

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG
MẠI XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT
VIET PHAT IMPORT EXPORT
COMMERCIAL INVESTMENT JSC**

Số/No: 05 /2026/CBTT-VPG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Hải Phòng, ngày 17 tháng 04 năm 2026
Hai Phong, 17th April 2026

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

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 thường niên năm 2025/*Viet phat Import Export Commercial Investment Jsc announces 2025 Annual Report.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/04/2026 tại đường link/ *This information was published on the company's website on 17th April 2026, at the link: <https://vietphatgroup.com.vn/bao-cao-thuong-nien>*

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 Lê

CÔNG TY C^o
PHÂN ỨNG DỤNG Th
TH ỨNG DỤNG MỸ
XUẤT NHẬP
KH ỨNG DỤNG
PHÁT

Digitally signed by CÔNG TY
C° PHỄIÑ ậ ỂU Th THh ư NG
MỠI XUợ T NH×P KHợ U VỈ T
PHẮT
DN: cn=CÔNG TY C° PHỄIÑ
ậ ỂU Th THh ư NG MỠI XUợ T
NH×P KHợ U VỈ T PHẮT
c=VN l=H4I PHÒNG
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-04-17 17:38+07:00



VIET PHAT GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm báo cáo
2025

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



<https://vietphatgroup.com.vn/>

MỤC LỤC

- 01 THÔNG TIN CHUNG
- 02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
- 03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- 04 QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN 2025



01. THÔNG TIN CHUNG



Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT

Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0200826844 do Sở KH & ĐT Thành phố
Hải Phòng cấp lần đầu ngày 23/7/2008
ĐKKD thay đổi lần 19 ngày 06/6/2025

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

Số điện thoại: +84 (255) 3569.699

Fax: +84 (255) 3569.699

Website: <https://vietphatgroup.com.vn/>

Email: info@vietphatgroup.com.vn

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



<https://vietphatgroup.com.vn/>

03

01. THÔNG TIN CHUNG

Mã chứng khoán

VPG

Số lượng cổ phiếu niêm yết

88.415.751 CP

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

88.415.751 CP

Vốn điều lệ

884.157.510.000 VND

Vốn chủ sở hữu

1.004.756.636.338 VND



<https://vietphatgroup.com.vn/>

04



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



2008

Công ty CP đầu tư Thương mại XNK Việt Phát được thành lập

2010-2014

Mở rộng phạm vi kinh doanh sang các lĩnh vực thương mại, đầu tư, sản xuất, có mặt tại nhiều tỉnh thành trên cả nước

2016

Thực hiện phương án tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng, bổ sung vốn lưu động

2018

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), với mã chứng khoán VPG

2020

Năm thứ 4 liên tiếp lọt Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR 500). Hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ từ 264 tỷ lên 391 tỷ đồng

2022

Hoàn thành chào bán cổ phiếu ra công chúng, phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên 801 tỷ đồng

2023

Nâng vốn điều lệ lên 842 tỷ đồng. Mở rộng lĩnh vực kinh doanh than nhiệt. Năm thứ 7 liên tiếp lọt Top 500 (VNR 500)

2024

Nâng vốn điều lệ Công ty lên 884 tỷ đồng. Trúng đấu giá dự án Royal River City với quy mô 124 căn thấp tầng

2025

Dánh dấu một năm với nhiều biến động lớn và khó khăn của Công ty CP đầu tư thương mại XNK Việt Phát trong hoạt động sản xuất kinh doanh

NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG

Số 0200826844 do Sở KH & ĐT Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 23/7/2008. ĐKKD thay đổi lần 19 ngày 06/6/2025. Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:

TT	Tên ngành	TT	Tên ngành
1	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	14	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, xi măng, vôi và thạch cao
2	Khai thác và thu gom than non	15	Sản xuất sắt, thép, gang
3	Khai thác quặng sắt	16	Đúc sắt, thép, kim loại màu
4	Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (Quặng Bôxít)	17	Thu gom rác thải độc hại
5	Khai thác và thu gom than cứng	18	Xây dựng công trình công ích, các công trình kỹ thuật dân dụng
6	Sản xuất các kết cấu kim loại	19	Bán buôn xe ô tô và xe có động cơ
7	Đóng tàu và cấu kiện nổi	20	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
8	Sửa chữa máy móc và thiết bị	21	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và sản phẩm liên quan
9	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	22	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
10	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	23	Vận tải hành khách đường bộ trong nội, ngoại thành
11	Khai thác quặng kim loại quý hiếm	24	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa
12	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét		
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		



ĐỊA BÀN KINH DOANH

KINH DOANH KHOÁNG SẢN

TOÀN QUỐC

BẤT ĐỘNG SẢN

**TẬP TRUNG TẠI HẢI
PHÒNG & CÁC TỈNH,
THÀNH PHỐ TẠI
MIỀN BẮC VIỆT NAM**

CÁC LĨNH VỰC KHÁC

TOÀN QUỐC



<https://vietphatgroup.com.vn/>



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Hiện nay, VPG đang áp dụng mô hình quản trị theo điểm b, khoản 1, điều 137 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

Trong đó, có Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc. Trường hợp này ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên Hội đồng quản trị độc lập và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

TRỤ SỞ CHÍNH

CHI NHÁNH HẢI DƯƠNG

CÔNG TY CON

Công ty con

02

Địa chỉ: Số 123BT 02-97 Bạch Đằng, P. Hồng Bàng, TP. Hải Phòng, Việt Nam

Địa chỉ: Cảng Huy Văn, thôn Cổ Phục Bắc, xã Phú Thái, TP. Hải Phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NEWLAND

Địa chỉ: Số 11/lô 32 Khu tái định cư Vinhomes, P. Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, xây dựng, thương mại, ...

Vốn điều lệ: **300** tỷ đồng.

CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà văn phòng số 2 Trần Hưng Đạo, P. Cửa Nam, TP. Hà Nội

Lĩnh vực kinh doanh chính: Bán buôn kim loại & quặng kim loại

Vốn điều lệ: **50** tỷ đồng.

