March 2026

Preparer



Dong Thi Tuyet Mai

Chief Accountant



Tran Thi Thanh

Deputy General Director



Vu Thi Phuong

**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)*

**Form No. B09 - DN/HN**

**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 01 January 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 on the consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated cash flow statement, and corresponding notes are from the audited and fully comparable consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024.

**1.5 COMPANY STRUCTURE**

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

<b>Subsidiary</b>	<b>Location</b>	<b>Principal activity</b>	<b>Proportion of ownership interest (%)</b>	<b>Proportion of voting rights (%)</b>
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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)**

**1.5 COMPANY'S STRUCTURE (CONT'D)**

(\*) During 2025, the Company invested in Viet Phat Import Export Company Limited in accordance with Decision No. 01/2025/QĐ-HĐQT 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.

**1.6 THE CHARACTERISTICS OF A COMPANY'S OPERATIONS DURING THE FINANCIAL YEAR AFFECTING THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS.**

In 2025, Viet Phat Import-Export Trading Investment Joint Stock Company completed several large-value thermal coal supply contracts signed with customers. After completing these contracts, the company did not sign any new contracts with the aforementioned customers. Therefore, in the latter part of 2025, the company proactively adjusted its inventory levels to reflect actual business needs. Simultaneously, the company used working capital to pay off a significant portion of its outstanding bank loans to reduce financial costs.

In addition, in 2025, Newland Construction Joint Stock Company (a subsidiary) completed the handover of all apartments in the Royal River City project, which the subsidiary developed. Consequently, all production and business costs related to the project were accumulated and transferred to the cost of goods sold for the year. Simultaneously, the subsidiary also fully repaid its outstanding bank loans using working capital to minimize incurred financial costs.

Due to the reasons mentioned above, the total assets and total capital of the Company as at 31 December 2025, decreased significantly compared to 01 January 2025.

**2. BASIS OF PREPARATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND FINANCIAL YEAR**

**2.1 BASIS OF PREPARATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

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

The financial year of the Company commences on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. These consolidated financial statements have been prepared for the year ended 31 December 2025.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**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 consolidated financial statements complies with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements. This requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions affecting the reported figures on liabilities, assets, and the presentation of contingent liabilities and assets as of the date of the consolidated financial statements, as well as the reported figures on revenue and expenses throughout the operating period. Although accounting estimates are made to the best of the Board of General Directors' knowledge, actual figures may differ from the estimates and assumptions made.

**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 year 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 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 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 denominated in foreign currency are converted using the actual exchange rate applicable on the date the transaction occurs. Exchange rate differences arising from these transactions will be accounted for as revenue or expense in the year.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.4 FOREIGN CURRENCY (CONT'D)**

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 year.

**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.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.6 RECEIVABLES (CONT'D)**

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 relevant to the acquisition of inventories. The cost of self-manufactured inventories and merchandise is determined using the weighted average method.
- 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 relevant 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:

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.8 TANGIBLE FIXED ASSETS (CONT'D)**

<b>Fixed assets group</b>	<b>Useful life (years)</b>
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**

The intangible fixed asset reflecting the value of the Company's long-term land use rights as at 31 December 2025, is plot number 123 BT 02-97 Bach Dang, Hong Bang Ward, Hai Phong City. Land use rights without a time limit are not subject to amortization.

**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 relevant 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.

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

	<u>Useful life (years)</u>
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 income statement in line with the relevant sales revenue.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.12 PREPAID EXPENSES (CONT'D)**

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.

**3.14 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 relevant 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.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.17 OWNERS' EQUITY (CONT'D)**

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.

**3.19 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:

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.19 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)**

*Revenue from rendering of services (cont'd)*

- 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.

*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 relevant 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.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

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

**3.20 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET (CONT'D)**

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	01/01/2025
	VND	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
<b>Total</b>	<b>123,676,267,454</b>	<b>1,628,109,095,706</b>

(\*) These represent term deposits placed with commercial banks with maturities of no more than three months, bearing interest rates ranging from 2.1% to 4.0% per annum. As at 31 December 2025, certain deposits with a carrying amount of VND 93,626,526,894 have been pledged as collateral for the Company's short-term borrowings from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch (as detailed in Note 22).

## VIET PHAT IMPORT EXPORT TRADING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

No. 123BT 02-97 Bach Dang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended as at 31/12/2025

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

## 5. TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
<b>Short-term</b>	<b>1,088,577,656,060</b>	<b>(140,599,239,759)</b>	<b>1,784,762,702,894</b>	<b>(51,882,401,377)</b>
- Duyen Hai Thermal Power Company – Branch of Power Generation Corporation 1	-	-	536,665,268,725	-
- Sai Gon Mia Investment Joint Stock Company	359,128,269,942	-	521,507,991,356	-
- Hung Thinh Mineral Investment Joint Stock Company	397,008,651,606	-	328,539,391,400	-
- PetroVietnam Power Generation Branch – Vietnam National Industry - Energy Group	-	-	113,286,462,351	-
- Hekou Yunhe Trade Co., Ltd	70,927,139,906	(70,927,139,906)	70,927,139,906	-
- Viet Trung Mineral and Metallurgy Co., Ltd	69,672,099,853	(69,672,099,853)	69,672,099,853	(51,882,401,377)
- 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	-
- Thai Nguyen Ferrous Metallurgy Joint Stock Company	40,353,826,368	-	7,757,100,000	-
- PCI Group Joint Stock Company	34,202,429,167	-	-	-
- Trade receivables from Royal River City Project	11,449,539,481	-	27,147,999,631	-
- Others	99,650,987,737	-	2,282,685,553	-
<b>Long-term</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1,088,577,656,060</b>	<b>(140,599,239,759)</b>	<b>1,784,762,702,894</b>	<b>(51,882,401,377)</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**6. ADVANCES TO SUPPLIERS**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
<b>Short-term advances to suppliers</b>	<b>1,198,539,254,695</b>	<b>(1,599,500,000)</b>	<b>857,360,315,771</b>	-
- Tat Thanh Services and Trading Co., Ltd. (i)	436,093,358,410	-	326,216,127,010	-
- Au Viet Trading and Transportation Co., Ltd. (i)	524,169,222,080	-	325,357,935,660	-
- LS Ly Sok Co., Ltd. (i)	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	-	-	-
- Weland Real estate Business and Development Joint Stock Company	-	-	1,542,480,394	-
- Others	2,375,757,763	(1,599,500,000)	4,853,807,845	-
<b>Total</b>	<b>1,198,539,254,695</b>	<b>(1,599,500,000)</b>	<b>857,360,315,771</b>	-