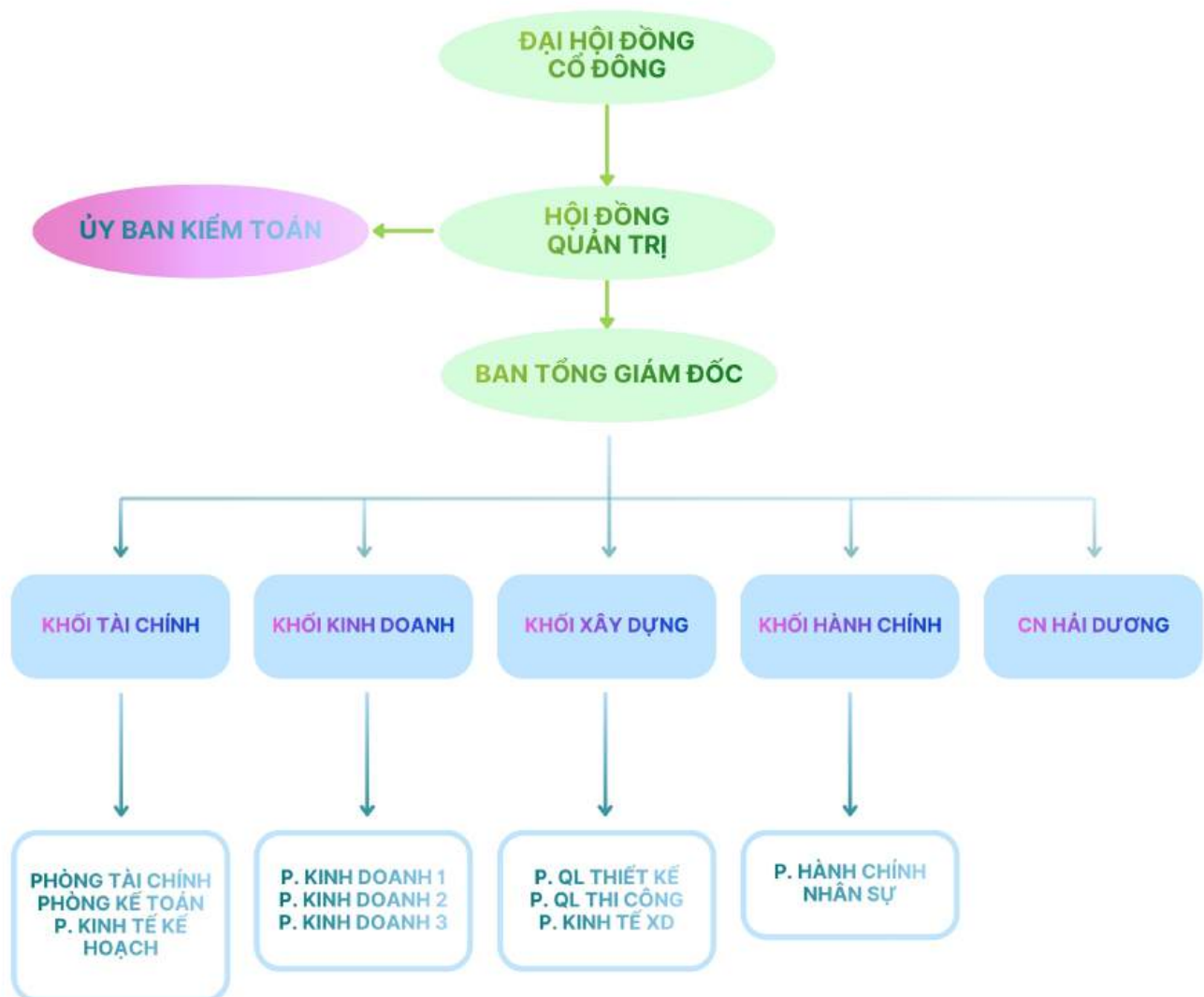
Chi nhánh

01



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH & BỘ MÁY QUẢN LÝ

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Duy trì & mở rộng thị phần cung cấp quặng sắt, than cốc, phôi thép. Tiếp tục giữ vai trò là nhà cung cấp nguyên liệu hàng đầu cho các doanh nghiệp sản xuất thép tại Việt Nam

Phát triển mảng đầu tư dự án, hợp tác với các đối tác có uy tín, thương hiệu lớn trong và ngoài nước

Hoàn thiện, bàn giao, xử lý dứt điểm các tồn tại hiện có ở những dự án đã hoàn thành.

CHIẾN LƯỢC

TRUNG HẠN

Duy trì ổn định hoạt động SXKD, khẳng định vị thế trong nhóm doanh nghiệp ngoài Quốc doanh cung cấp quặng sắt, than cốc, phôi thép & than nhiệt.

DÀI HẠN

Mở rộng lĩnh vực bất động sản thương mại, công nghiệp. Đẩy mạnh nghiên cứu, đầu tư, phát triển các lĩnh vực mới như năng lượng xanh, điện gió, điện mặt trời, ...

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công ty luôn gắn liền sự tăng trưởng, phát triển của doanh nghiệp với bảo vệ môi trường và trách nhiệm với xã hội. Nhằm đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan tới hoạt động trong hiện tại và thực hiện chiến lược phát triển bền vững của Công ty.



CÁC RỦI RO HIỆN HỮU



Rủi ro kinh tế

Là một Công ty hoạt động trong lĩnh vực khai thác khoáng sản và BĐS, KQKD của VPG chịu ảnh hưởng lớn từ tốc độ tăng trưởng và biến động của nền kinh tế

Rủi ro lạm phát

Khi lạm phát tăng, giá nguyên vật liệu đầu vào và chi phí chung của doanh nghiệp cũng tăng theo, ảnh hưởng lớn đến tỷ suất lợi nhuận

Rủi ro tỷ giá

Với nhu cầu ngoại tệ cao, rủi ro về tỷ giá tiếp tục hiện hữu rõ rệt, cần theo dõi sát sao diễn biến về tỷ giá & lãi suất để có chiến lược kinh doanh phù hợp

Rủi ro pháp lý

Sự ổn định của hệ thống chính trị, luật pháp, chính sách ảnh hưởng rất lớn đến ngành kinh tế nói chung và lĩnh vực khoáng sản nói riêng

Rủi ro môi trường

Ngành kinh doanh khoáng sản đang đứng trước nhiều thách thức liên quan đến vấn đề môi trường khi là ngành tiêu tốn nhiều năng lượng, nước và có nhiều hoạt động xả thải. Cần có các giải pháp xanh - sạch để giải quyết thực trạng môi trường tại Việt Nam

Rủi ro bất khả kháng

Các rủi ro như thiên tai, dịch họa, chiến tranh, ... gây ra là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

Để hạn chế tối đa những thiệt hại có thể xảy ra, Công ty đã thực hiện các phương án giảm thiểu thiệt hại như mua bảo hiểm tài sản, hàng hóa, lắp đặt các hệ thống cảnh báo, tập huấn cho CBCNV, và các biện pháp đảm bảo an toàn khác

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ RỦI RO

Quản trị rủi ro là một phần không thể thiếu trong mọi quy trình hoạt động của Công ty, được tích hợp xuyên suốt vào chiến lược kinh doanh & ra quyết định.

Hệ thống quản trị rủi ro được tích hợp chặt chẽ vào cơ cấu tổ chức và vận hành của Công ty.

Việc đánh giá rủi ro phải dựa trên dữ liệu đáng tin cậy, phân tích đa chiều và phản ánh trung thực tình hình kinh doanh, kết hợp ứng dụng công nghệ giúp nâng cao khả năng nhận diện, đánh giá & dự báo rủi ro, đưa ra biện pháp kiểm soát hiệu quả

02.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

DOANH THU

12.478,16
tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

-597,049
tỷ đồng

Trong năm 2025, Công ty CP đầu tư thương mại XNK 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 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 trong nhằm giảm bớt chi phí tài chính phát sinh.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, Công ty CP 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 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.

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.

SỐ LIỆU DOANH THU & LỢI NHUẬN

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	TH/KH
-----	----------	---------------	----------------	-------

1	Doanh thu thuần (Tỷ đồng)	12.700	12.478	98,25%
2	Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	94	(597,049)	- 635,16%

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tăng trưởng
-----	----------	----------------	----------------	-------------

1	Doanh thu thuần (Tỷ đồng)	16.257,21	12.478	-23,25
2	Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	108,8	(597,049)	- 648,68%

SỐ LIỆU DOANH THU & LỢI NHUẬN

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/SH1TPP-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.

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

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



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà Lê Thị Thanh Lệ

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Năm sinh: 1980

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 4.002.075 CP

Tỷ lệ: 4,53%

Ngày bổ nhiệm: 03/06/2025

Ông Nguyễn Văn Bình

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 22.800.880 CP

Tỷ lệ: 25,79%

Ngày miễn nhiệm Chủ tịch: 03/06/2025

Trở thành thành viên ngày: 03/06/2025

Miễn nhiệm thành viên ngày : 31/07/2025

Ông Nguyễn Văn Đức

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1985

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 2.977.157 CP

Tỷ lệ: 3,37%

Miễn nhiệm thành viên ngày : 31/07/2025

Bà Vũ Thị Phượng

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1987

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 0 CP

Tỷ lệ: 0%

Bổ nhiệm thành viên ngày : 31/07/2025

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Xuân Trường

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1987

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 0 CP

Tỷ lệ: 0%

Ngày bổ nhiệm: 31/07/2025

Ông Lê Đình Điều

Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh: 1958

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 110.811 CP

Tỷ lệ: 0,13%

Ngày miễn nhiệm: 25/04/2025

Ông Chu Tuấn Anh

Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh: 1978

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 0 CP

Tỷ lệ: 0%

Ngày bổ nhiệm: 25/04/2025

Ngày miễn nhiệm: 31/07/2025

Ông Nguyễn Khôi

Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh: 1978

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 0 CP

Tỷ lệ: 0%

Ông Nguyễn Tuấn Vinh

Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh: 1987

Số cổ phiếu VPG nắm giữ: 0 CP

Tỷ lệ: 0%

Ngày bổ nhiệm: 31/07/2025

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Xuân Trường	<i>Tổng giám đốc</i>	Bổ nhiệm: 04/08/2025
Ông Nguyễn Văn Đức	<i>Tổng giám đốc</i>	Miễn nhiệm: 04/08/2025
Bà Lê Thị Thanh Lệ	<i>Phó Tổng giám đốc</i>	
Ông Lê Trung Chính	<i>Phó Tổng giám đốc</i>	Bổ nhiệm: 06/05/2025 Miễn nhiệm: 03/10/2025
Ông Đặng Quang Hải	<i>Phó Tổng giám đốc</i>	Bổ nhiệm: 06/05/2025 Miễn nhiệm: 14/11/2025
Bà Vũ Thị Phượng	<i>Phó Tổng giám đốc</i>	Bổ nhiệm: 06/05/2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ông Nguyễn Tuấn Vinh	<i>Chủ tịch</i>	Bổ nhiệm: 04/08/2025
Ông Chu Tuấn Anh	<i>Chủ tịch</i>	Bổ nhiệm: 06/05/2025 Miễn nhiệm: 04/08/2025
Ông Nguyễn Khôi	<i>Chủ tịch Thành viên</i>	Miễn nhiệm: 06/05/2025 Từ ngày: 06/05/2025
Ông Lê Đình Điều	<i>Thành viên</i>	Miễn nhiệm: 25/04/2025
Bà Ngô Thị Minh Lụa	<i>Thành viên</i>	Miễn nhiệm: 06/05/2025

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN VĨNH NIỆM, PHƯỜNG LÊ CHÂN, TP. HẢI PHÒNG

Diện tích đất

24.370 m²

Sản phẩm dự án

174 căn liên kề & 01 công trình
thương mại dịch vụ

Tình hình thực hiện dự án

Công trình nhà ở thấp tầng: Đã bàn giao 100%
cho khách hàng.