(i) This represents advances to suppliers in respect of business plans approved by the General Director and contracts for the purchase of coking coal and iron ore to support the Company's production and business operations. During the year, the Company reassessed contracts with delayed delivery schedules and implemented appropriate measures for each contract. The expected delivery timeline and/or recovery of advances is within 2026.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

## 7. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
<b>Short-term</b>	<b>566,614,301,025</b>	<b>(8,963,969)</b>	<b>206,504,656,675</b>	-
- Output VAT invoiced but not yet eligible for recognition of trade receivables	47,677,899,441	-	191,911,643,509	-
- Deposits and collaterals	505,646,000,000	-	502,000,000	-
+ Deposits and margins with Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (*)	505,641,000,000	-	-	-
+ Other deposits and margins	5,000,000	-	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	(8,963,969)	3,128,482,458	-
<b>Long-term</b>	<b>610,000,000</b>	-	<b>623,946,481</b>	-
- Deposits and collaterals	610,000,000	-	405,000,000	-
- Other long-term receivables	-	-	218,946,481	-
<b>Total</b>	<b>567,224,301,025</b>	<b>(8,963,969)</b>	<b>207,128,603,156</b>	-

(\*) The balance of this item represents the amount pledged by VPG at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch under the Collateral Agreement No. 01/HĐCCTS dated 15 December 2025. This amount has been pledged with the bank as a substitute for the collateral obligations under certain credit agreements (“Credit Agreements”), for which the original collateral comprises land use rights and assets attached to land at Villa No. 2 Tran Hung Dao Street, Cua Nam Ward, Hanoi.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

8. DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025			01/01/2025		
	Balance	Provision	Recoverable amount	Balance	Provision	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Hekou Yunhe Trade Co., Ltd	70,927,139,906	(70,927,139,906)	-	-	-	-
- Viet Trung Mineral and Metallurgy Company Limited	69,672,099,853	(69,672,099,853)	-	69,672,099,853	(51,882,401,377)	17,789,698,476
- Libra plus shipping limited	17,927,938	(8,963,969)	8,963,969	-	-	-
- Construction Consultation Joint Stock Company for Maritime Building	1,599,500,000	(1,599,500,000)	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>142,216,667,697</b>	<b>(142,207,703,728)</b>	<b>8,963,969</b>	<b>69,672,099,853</b>	<b>(51,882,401,377)</b>	<b>17,789,698,476</b>

9. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Goods in transit	-	-	9,332,020,219	-
- Raw materials and supplies	91,231,085	-	3,459,028	-
- Work in progress	-	-	389,664,720,789	-
+ Royal River City project	-	-	389,514,720,789	-
+ Others	-	-	150,000,000	-
- Finished goods	10,743,494,606	-	35,591,727,720	-
- Consignments (*)	459,381,552,899	(256,224,348,519)	1,560,713,642,486	-
- Inventories	192,721,492,384	-	1,361,952,336,756	-
<b>Total</b>	<b>662,937,770,974</b>	<b>(256,224,348,519)</b>	<b>3,357,257,906,998</b>	<b>-</b>

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

## 9. INVENTORIES (CONT'D)

(\*) The Company has recognized a provision for inventory write-down in respect of a shipment of thermal coal delivered in April 2025 to the Petroleum Power Generation Branch – Vietnam National Industry and Energy Group (PVPBG) under Contract No. 1556/2024/PVPBG-SHITPP-VPG-PINE dated 6 September 2024, with an original cost of VND 459.38 billion. This provision arises as the inspection results upon delivery to PVPBG indicated that the quality of the goods did not meet the specifications set out in the contract. As at the date of these consolidated financial statements, the parties are continuing their discussions to determine the final settlement value for the remaining shipments and to proceed with contract liquidation upon conclusion by the competent authorities.

In accordance with the prudence principle and compliance with prevailing accounting standards, the Company has recognized the inventory write-down provision based on independent estimates as at the reporting date of the fourth quarter of 2025. This provision is purely an accounting treatment and is independent of the ongoing discussions with the Petroleum Power Generation Branch – Vietnam National Industry and Energy Group and the competent authorities regarding the determination of the payable amounts for the above-mentioned shipments.

As at 31 December 2025, certain inventories with a total carrying amount of VND 53.15 billion have been pledged as collateral for the Company's short-term borrowings from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch (as detailed in Note 22).

## 10. FINANCIAL INVESTMENTS

## 10.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
<b>Short-term</b>	-	-	260,000,000	-
- Term deposit	-	-	260,000,000	-
<b>Long-term</b>	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
- Bonds (i)	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
<b>Total</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>4,260,000,000</b>	<b>-</b>

(i) This represents 4,000 bonds issued by the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, with a par value of VND 1,000,000 per bond, a tenor of 10 years and maturity on 25 December 2028. Interest is payable in arrears on an annual basis on 25 December at a rate equal to the reference rate plus 1.1% per annum.

As at 31 December 2025, all of these bonds have been pledged as collateral for the Company's borrowings from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch (as detailed in Note 22).

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)***(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)***10. FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)****10.2 INVESTMENT IN OTHER ENTITIES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
<b>Investment in other entities</b>	-	-	33,480,000,000	-
- Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company (*)	-	-	33,480,000,000	-
<b>Total</b>	-	-	<b>33,480,000,000</b>	-

(\*) Pursuant to Resolution No. 51/2025/QĐ-HĐQT dated 25 November 2025 on the transfer of shares in Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company, Viet Phat Import Export Trading Investment Joint Stock Company transferred 3,348,000 shares, representing 7.44% of the charter capital of Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company, for a total transfer value of VND 54,237,600,000.

As at 31 December 2025, the Company has not determined the fair value of these equity investments for disclosure in the Financial Statements, as the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System currently do not provide guidance on the determination of fair value using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, Transportation, equipment	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>COST</b>					
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 & Liquidation	(74,785,059,263)	-	(4,153,120,000)	-	(78,938,179,263)
- Other decreases	-	(1,386,834,229)	(5,091,763,636)	-	(6,478,597,865)
31/12/2025	<u>21,000,224,474</u>	<u>23,858,071,413</u>	<u>27,988,116,655</u>	<u>1,887,790,439</u>	<u>74,734,202,981</u>
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>					
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 year	(7,349,681,014)	(396,419,351)	(4,596,895,272)	(155,932,486)	(12,498,928,123)
- Disposal & liquidation	4,589,805,752	-	4,153,120,000	-	8,742,925,752
- Other decreases	-	1,386,834,229	5,091,763,636	-	6,478,597,865
31/12/2025	<u>(4,698,489,175)</u>	<u>(22,771,361,151)</u>	<u>(13,906,914,733)</u>	<u>(1,399,278,830)</u>	<u>(42,776,043,889)</u>
<b>CARRYING AMOUNT</b>					
01/01/2025	<u>5,093,987,541</u>	<u>851,429,613</u>	<u>18,428,097,194</u>	<u>526,073,454</u>	<u>24,899,587,802</u>
31/12/2025	<u>16,301,735,299</u>	<u>1,086,710,262</u>	<u>14,081,201,922</u>	<u>488,511,609</u>	<u>31,958,159,092</u>

The historical cost of fully depreciated tangible fixed assets that are still in use as at 31 December 2025 amounted to VND 24,700,555,125 (as at 1 January 2025: VND 35,088,900,277).

The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collateral for borrowings as at 31 December 2025 amounted to VND 10,481,861,514 (as at 1 January 2025: VND 9,306,684,791).

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**12. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

	Rights of land use VND	Total VND
<b>COST</b>		
01/01/2025	333,037,080,015	333,037,080,015
- Disposal & liquidation (*)	(300,330,889,761)	(300,330,889,761)
- Other decrease	3,123,309,746	3,123,309,746
31/12/2025	<u>32,706,190,254</u>	<u>35,829,500,000</u>
<b>ACCUMULATED AMORTIZATION</b>		
01/01/2025	-	-
31/12/2025	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>CARRYING AMOUNT</b>		
01/01/2025	<u>333,037,080,015</u>	<u>333,037,080,015</u>
31/12/2025	<u>35,829,500,000</u>	<u>35,829,500,000</u>

(\*) During the year, the Company completed the transfer of land use rights, ownership of residential property and assets attached to land at part of Villa No. 2, Tran Hung Dao Street, Cua Nam Ward, Hanoi, under the notarized transfer agreement No. 38743/2025/CCCG.

As at 31 December 2025, the Company's intangible fixed assets include the land use rights with indefinite term at Lot No. 123BT 02-97, Bach Dang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, Vietnam, with a carrying amount of VND 35,829,500,000 (as at 1 January 2025: VND 35,829,500,000). These land use rights have been pledged as collateral for the Company's borrowings from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Le Chan Branch (as detailed in Note 22).

2684  
3 TY  
HÂN  
SÔNG  
P KH  
PHÁT  
T.P.H

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

13. INVESTMENT PROPERTIES

	Land use rights VND	Buildings and structures VND	Total VND
<b>HISTORICAL COST</b>			
01/01/2025	119,507,693,955	23,353,244,181	142,860,938,136
- Disposal & liquidation	(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 decrease	-	(6,684,269,914)	(6,684,269,914)
31/12/2025	-	-	-
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>			
01/01/2025	-	(1,253,862,142)	(1,253,862,142)
- Right of land uses	-	2,344,717,097	2,344,717,097
- Depreciation for the year	-	(1,773,488,640)	(1,773,488,640)
- Other decrease	-	682,633,685	682,633,685
31/12/2025	-	-	-
<b>CARRYING AMOUNT</b>			
01/01/2025	119,507,693,955	22,099,382,039	141,607,075,994
31/12/2025	-	-	-

Investment properties represent the value of land use rights with indefinite term, buildings and structures at No. 2 Tran Hung Dao Building, Cua Nam Ward, Hanoi, which are leased out by the Company for office purposes.

Rental income from operating leases of investment properties recognized during the year amounted to VND 9,133,920,000.

From December 2025, the Company transferred all investment properties previously held for lease under the notarized agreement No. 38743/2025/CCGD dated 18 December 2025.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

*(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	01/01/2025
	VND	VND
<b>Construction in progress</b>		
- 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
<b>Total</b>	<b>6,469,251,276</b>	<b>75,927,957,797</b>

(\*) The balance as at 31 December 2025 comprises land lease payments and directly attributable costs relevant to a 50-year commercial land lease for the development of an office building. The Company expects to commence the project in 2026.