Công trình văn phòng thương mại dịch vụ:

- Đã hoàn thành điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 vào tháng 6/2025.
- Đang gấp rút hoàn các thủ tục để xin cấp phép xây dựng. Dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2027.

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, CHỈNH TRANG KHU ĐÔ THỊ TẠI SỐ 80 HẠ LÝ, P. HỒNG BÀNG, TP. HẢI PHÒNG

Diện tích đất

18.003 m²

Sản phẩm dự án

124 căn liên kề

Tình hình thực hiện dự án

Công trình nhà ở thấp tầng: Đã bàn giao 100%
cho khách hàng.

Công trình Hạ tầng kỹ thuật: Đã hoàn thành.
Hiện đang triển khai các thủ tục để nghiệm thu
bàn giao cho Cơ quan nhà nước. Dự kiến sẽ
hoàn thành trong đầu năm 2027.



<https://vietphatgroup.com.vn/>

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



CÔNG TY CON

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NEWLAND

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Công ty CP đầu tư xây dựng Newland được thành lập ngày 18/10/2022 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202177384 do Sở KH & ĐT Thành phố Hải Phòng cấp với vốn điều lệ là 300 tỷ đồng trong đó Công ty CP đầu tư Thương mại xuất nhập khẩu Việt Phát sở hữu 90% vốn điều lệ.

Công ty CP đầu tư xây dựng Newland là Chủ đầu tư thực hiện Dự án Phát triển nhà ở, chỉnh trang đô thị tại số 80 Hạ Lý, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT

Hoạt động kinh doanh chính: Bán buôn kim loại & quặng kim loại

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Việt Phát được thành lập ngày 28/02/2025 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110969358 do Sở KH & ĐT Thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 50 tỷ đồng trong đó Công ty CP đầu tư Thương mại xuất nhập khẩu Việt Phát sở hữu 100% vốn điều lệ.

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty không có công ty liên kết

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CÔNG TY CON NĂM 2025

ĐVT: Đồng

T T	Công ty	Tổng tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty CP đầu tư xây dựng Newland	522.816.332.678	566.273.702.363	97.615.822.531
2	Công ty TNHH xuất nhập khẩu Việt Phát	49.716.262.655	0	(354.969.570)



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Chênh lệch
1	Tổng giá trị tài sản	8.456,876	3.339,676	(5.117,2)
2	Doanh thu thuần	16.257,201	12.358,507	(3.898,694)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	145,836	(509,728)	(655,564)
4	Lợi nhuận khác	(6,696)	(52,987)	(46,291)
5	Lợi nhuận trước thuế	139,140	(562,716)	(701,856)
6	Lợi nhuận sau thuế	108,816	(597,049)	(705,865)

Số liệu căn cứ trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025, phát hành ngày 30/03/2026.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
----------	-----	----------	----------

1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,17	1,50
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,67	1,31

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,81	0,7
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	4,28	2,32

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

+ Vòng quay hàng tồn kho	lần	4,92	6,60
+ Vòng quay tổng tài sản	lần	2,08	2,10

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	0,67%	-4,82%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	7,03%	-45.81%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	1,39%	-10,12%
+ Hệ số LN từ hoạt động KD/Doanh thu thuần	%	0,90%	-4,08%



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tổng số cổ phiếu lưu hành
tại ngày 31/12/2025:

88.415.751 CP

Mệnh giá:

10.000 đồng/CP

Mã cổ phiếu
VPG

Loại cổ phiếu:

**CỔ PHIẾU
PHỔ THÔNG**

Cổ phiếu tự do
chuyển nhượng:

88.415.751 CP



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Tại thời điểm 23/3/2026)



Danh mục	Số lượng cổ đông	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
I. CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC			
+ Cổ đông cá nhân	6.040	87.874.741	99,39
+ Cổ đông tổ chức	8	157.407	0,18
II. CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI			
+ Cổ đông cá nhân	37	371.753	0,42
+ Cổ đông tổ chức	8	11.850	0,01
III. CỔ PHIẾU QUỸ	0	0	0
TỔNG CỘNG	6.093	88.415.751	100

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ 5% TRỞ LÊN (Tại thời điểm 23/3/2026)

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CCCD	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Nguyễn Văn Bình	P121-128 Tòa nhà Thành Đạt 1, số 3 Lê Thánh Tông, Quận Ngô Quyền, TP Hải Phòng	030073000067	22.800.880	25,79%



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



T T	Thời gian	Giá trị vốn tăng/giảm	Vốn điều lệ sau khi tăng/giảm	Hình thức phát hành	Đơn vị chấp thuận
1	23/7/2008	25.000.000.000	25.000.000.000	Góp vốn của các cổ đồng sáng lập	Sở KH & Đầu tư TP. Hải Phòng
2	21/5/2014	75.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư có nhu cầu	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
3	01/10/2016	100.000.000.000	200.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư có nhu cầu	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
4	07/08/2018	29.999.930.000	229.999.930.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
5	27/06/2019	34.498.820.000	264.498.750.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
6	10/07/2020	85.501.250.000	350.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
7	18/09/2020	41.998.140.000	391.998.140.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
8	06/07/2021	39.198.740.000	431.196.880.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
9	20/01/2022	297.882.400.000	729.079.280.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
1 0	13/06/2022	72.904.080.000	801.983.360.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
11	31/07/2023	40.087.350.000	842.070.710.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng
1 2	01/07/2024	42.103.530.000	884.157.510.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN, Sở KH&ĐT Hải Phòng

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không



<https://vietphatgroup.com.vn/>

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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.

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.

Đầu tư Bất động sản: Trong năm 2025, Việt Phát đã chính thức hoàn thành và bàn giao toàn bộ 124 căn thấp tầng tại Dự án phát triển nhà ở, chỉnh trang đô thị tại số 80 Hạ Lý, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng, đóng góp 1 phần lớn vào doanh thu cũng như lợi nhuận của Tập đoàn.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	Chênh lệch
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.628.109.095.706	123.676.267.454	(1.504.432.828.252)
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.796.243.273.963	2.711.523.508.052	(84.719.765.911)
Hàng tồn kho	3.357.257.906.998	406.713.422.455	(2.950.544.484.543)
Tài sản ngắn hạn khác	41.373.490.804	12.570.269.868	(28.803.220.936)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	Chênh lệch
Các khoản phải thu dài hạn	623.946.481	610.000.000	(13.946.481)
Tài sản cố định	357.936.667.817	67.787.659.092	(290.149.008.725)
Tài sản dở dang dài hạn	75.927.957.797	6.469.251.276	(69.458.706.521)
Đầu tư tài chính dài hạn	37.480.000.000	4.000.000.000	(33.480.000.000)
Tài sản dài hạn khác	20.056.937.423	6.325.712.664	(13.731.224.759)

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Nội dung	31/12/2024	31/12/2025	Chênh lệch
Phải trả người bán ngắn hạn	1.946.627.726.592	107.948.913.083	(1.838.678.813.509)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	158.513.427.650	168.943.499.009	(10.430.071.359)
Thuế và các khoản phải nộp	48.180.572.931	113.546.373.961	(65.365.801.030)
Phải trả người lao động	4.228.852.247	2.591.568.082	(1.637.284.165)
Chi phí phải trả ngắn hạn	19.308.868.227	16.134.891.556	(3.173.976.671)
Phải trả ngắn hạn khác	35.058.989.501	75.381.990.997	(40.323.001.496)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.431.670.936.929	1.675.072.816.291	(2.756.598.120.638)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	17.007.069.744	14.311.401.544	(2.695.668.200)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	176.324.000.000	160.988.000.000	(15.336.000.000)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025 (Tỷ đồng)	Kế hoạch 2026 (Tỷ đồng)	% tăng trưởng
Doanh thu hợp nhất	12.478	500	- 95,99%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	(597,049)	5	- 100,84%

MỤC TIÊU NĂM 2026:

- Duy trì & mở rộng thị phần cung cấp quặng sắt, than cốc, phôi thép. Tiếp tục giữ vai trò là nhà cung cấp nguyên liệu hàng đầu cho các doanh nghiệp sản xuất thép tại Việt Nam.
- Huy động tối đa nguồn vốn, có kế hoạch sử dụng vốn một cách linh hoạt, chủ động, hiệu quả. Từng bước xử lý các khoản nợ lớn đang còn tồn đọng của Công ty.
- Xử lý dứt điểm tồn tại ở các dự án Bất động sản đã hoàn thành.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN: Không có.



04. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	19/04/2022	31/07/2025
2	Ông Nguyễn Văn Đức	Thành viên HĐQT	19/04/2022	31/07/2025
3	Bà Lê Thị Thanh Lệ	Thành viên HĐQT	19/04/2022	
4	Bà Lê Thị Thanh Lệ	Chủ tịch HĐQT	03/06/2025	
5	Ông Nguyễn Khôi	Thành viên HĐQT độc lập	19/04/2022	
6	Ông Lê Đình Điều	Thành viên HĐQT độc lập	19/04/2022	25/04/2025
7	Ông Chu Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	25/04/2025	31/07/2025
8	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	31/07/2025	
9	Bà Vũ Thị Phượng	Thành viên HĐQT	31/07/2025	
10	Ông Nguyễn Tuấn Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	31/07/2025	

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: Không có.

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành tổ chức 29 cuộc họp để triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tập trung giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.

TT	Họ và tên	Số buổi họp HDQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Văn Bình	10/29	34,5%	Từ nhiệm từ 31/07/2025
2	Ông Nguyễn Văn Đức	10/29	34,5%	Từ nhiệm từ 31/07/2025
3	Bà Lê Thị Thanh Lệ	29/29	100%	
4	Ông Nguyễn Khôi	29/29	100%	
5	Ông Lê Đình Điều	6/29	20,7%	Từ nhiệm từ 25/4/2025
6	Ông Chu Tuấn Anh	5/29	17,3%	Bổ nhiệm ngày 25/4/2025 và từ nhiệm từ 31/07/2025
7	Ông Nguyễn Xuân Trường	15/29	51,7%	Bổ nhiệm ngày 31/07/2025
8	Bà Vũ Thị Phượng	15/29	51,7%	Bổ nhiệm ngày 31/07/2025
9	Ông Nguyễn Tuấn Vinh	15/29	51,7%	Bổ nhiệm ngày 31/07/2025

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT NĂM 2025

TT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT	15/01/2025	Quyết định thành lập Công ty con (Công ty TNHH XNK Việt Phát) và Cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại công ty	100%
2	03A/2025/NQ-HĐQT	28/02/2025	Tái bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Đức giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT	04/03/2025	Thông qua tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025 và Chốt DS cổ đông tham dự Đại hội	100%
4	05/2025/NQ-HĐQT	16/01/2025	Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Đức giữ chức vụ Chủ tịch ông ty con (Công ty TNHH XNK Việt Phát)	100%
5	04/2025/NQ-HĐQT	22/4/2025	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty CP Đầu tư xây dựng BĐS Việt Phát	100%
6	06/2025/QĐ-HĐQT	21/3/2025	Quyết định sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động SXKD	100%
7	07/2025/QĐ-HĐQT	01/04/2025	Quyết định ban hành Lưu đồ trình ký	100%
8	08/2025/QĐ-HĐQT	01/04/2025	Quyết định thành lập phòng/ban chức năng (Văn phòng HĐQT)	100%
9	10/2025/NQ-HĐQT	02/04/2025	Thông qua Chương trình và Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT NĂM 2025