**15. PREPAID EXPENSES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Short-term</b>	<b>9,862,015,946</b>	<b>15,636,614,159</b>
- 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
<b>Long-term</b>	<b>3,359,475,558</b>	<b>7,312,368,949</b>
- Dispatched tools and supplies	2,263,319,404	6,429,706,416
- Others	1,096,156,154	882,662,533
<b>Total</b>	<b>13,221,491,504</b>	<b>22,948,983,108</b>

**16. DEFERRED TAX ASSETS**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- The corporate income tax (CIT) rate applied to determine the value of deferred tax assets	20%	20%
- Deferred tax assets related to deductible temporary differences	2,966,237,106	12,744,568,474
<b>Deferred tax assets</b>	<b>2,966,237,106</b>	<b>12,744,568,474</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Amount expected to be settled VND	Balance VND	Amount expected to be settled VND
<b>Short-term payables</b>	<b>107,948,913,083</b>	<b>107,948,913,083</b>	<b>1,946,627,726,592</b>	<b>1,946,627,726,592</b>
- Pine Energy PTE Ltd.	-	-	1,453,144,305,706	1,453,144,305,706
- Viet Thuan Transport Company Limited	33,123,381,360	33,123,381,360	206,643,308,134	206,643,308,134
- Leon Overseas PTE Ltd.	5,047,208,353	5,047,208,353	-	-
- Xiamen ITG Dynamic Co., Ltd	4,457,569,509	4,457,569,509	4,317,980,003	4,317,980,003
- Trafigura Asia Trading PTE Ltd.	-	-	131,335,319,566	131,335,319,566
- Hung Cuong Steel Trading Joint Stock Company	-	-	50,849,997,443	50,849,997,443
- Van Ha General Trading and Services Co., Ltd	448,382,586	448,382,586	30,008,817,173	30,008,817,173
- Vu Quang Joint Stock Company	1,217,206,917	1,217,206,917	15,200,584,917	15,200,584,917
- Nam Tien Company Limited	8,811,229,115	8,811,229,115	8,257,623,138	8,257,623,138
- PT Sumber Global Energy Tbk	-	-	6,179,437,785	6,179,437,785
- Chien Cong Trading and Transport Co., Ltd	12,637,449,576	12,637,449,576	6,878,456,625	6,878,456,625
- Viet Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	16,127,511,568	16,127,511,568	16,127,511,568	16,127,511,568
- Other parties	26,078,974,099	26,078,974,099	357,733,502	357,733,502
<b>Total</b>	<b>107,948,913,083</b>	<b>107,948,913,083</b>	<b>1,946,627,726,592</b>	<b>1,946,627,726,592</b>

Trade payables to related parties: Details are presented in Note 40

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

## 18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

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

	01/01/2025	Incurring during the year	Payment during the year	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Taxes and amounts payable</b>				
- Value Added Tax	9,827,263,279	740,389,978,185	637,877,776,651	112,339,464,813
+ Output VAT	9,827,263,279	140,223,572,568	218,236,246	149,832,599,601
+ VAT on Import	-	600,166,405,617	600,166,405,617	-
- 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
- Land and housing tax, land rent	-	90,818,000	90,818,000	-
- Environmental protection tax and other taxes	-	44,185,904,120	44,185,904,120	-
- Fees, charges and other taxes	3,811,405,840	177,991,209	3,989,397,049	-
<b>Total</b>	<b>48,180,572,931</b>	<b>810,932,416,527</b>	<b>745,566,615,497</b>	<b>113,546,373,961</b>
<b>Taxes and amounts receivable</b>				
- VAT on imports	1,420,246,571	3,863,435,648	4,077,661,297	1,634,472,220
- Corporate income tax	-	551,809,178	-	551,809,178
<b>Total</b>	<b>1,420,246,571</b>	<b>4,415,244,826</b>	<b>4,077,661,297</b>	<b>2,186,281,398</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**20. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Short-term</b>	<b>16,134,891,556</b>	<b>19,308,868,227</b>
- Weland Real estate business and Development Joint Stock Company	-	6,429,706,416
- Sao Viet Construction design Consulting and Inspection Joint Stock Company	3,250,000,000	-
- Interest support to customers purchasing houses at Royal River City project	1,465,966,320	5,897,301,033
- Borrowing costs	9,306,301,293	2,674,122,445
- UPAS fee	1,529,291,245	3,374,299,043
- Others	583,332,698	933,439,290
<b>Total</b>	<b>16,134,891,556</b>	<b>19,308,868,227</b>

**21. OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Short-term</b>	<b>75,381,990,997</b>	<b>35,058,989,502</b>
- Trade union funds	293,008,000	224,676,000
- Social insurance	60,366,500	1,728,000
- Deposits received	13,126,860,800	13,000,000,000
+ Deposit received for contract performance from Tan Long Group Joint Stock Company (*)	13,000,000,000	13,000,000,000
+ Deposit received for contract performance from CC1 Northern Construction and Investment Joint Stock Company	126,860,800	-
- Dividends payable	10,521,814,877	10,521,814,877
- Viet Thuan Transport Company Limited (**)	39,494,950,057	-
- Bank for Investment and Development of Cambodia – Hanoi Branch (***)	10,230,000,000	-
- Deposits received for house purchase	-	8,453,652,532
- Registration fees	-	1,822,984,116
- Other payables	1,654,990,763	1,034,133,977
<b>Total</b>	<b>75,381,990,997</b>	<b>35,058,989,502</b>

(\*) This represents a deposit received from Tan Long Group Joint Stock Company in relation to the transfer of the project "Pre-engineered steel frame manufacturing plant, structural steel processing, and iron ore classification and trading". The project was successfully transferred to another party in 2020. Accordingly, this deposit is to be refunded to Tan Long Group Joint Stock Company.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**21. OTHER SHORT-TERM PAYABLES (CONT'D)**

(\*\*) This represents demurrage charges incurred at loading and discharge ports in connection with thermal coal trading contracts.

(\*\*\*) This represents unearned revenue from Bank for Investment and Development of Cambodia – Hanoi Branch under a lease agreement for Villa No. 2 Tran Hung Dao Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem District, Hanoi. As the relevant asset has been transferred, the unearned revenue has not been recognized and has instead been reclassified as a liability payable to this bank.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

22. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

	01/01/2025		During in the year		31/12/2025	
	Balance	Amounts expected to be settled	Increase	Decrease	Balance	Amounts expected to be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Short-term Loans</b>	<b>4,338,774,502,684</b>	<b>4,338,774,502,684</b>	<b>9,934,576,351,859</b>	<b>12,616,170,038,252</b>	<b>1,657,180,816,291</b>	<b>1,657,180,816,291</b>
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Le Chan Branch (1)	1,073,194,679,162	1,073,194,679,162	1,902,176,424,605	2,483,533,242,079	491,837,861,688	491,837,861,688
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Hanoi Branch (loan) (2)	1,513,847,874,079	1,513,847,874,079	2,315,339,961,416	3,342,294,244,752	486,893,590,743	486,893,590,743
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Hanoi	984,981,159,208	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 (3)	599,485,275,727	599,485,275,727	721,668,469,348	801,708,841,011	519,444,904,064	519,444,904,064
- Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	167,006,308,508	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	-	259,206,000	-	-
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch (4)	-	-	159,004,459,796	-	159,004,459,796	159,004,459,796
<b>Current portion of long-term loans (maturity within 1 year)</b>	<b>92,896,434,245</b>	<b>92,896,434,245</b>	<b>15,336,000,000</b>	<b>90,340,434,245</b>	<b>17,892,000,000</b>	<b>17,892,000,000</b>
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch (5)	15,336,000,000	15,336,000,000	15,336,000,000	12,780,000,000	17,892,000,000	17,892,000,000
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Le Chan Branch (6)	77,560,434,245	77,560,434,245	-	77,560,434,245	-	-
<b>Short-term loans and finance lease obligations</b>	<b>4,431,670,936,929</b>	<b>4,431,670,936,929</b>	<b>9,949,912,351,859</b>	<b>12,706,510,472,497</b>	<b>1,675,072,816,291</b>	<b>1,675,072,816,291</b>

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

## 22. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

	01/01/2025		During in the year		31/12/2025	
	Balance	Amounts expected to be settled	Increase	Decrease	Balance	Amounts expected to be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term Loans	176,324,000,000	176,324,000,000	-	15,336,000,000	160,988,000,000	160,988,000,000
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch (5)	176,324,000,000	176,324,000,000	-	15,336,000,000	160,988,000,000	160,988,000,000
Long-term loans and finance lease obligations	176,324,000,000	176,324,000,000	-	15,336,000,000	160,988,000,000	160,988,000,000

(1) This represents loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Le Chan Branch under the Credit Facility Agreement No. 01/2024-HĐCVHM/NHCT164-VPG-1.500TY dated 30 May 2024 and its amendments and supplements. Accordingly:

- Purpose: to supplement working capital for trading activities of iron ore and coal;
- The total outstanding loan balance and issued L/Cs with payment commitment funded by the loan at any time shall not exceed VND 700 billion. The availability period of the credit facility is from 30 May 2024 to 31 January 2026;
- The term of each drawdown is specified in the respective loan agreement but does not exceed six months. The lending interest rate is stipulated in each drawdown agreement and is subject to monthly adjustments;
- Outstanding balance under this agreement as at 31 December 2025 amounted to VND 385,596,415,709.

\* Drawdown Loan Agreement No. 27.10/2025-HĐCVTL/NHCT164-VPG dated 27 October 2025:

- Purpose: working capital financing for the Company's steel manufacturing and trading activities;
- The total loan amount shall not exceed VND 48,000,000,000, with a disbursement period from 27 October 2025 to 30 November 2025;
- Loan tenor: up to six (6) months, commencing from the day following the date of the first disbursement;
- The outstanding balance of this contract as at 31 December 2025 amounted to VND 45,185,787,866.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**22. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)**

\* Drawdown Loan Agreement No. 01.28.10/2025-HĐCVTL/NHCT164-VPG dated 28 October 2025

- Purpose: working capital financing for the Company's steel manufacturing and trading activities
- Total loan amount: not exceeding VND 30,000,000,000; disbursement period from 28 October 2025 to 30 November 2025
- Loan tenor: up to six (6) months, calculated from the day following the date of the first disbursement
- The outstanding balance of this contract as at 31 December 2025 amounted to VND 29,707,973,083

\* Drawdown Loan Agreement No. 02.28.10/2025-HĐCVTL/NHCT164-VPG dated 28 October 2025:

- Loan purpose: working capital for steel production and business operations;
- Total loan amount: not exceeding VND 32,000,000,000; disbursement period from 28 October 2025 to 30 November 2025;
- Loan tenor: up to six (6) months, calculated from the day following the date of the first disbursement;
- The outstanding balance of this contract as at 31 December 2025 amounted to VND 31,347,685,030.

The loans and other credit obligations of the Company are secured by:

- Certain tangible fixed assets of the Company with a carrying amount of VND 7,532,920,911 as at 31 December 2025;
- Land use rights, ownership of houses and assets attached to land of the Company at Land Plot No. 123BT 02-97 Bach Dang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City; and
- Certain land use rights and assets attached to land of Ms. Le Thi Thanh Le (a shareholder of the Company) and other individuals.

(2) Represents borrowings from Vietnam Bank for Investment and Development – Hanoi Branch under the following loan agreements:

- Credit Agreement No. 01/2024/2576312/HĐTD dated 15 July 2024 with a maximum credit limit of VND 1,200 billion, of which the maximum outstanding loan balance and issued guarantees is VND 800 billion. The credit limit is used to supplement working capital, issue guarantees, and open L/Cs for business operations. The credit limit term is from the signing date of the Agreement until 15 July 2025. The interest rate on the loans is the rate stated on each promissory note until any adjustment is made.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**22. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)**

- Credit Agreement No. 02/2024/2576312/HĐTD dated 18 September 2024 with a maximum credit limit of VND 4,250 billion, of which the maximum loan balance and L/C issuance is VND 3,230 billion, and the maximum guarantee is VND 1,020 billion. The credit limit is used to supplement working capital and open L/Cs for the Coal Supply Package for commercial operation of Song Hau 1 Thermal Power Plant in 2024–2025 under Contract No. 1556/2024/PVPGB/SH1TPP-VPG-PINE dated 6 September 2024. The credit term corresponds to the term of the coal supply contract. The interest rate on the loans is the rate stated on each promissory note until any adjustment is made.