TT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
10	13/2025/NQ-HĐQT	06/05/2025	Thay đổi nhân sự Ủy ban kiểm toán (UBKT bao gồm 02 thành viên: ông Chu Tuấn Anh và ông Nguyễn Khôi)	100%
11	14/2025/NQ-HĐQT	06/05/2025	Bổ nhiệm ông Chu Tuấn Anh giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	100%
12	15/2025/NQ-HĐQT	06/05/2025	Bổ nhiệm ông Lê Trung Chính giữ chức vụ Phó TGD	100%
13	16/2025/NQ-HĐQT	06/05/2025	Bổ nhiệm bà Vũ Thị Phượng giữ chức vụ Phó TGD	100%
14	17/2025/NQ-HĐQT	06/05/2025	Bổ nhiệm ông Đặng Quang Hải giữ chức vụ Phó TGD	100%
15	20/2025/NQ-HĐQT	02/06/2025	Bổ nhiệm bà Lê Thị Thanh Lệ giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT	100%
16	22/2025/NQ-HĐQT	12/6/2025	Cử người đại diện Công ty (bà Lê Thị Thanh Lệ - Chủ tịch HĐQT) thực hiện các vấn đề liên quan đến việc tiếp tục nhận cấp hạn mức tín dụng tại VPBank	100%
17	24/2025/NQ-HĐQT	13/06/2025	Tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 và chốt danh sách thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2025	100%
18	26/2025/NQ-HĐQT	09/07/2025	Thông qua nội dung sửa đổi và ban hành Điều lệ công ty	100%

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT NĂM 2025

TT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
19	28/2025/NQ-HĐQT	10/7/2025	Phê duyệt chương trình tổ chức và Bộ tài liệu họp ĐHCĐ bất thường năm 2025	100%
20	30/2025/NQ-HĐQT	04/08/2025	Thay đổi nhân sự Ủy ban kiểm toán	100%
21	31/2025/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Thôi giữ chức vụ TGD đối với ông Nguyễn Văn Đức	100%
22	32/2025/QĐ-HĐQT	04/08/2025	Bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Trường giữ chức vụ TGD	100%
23	34/2025/NQ-HĐQT	04/08/2025	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán các BCTC trong năm 2025	100%
24	36/2025/NQ-HĐQT	18/08/2025	Thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Agribank	100%
25	38/2025/NQ-HĐQT	19/08/2025	Thông qua cấp hạn mức tín dụng tại BIDV	100%
26	40/2025/NQ-HĐQT	22/08/2025	Phân bổ thù lao HĐQT và UBKT năm 2025	100%
27	42/2025/QĐ-HĐQT	05/09/2025	Miễn nhiệm Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Mai Hoa	100%
28	43/2025/QĐ-HĐQT	05/09/2025	Bổ nhiệm bà Trần Thị Thanh giữ chức vụ Kế toán trưởng	100%
29	45/2025/QĐ-HĐQT	03/10/2025	Thôi giữ chức vụ PTGD đối với ông Lê Trung Chính	100%

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY



CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT NĂM 2025

TT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
30	47/2025/NQ-HĐQT	14/10/2025	Gia hạn và điều chỉnh giới hạn tín dụng tại ngân hàng Vietin-CN Lê Chân	100%
31	47A/2025/NQ-HĐQT	20/10/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng tài sản là Bất động sản - Toà nhà Việt Phát	100%
32	48/2025/NQ-HĐQT	14/11/2025	Thôi giữ chức vụ PTGD đối với ông Đặng Quang Hải	100%
33	51A/2025/NQ-HĐQT	18/11/2025	Xác định giá chuyển nhượng Toà nhà Việt Phát	100%
34	51/2025/NQ-HĐQT	25/11/2025	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại CTCP Xây dựng Bất động sản Việt Phát	100%
35	53/2025/NQ-HĐQT	29/12/2025	Thông qua mua sắm tài sản - Xe ô tô	100%
36	55/2025/NQ-HĐQT	12/12/2025	Thông qua Hợp đồng chuyển nhượng tài sản - Toà nhà Việt Phát	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT ĐỘC LẬP/CÁC TIỂU BAN TRONG HĐQT

Thành viên HĐQT độc lập được phân công thực hiện nhiệm vụ về quản trị rủi ro, lương thưởng, nhân sự và kiểm toán nội bộ. Các thành viên đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, phản biện các đề xuất định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, theo dõi hoạt động và lập báo cáo hàng tháng về hoạt động của HĐQT, kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc gửi các thành viên HĐQT theo Điều lệ của Công ty. Các thành viên HĐQT độc lập đánh giá các hoạt động của HĐQT trong năm 2025 minh bạch, thực hiện đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và quy chế nội bộ quản trị Công ty.

Hội đồng quản trị không thành lập các tiểu ban mà phân công cho các thành viên HĐQT phụ trách từng mảng công việc như: Nhân sự, lương thưởng, đầu tư, pháp chế, ... Các thành viên HĐQT tham gia trực tiếp vào một số Hội đồng của Công ty như: Hội đồng lương, hội đồng khen thưởng kỷ luật,... Thành viên HĐQT thường xuyên có những ý kiến chỉ đạo để hội đồng xác định tiêu chuẩn và lựa chọn những người phù hợp để bổ nhiệm làm cán bộ quản lý chủ chốt của Công ty.

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY, THAM GIA VÀO CÁC CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM: Không có.