The Company's borrowings and other credit obligations are secured by:

- Certain tangible fixed assets with a carrying amount of VND 2,948,940,603 as at 31 December 2025; and
- Certain land use rights and assets attached to land owned by Ms. Le Thi Thanh Le (a shareholder of the Company) and other individuals

(3) Reflects borrowings from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch under the following credit agreements.

- Credit Agreement No. 2111-LAV-202400443/HĐTD dated 25 July 2024 with a total credit limit (including loan facilities, guarantees, L/C issuance limits and other credit facilities) of VND 1,400,000,000,000, of which the maximum outstanding loan balance is VND 600,000,000,000. The loan is used to supplement working capital for the implementation of the 2024–2025 business plan. The availability period of the credit facility is from the signing date until 15 July 2025. The loan tenor is determined based on each specific drawdown note. The lending interest rate is subject to adjustment in accordance with the applicable rates of Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch from time to time. Total outstanding loan balance as at 31 December 2025 amounted to VND 489,809,030,378, with an applicable interest rate of 5.5% per annum for the outstanding drawdowns.
- Credit Agreement No. 2111-LAV-202500488 dated 18 August 2025 with a credit limit (including loan facilities, guarantees, and L/C issuance limits) of VND 262,759,000,000, of which the maximum loan and L/C issuance amount is VND 210,259,000,000. The loan is used to finance the import of coke coal under Foreign Trade Contract No. J25087B dated 11 July 2025 signed with Xiamen ITG Dynamic Co., Ltd. The maximum loan tenor is up to 6 months from 18 August 2025. The loan tenor is determined based on each specific drawdown note. The lending interest rate is subject to adjustment in accordance with the applicable rates of Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch from time to time. Total outstanding loan balance as at 31 December 2025 amounted to VND 29,635,873,686, with an applicable interest rate of 5.5% per annum for the outstanding drawdowns

The Company's borrowings and other credit obligations are secured by:

- Bonds issued by Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development with a carrying value as at 31 December 2025 of VND 4,000,000,000 (31 December 2024: VND 4,000,000,000);
- Term deposits placed at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development with a carrying value as at 31 December 2025 of VND 93,626,526,894;
- Short-term deposits and collateral with a carrying value as at 31 December 2025 of VND 505,641,000,000;
- Certain inventories of the Company; and
- Certain land use rights and assets attached to land owned by other individuals

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**22. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)**

- (4) Reflects payables under import letters of credit relating to purchase contracts with suppliers under Usance Payable at Sight Letters of Credit (UPAS L/C) arranged through Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch. Under these arrangements, suppliers are paid immediately by the bank, while the Company is granted deferred payment terms of up to 6 months with the bank, with the payment due date falling on 6 April 2026.

These obligations are secured by the same collateral pledged/mortgaged to Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch as detailed in Note (3).

- (5) Reflects a loan from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch under Loan Agreement No. 2111-LAV-202200299 dated 14 June 2022 with a loan amount of VND 230 billion to finance the acquisition of an office building located at No. 2 Tran Hung Dao Street, Cua Nam Ward, Hanoi. The maximum loan term is 180 months (15 years) from the date of first disbursement. The lending interest rate is floating and determined periodically, calculated as the ceiling interest rate for VND term deposits with 12-month maturity plus a margin of 3% per annum, but not lower than the lending rates prescribed by Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development and as notified by its Bac Hai Phong Branch on the first day of each quarter of the financial year ending December 31. The applicable interest rate as at 31 December 2025 is 7.7% per annum. Principal and interest are repayable on a monthly basis on the 25th.

The loan is secured by the same collateral pledged/mortgaged to Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Bac Hai Phong Branch as detailed in Note (3).

- (6) This represents borrowings from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) – Le Chan Branch under a credit facility granted to finance eligible investment costs of the project: “Residential development and urban redevelopment at No. 80 Ha Ly, Ha Ly Ward, Hong Bang District, Hai Phong City.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

23. OWNERS' EQUITY

23.1 CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Owner's Contributed Capital VND	Share Premium VND	Investment and Development fund VND	Retained Earnings VND	Non-controlling Interest VND	Total VND
01/01/2024	842,070,710,000	237,848,870,000	27,318,145,144	355,835,692,943	29,915,998,579	1,492,989,416,666
- Profit in prior year	-	-	-	98,768,553,147	10,047,939,348	108,816,492,495
- Dividend distribution in shares	42,086,800,000	-	-	(42,086,800,000)	-	-
31/12/2024	<u>884,157,510,000</u>	<u>237,848,870,000</u>	<u>27,318,145,144</u>	<u>412,517,446,090</u>	<u>39,963,937,927</u>	<u>1,601,805,909,161</u>
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/(loss) in the year	-	-	-	(606,810,855,076)	9,761,582,253	(597,049,272,823)
31/12/2024	<u>884,157,510,000</u>	<u>237,848,870,000</u>	<u>27,318,145,144</u>	<u>(194,293,408,986)</u>	<u>49,725,520,180</u>	<u>1,004,756,636,338</u>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**23. OWNERS' EQUITY (CONT'D)**

**23.2 DETAILS OF OWNERS' CONTRIBUTED CAPITAL**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	Rate	VND	Rate
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%
	<b>884,157,510,000</b>	<b>100%</b>	<b>884,157,510,000</b>	<b>100%</b>

**23.3 EQUITY TRANSACTIONS WITH OWNERS AND DIVIDEND DISTRIBUTION**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>Owners' contributed capital</b>		
+ Beginning balance	884,157,510,000	884,157,510,000
+ Ending balance	884,157,510,000	884,157,510,000
<b>Dividends and profits distributed</b>	-	-

**23.4 SHARES**

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

**24. BONUS AND WELFARE FUND**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>Opening balance</b>	17,007,069,744	24,206,689,174
+ <i>Utilization of the bonus and welfare fund during the year</i>	2,695,668,200	7,199,619,430
<b>Ending balance</b>	<b>14,311,401,544</b>	<b>17,007,069,744</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**25. OFF-BALANCE SHEET ITEMS**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<b>Foreign Currency</b>		
USD	33,201.16	49,471,320.13
	<u><b>33,201.16</b></u>	<u><b>49,471,320.13</b></u>
<b>Operating Lease Commitments</b>		
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
The total minimum lease payments under non-cancellable operating leases in the future are as follows:		
- Within 1 year	342,000,000	5,046,000,000
- From over 1 year to 5 years	9,363,884,000	15,707,500,000
	<u><b>9,705,884,000</b></u>	<u><b>20,753,500,000</b></u>

Operating leases represent the total amount of warehouse rental fees paid by the Company under lease agreements signed from 2020 to 2028.

**26. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES**

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Sales of thermal coal	8,009,180,870,445	11,523,654,889,403
- Sales of metallurgical coke	1,381,099,614,785	2,212,174,151,826
- Sales of iron ore	1,423,315,914,255	1,617,606,011,335
- Sales of other merchandises	566,451,712,816	325,144,669,136
- Revenue from construction contracts	-	60,275,287,963
- Office rental income	9,133,920,000	6,701,600,000
- Sales of real estates	1,069,910,065,999	506,808,402,957
- Others	19,067,796,637	4,836,856,734
<b>Total</b>	<u><b>12,478,159,894,937</b></u>	<u><b>16,257,201,869,354</b></u>

**27. REVENUE DEDUCTION**

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Sales reduction	92,652,542,111	-
In which:		
+ Discount goods	92,652,542,111	-
<b>Total</b>	<u><b>92,652,542,111</b></u>	<u><b>-</b></u>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**28. COST OF THE GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Cost of thermal coal sold	8,048,400,140,870	11,300,834,433,172
- Cost of metallurgical coke sold	1,523,521,933,891	2,119,461,559,083
- Cost of iron ore sold	1,367,525,792,251	1,487,287,764,077
- Cost of other merchandises	572,693,842,774	323,190,544,604
- Cost of construction contracts	-	63,347,807,910
- Cost of office leasing activities	2,138,723,130	3,388,014,547
- Cost of real estates	894,811,636,709	318,899,510,765
- Cost of others	13,912,765,215	3,632,871,239
<b>Total</b>	<b>12,423,004,834,840</b>	<b>15,620,042,505,397</b>

**29. FINANCIAL INCOME**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest income	2,489,569,160	12,795,949,836
- Foreign exchange gains	67,280,660,962	152,254,024,663
- Gain on disposal of investment	20,757,600,000	-
- Other financial income	-	1,262,137,588
<b>Total</b>	<b>90,527,830,122</b>	<b>166,312,112,087</b>

**30. FINANCIAL EXPENSES**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest expense	216,612,136,722	116,182,667,774
- Prepayment penalty expense – Project 80 Ha Ly	1,960,916,396	-
- UPAS LC service fees	6,274,958,259	90,678,325,133
- Foreign exchange loss incurred during the period	50,984,814,352	105,802,418,524
- Foreign exchange loss from year end revaluation	13,773,891,635	820,899,187
<b>Total</b>	<b>289,606,717,364</b>	<b>313,484,310,618</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**31. SELLING EXPENSES, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>Selling expense</b>	<b>107,309,939,046</b>	<b>238,279,394,933</b>
- Delivery and transportation expenses	68,554,223,909	179,899,206,016
- Cost of real estate sold	38,755,715,137	58,343,138,917
- Outsourced service expenses	-	37,050,000
<b>General and administrative expenses</b>	<b>165,842,511,613</b>	<b>105,871,520,318</b>
- Administrative staff expenses	28,783,261,580	20,670,308,337
- Administrative materials expenses	933,671,144	1,340,183,549
- Office supplies expenses	1,694,208,457	793,020,840
- Depreciation of fixed assets	9,002,900,225	2,271,801,271
- Taxes, charges and fees	21,156,383,457	49,313,438,400
- Provision expenses	90,325,302,351	10,527,328,436
- Outsourced service expenses	11,415,378,119	15,655,656,783
- Other cash expenses	2,531,406,280	5,299,782,702
<b>Total</b>	<b>273,152,450,659</b>	<b>344,150,915,251</b>

**32. OTHER INCOME**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Bonus for quick discharge and vessel release	20,230,041,342	7,373,758,512
- Compensation received from insurance companies	2,535,447,801	782,892,634
- Penalty income from contracts	1,423,325,115	562,045,739
- Interest expense waived	-	531,214,261
- Proceeds from disposal of fixed assets	500,000,000	-
- Settlement and adjustments of receivables and payables	3,370,191,756	-
- Other income	3,276,069,393	1,577,462,330
<b>Total</b>	<b>31,335,075,407</b>	<b>10,827,373,476</b>

**33. OTHER EXPENSES**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Late payment interest on taxes and VAT	709,749,229	2,739,349,504
- Loss on disposal of non-current assets	-	3,944,290,041
- Demurrage charges	53,382,172,029	3,299,528,140
- Sponsorship expenses	-	2,306,222,223
- Depreciation expense	1,999,891,196	1,408,562,378
- Project compensation expenses	-	966,349,000
- Administrative penalties	253,097,029	2,444,561,472
- Inventory shrinkage expenses	26,412,839,063	-
- Other expenses	1,564,929,423	414,674,079
<b>Total</b>	<b>84,322,677,969</b>	<b>17,523,536,837</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**34. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- CIT per taxable income for current year	24,554,518,978	42,905,426,172
<b>Total</b>	<b>24,554,518,978</b>	<b>42,905,426,172</b>

**35. DEFERRED CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Deferred corporate income tax income arising from taxable temporary	-	(12,744,568,474)
Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary	9,778,331,368	162,736,621
<b>Total</b>	<b>9,778,331,368</b>	<b>(12,581,831,853)</b>