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY



2. ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÀNH VIÊN & CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Tuấn Vinh	Chủ tịch	04/08/2025	
2	Ông Chu Tuấn Anh	Chủ tịch	06/05/2025	04/08/2025
		Chủ tịch		06/05/2025
3	Ông Nguyễn Khôi	Thành viên	06/05/2025	
4	Ông Lê Đình Điều	Thành viên		25/04/2025
5	Bà Ngô Thị Minh Lụa	Thành Viên		06/05/2025

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp theo hình thức họp trực tiếp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Nội dung các cuộc họp của UBKT để thông qua Kế hoạch hoạt động năm 2025 của UBKT và Tổng kết kế hoạch hoạt động năm 2025, định hướng kế hoạch năm 2026 của UBKT. Sau mỗi cuộc họp, UBKT đã thực hiện tổng hợp và báo cáo kết quả gửi HĐQT.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HĐQT & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát thông qua:

- + Trực tiếp theo dõi hoạt động của Hội đồng quản trị thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- + Giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của Hội đồng quản trị cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT và Tổng giám đốc.
- + Tiếp xúc với Tổng giám đốc, Giám đốc kinh doanh để nắm được tình hình SXKD của Công ty.
- + Giám sát thông qua báo cáo của Kế toán trưởng, TP. Tài chính, TP. Kinh doanh.
- + Giám sát hoạt động kinh doanh thông qua báo cáo của kiểm toán nội bộ.
- + Ủy ban Kiểm toán đã kiểm tra Báo cáo tài chính các quý năm 2025, Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ và kiểm toán năm, kiểm tra hệ thống sổ sách kế toán năm 2025 của Công ty, đảm bảo phản ánh trung thực tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty tại thời điểm báo cáo.

04. QUẢN TRỊ CÔNG TY



CÁC GIAO DỊCH, KHOẢN THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

T T	Họ và tên	Chức vụ	Tổng thù lao	Thuế TNCN	Tổng thực nhận
1	Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch/Thành viên HĐQT	270.000.000	27.000.000	243.000.000
2	Nguyễn Văn Đức	Thành viên HĐQT	40.000.000	4.000.000	36.000.000
3	Lê Thị Thanh Lệ	Chủ tịch/Thành viên HĐQT	440.000.000	44.000.000	396.000.000
4	Nguyễn Khôi	Thành viên HĐQT	120.000.000	12.000.000	108.000.000
5	Lê Đình Điều	Thành viên HĐQT	60.000.000	6.000.000	54.000.000
6	Ngô Thị Minh Lụa	Thành viên UBKT	20.000.000	2.000.000	18.000.000
7	Chu Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	120.000.000	12.000.000	108.000.000
8	Nguyễn Tuấn Vinh	Thành viên HĐQT	160.125.000	14.550.000	130.950.000
9	Vũ Thị Phượng	Thành viên HĐQT	0	0	0
1 0	Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	0	0	0
TỔNG CỘNG			1.230.125.000	121.550.000	1.093.950.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

TT	Họ và tên	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ	Số CP sở hữu cuối kỳ
1	Bà Vũ Thị Hà	Vợ thành viên HĐQT độc lập	132.000	0

05.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GIỚI THIỆU VỀ BÁO CÁO

Báo cáo phát triển bền vững 2025 của Công ty CP đầu tư & Xuất nhập khẩu Việt Phát được ghép chung trong Báo cáo thường niên 2025 để tránh trùng lặp thông tin, mang lại thông tin chất lượng với nội dung ngắn gọn, súc tích cho cổ đông và các bên có liên quan. Mục đích của Báo cáo phát triển bền vững nhằm cung cấp các thông tin về định hướng, chủ trương phát triển của Công ty, các chính sách liên quan đến môi trường, xã hội, cộng đồng, người lao động và các bên liên quan khác.

TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG

Nhận thức được vai trò của môi trường đối với hoạt động sản xuất và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, VPG đã nỗ lực triển khai các biện pháp sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, nghiên cứu tiềm năng của nguồn năng lượng tái tạo để đầu tư, đồng thời giảm thiểu tác động xấu tới môi trường. Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt cũng như thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật về môi trường, vì vậy, Công ty chưa từng bị xử phạt trong các vấn đề về môi trường.

Vì mục tiêu chung bảo vệ môi trường toàn cầu, VPG liên tục đưa ra các chính sách nhằm duy trì hoạt động đánh giá nguồn nước sử dụng, tác động của chất thải đến môi trường thông qua việc kiểm soát đầu vào và đầu ra. Các loại chất thải, rác thải có khả năng gây hại đến môi trường luôn được VPG xử lý tích cực và triệt để.

- Tái sử dụng nước cho hoạt động khác của Công ty, nhà máy.
- Không sử dụng nước bồn cầu cho các những mục đích khác.
- Sử dụng hệ thống nhà vệ sinh tiết kiệm nước (vòi xả tự ngắt, bồn xả tự động, ...)
- Thường xuyên có những hoạt động kiểm tra nước rò rỉ và có những biện pháp xử lý kịp thời.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp ở mức an toàn với môi trường.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Trồng bao phủ cây xanh.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Là một doanh nghiệp trong ngành kinh doanh chế biến khoáng sản, vận tải kho bãi, dầu là nhiên liệu mà Công ty tiêu thụ chính trong quá trình sản xuất kinh doanh, bao gồm:

- Dầu Diesel: Dùng để chạy các phương tiện vận tải, máy móc trang thiết bị tại các nhà máy.
- Dầu máy: Dùng cho các động cơ máy móc tại kho bãi.

Để xử lý dầu thải, Công ty đã ký hợp đồng với các đơn vị để tiến hành thu mua sau khi sử dụng.

TIÊU THỤ ĐIỆN NĂNG

Điện năng được Công ty sử dụng chủ yếu cho mục đích vận hành máy móc tại các nhà máy, chiếu sáng kho bãi và sử dụng trong công việc của khối văn phòng.

Công ty thường xuyên thực hành các chương trình tiết kiệm điện. Trong thời gian tới, Công ty sẽ đẩy mạnh việc giảm thiểu tiêu thụ điện năng bằng cách rà soát lại các máy móc, trang thiết bị điện để tiến hành thay mới nếu cần thiết.