**36. OPERATING COSTS BY FACTOR**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Labour cost	37,740,126,576	33,880,085,894
- Cost of raw materials consumables	431,596,115,873	1,926,272,502,733
- Depreciation and amortisation	11,902,669,946	6,499,935,760
- Provision expense	346,549,650,870	51,882,401,377
- Outsourced service expenses	126,179,109,705	2,000,280,712,734
- Other cash expenses	31,932,250,922	140,766,548,949
<b>Total</b>	<b>985,899,923,892</b>	<b>4,159,582,187,447</b>

**37. BASIC EARNINGS PER SHARE**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Profit attributable to ordinary shareholders	(606,810,855,076)	98,768,553,147
Appropriation to bonus and welfare fund (VND) (*)	-	(4,938,427,657)
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (Shares)	88,415,751	88,415,751
<b>Basic earnings per share (VND/Share)</b>	<b>(6,863)</b>	<b>1,061</b>

(\*) As at the date of issuance of the auditor's report for the financial year ended 31 December 2025, the Company has not had sufficient information to determine the appropriation to the bonus and welfare fund for 2025. The amount will be determined based on the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2026.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**38. DILUTED EARNINGS PER SHARE**

The Company's Board of General Directors assessed that, in the subsequent period, there were no potential equity instruments that could dilute the value of shares. Accordingly, diluted earnings per share are equal to basic earnings per share.

020  
CÔ  
CÔ  
.UTU  
UẤT  
VIỆ  
3 BAN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

39. SEGMENT REPORT

Business segments

For management purposes, the Company's organizational structure is arranged by business units based on products and services, including: the real estate business segment and the trading business segment. The Company prepares its segment reporting based on these two business segments.

Items	Trading VND	Real estate VND	Total reported segment VND	Eliminations VND	Total company VND
<b>RESULTS OF OPERATIONS</b>					
<b>Net revenue from sales of goods and rendering of services</b>					
- Revenue from external sales	11,306,463,366,827	1,079,043,985,999	12,523,630,172,355	-	12,523,630,172,355
<b>Total net revenue</b>	<b>11,306,463,366,827</b>	<b>1,079,043,985,999</b>	<b>12,385,507,352,826</b>	-	<b>12,385,507,352,826</b>
Cost of the goods sold and services rendered	11,526,054,475,001	896,950,359,839	12,423,004,834,840	-	12,423,004,834,840
<b>Gross profit from sales of goods and rendering of services</b>	<b>(219,591,108,174)</b>	<b>182,093,626,160</b>	<b>(37,497,482,014)</b>	-	<b>(37,497,482,014)</b>
<b>ASSETS</b>					
Current assets			3,254,483,467,829	-	3,254,483,467,829
Non-current assets			85,192,623,032	-	85,192,623,032
<b>Total assets</b>			<b>3,339,676,090,861</b>	-	<b>3,339,676,090,861</b>
<b>LIABILITIES</b>					
Current liabilities			2,173,931,454,523	-	2,173,931,454,523
Non-current liabilities			160,988,000,000	-	160,988,000,000
<b>Total liabilities</b>			<b>2,334,919,454,523</b>	-	<b>2,334,919,454,523</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**40. RELATED PARTIES**

**Information about related parties**

**List of related parties – individuals**

During the year ended 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 relevant-party entities with transactions and balances during the period**

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

**Balance with related parties:**

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**40. RELATED PARTIES (CONT'D)**

**Remuneration/Income of the Board of Management, Board of General Directors, Audit Committee and Chief Accountant**

No	Name	Position	Year 2025 VND	Year 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 (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	Member of the Board of Management (Appointed on 31 July 2025), General Director (Appointed on 04 August 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, Member of the Audit Committee, Chairman of the Audit Committee (Dismissed on 06 May 2025)	120,000,000	180,000,000
9	Mr. Nguyen Tuan Vinh	Member of the Board of Management (Appointed 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 (Appointed 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
12	Mr. Chu Tuan Anh	Member of the Board of Management (Appointed on 25 April 2025, Dismissed on 31 July 2025)	120,000,000	-
13	Ms. Nguyen Thi Mai Hoa	Chief Accountant (Dismissed on 06/09/2025)	453,460,610	443,093,566
14	Ms. Tran Thi Thanh	Chief Accountant (Appointed on 06/09/2025)	474,380,149	-
<b>Total</b>			<b>7,663,874,463</b>	<b>3,953,479,525</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**

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

**41. GOING CONCERN INFORMATION**

No events have occurred that raise significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern, and the Company has no intention or obligation to cease operations or to significantly downsize its operations.

**42. OTHER INFORMATION**

**42.1 SIGNIFICANT LEGAL MATTERS**

On 2 June 2025, the Ministry of Public Security issued Decision No. 475/QĐ-CSKT-P4 to initiate criminal proceedings against Mr. Nguyen Van Binh, the former Chairman of the Board of Management, for the alleged offence of bribery in accordance with Clause 4, Article 364 of the Criminal Code.

On the same date, the Supreme People's Procuracy issued Decision No. 7052/QĐ-VKSTC-V3 approving Decision No. 479/QĐ-CSKT-P4 issued by the Ministry of Public Security to initiate criminal proceedings against Mr. Nguyen Van Duc, the former Chief Executive Officer, for the alleged offence of bribery in accordance with Clause 2, Article 364 of the Criminal Code.

As at the date of these consolidated financial statements, the case is still under investigation and no official conclusion has been issued by the competent authorities. The Board of Management and Board of General Directors believe that the above violations relate solely to Mr. Nguyen Van Binh and Mr. Nguyen Van Duc. The Company continues to monitor the matter and prudently assess the associated risks in order to make appropriate decisions for its business operations, both in the past and going forward.

**43. COMPARATIVE FIGURES**

The comparative figures are figures on the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024.

Hai Phong, 30 March 2026

Preparer



Dong Thi Tuyet Mai

Chief Accountant



Tran Thi Thanh

Deputy General Director



Vu Thi Phuong