05.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TIÊU THỤ NƯỚC

Lượng nước tiêu thụ:

- Mục đích sử dụng: Do đặc thù của ngành nghề Kinh doanh nên Công ty chỉ sử dụng nước sạch vào mục đích sinh hoạt. Công ty sử dụng nguồn nước sông để rửa quặng.
- Tái chế, xử lý nước thải: Công ty không trực tiếp tiến hành quy trình tái chế và xử lý nước thải. Tuy nhiên, Công ty luôn đảm bảo nguồn nước sau khi sử dụng được thu gom và xả thải đúng theo quy định, không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Công ty luôn luôn tuân thủ nghiêm ngặt cũng như thường xuyên cập nhật các quy định của Pháp luật về môi trường. Vì vậy, trong suốt quá trình hoạt động, Công ty chưa từng bị nhắc nhở, xử phạt trong các vấn đề đối với môi trường.
- Công ty lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Toàn bộ xung quanh nhà máy có hệ thống mương, rãnh thoát nước, thu gom nước mặt và kết nối với hệ thống thoát nước chung của cụm công nghiệp.
- Xung quanh nhà máy được trồng cây xanh tạo quang cảnh và giảm thiểu bụi bẩn.
- Thường xuyên tưới nước đường vận chuyển nội khu và phun nước xử lý bụi trong sản xuất.
- Thường xuyên tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường cho CBCNV Công ty, nhất là bộ phận trực tiếp sản xuất.



06.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2025



<https://vietphatgroup.com.vn/>

**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

Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 Phụng	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 Phụng	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 Lệ	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 Phụng - 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 sổ 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 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 Phụng

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

68
TY
ÁN
IGM
KHAI
ÍT
HAI P

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
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.254.483.467.829	7.823.243.767.471
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	123.676.267.454	1.628.109.095.706
Tiền	111		29.049.740.560	1.470.024.573.912
Các khoản tương đương tiền	112		94.626.526.894	158.084.521.794
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	-	260.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	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
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		85.192.623.032	633.632.585.512
Các khoản phải thu dài hạn	210		610.000.000	623.946.481
Phải thu dài hạn khác	216	7	610.000.000	623.946.481
Tài sản cố định	220		67.787.659.092	357.936.667.817
Tài sản cố định hữu hình	221	11	31.958.159.092	24.899.587.802
- Nguyên giá	222		74.734.202.981	70.398.227.185
- Giá trị hao mòn 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
TỔNG TÀI SẢN	270		3.339.676.090.861	8.456.876.352.983

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
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.334.919.454.523	6.855.070.443.822
Nợ ngắn hạn	310		2.173.931.454.523	6.668.516.443.822
Phải trả người bán ngắn hạn	311	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
Nợ dài hạn	330		160.988.000.000	186.554.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	10.230.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	160.988.000.000	176.324.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.004.756.636.338	1.601.805.909.161
Vốn chủ sở hữu	410	23	1.004.756.636.338	1.601.805.909.161
Vốn góp của chủ sở hữu	411		884.157.510.000	884.157.510.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		884.157.510.000	884.157.510.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		237.848.870.000	237.848.870.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		27.318.145.144	27.318.145.144
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(194.293.408.986)	412.517.446.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối 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
TỔNG NGUỒN VỐN	440		3.339.676.090.861	8.456.876.352.983

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

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 VND	Năm 2024 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

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Đồng Thị Tuyết Mai

Trần Thị Thanh

Vũ Thị Phụng

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
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(562.716.422.477)	139.140.086.814
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		11.902.669.946	6.499.935.760
Các khoản dự phòng	03		346.549.650.870	10.527.328.436
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
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.035.642.506	353.536.437.447
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		759.525.427.746	(207.553.493.594)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21.842.287.885)	(34.448.328.678)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		520.328.312.701	101.551.428.742

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
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.785.007.473.656)	197.306.125.929
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.505.153.733.209)	91.304.061.077
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.628.109.095.706	1.532.123.314.213
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		720.904.957	4.681.720.416
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	123.676.267.454	1.628.109.095.706

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Đồng Thị Tuyết Mai

Trần Thị Thanh

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 CỐ 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:

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

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40

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

3.11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỖ 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 NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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
Cộng	123.676.267.454	1.628.109.095.706

(*) Là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại với kỳ hạn không quá 03 tháng 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
Ngắn hạn	1.088.577.656.060	(140.599.239.759)	1.784.762.702.894	(51.882.401.377)
- 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 Hoành 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	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	1.088.577.656.060	(140.599.239.759)	1.784.762.702.894	(51.882.401.377)

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	1.198.539.254.695	(1.599.500.000)	857.360.315.771	-
- 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	-
Cộng	1.198.539.254.695	(1.599.500.000)	857.360.315.771	-

(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
Ngắn hạn	566.614.301.025	(8.963.969)	206.002.656.675	-
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra đã xuất hóa đơn nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận nợ phải thu khách hàng	47.677.899.441	-	191.911.643.509	-
- Ký cược, ký quỹ	505.646.000.000	-	502.000.000	-
+ 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	-
Dài hạn	610.000.000	-	623.946.481	-
- Ký cược, ký quỹ	610.000.000	-	405.000.000	-
- Các khoản phải thu dài hạn khác	-	-	218.946.481	-
Cộng	567.224.301.025	(8.963.969)	206.626.603.156	-

(*) 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)	-	-	-	-
Cộng	142.216.667.697	(142.207.703.728)	8.963.969	69.672.099.853	(51.882.401.377)	17.789.698.476

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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	-
Cộng	662.937.770.974	(256.224.348.519)	3.357.257.906.998	-

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

Số 123BT 02-97 Bạch Đằng, Phường Hạ Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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)***9. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

(*) Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các cửa lô 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
Ngắn hạn	-	-	260.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	260.000.000	-
Dài hạn	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Trái phiếu (i)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Cộng	<u>4.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>4.260.000.000</u>	<u>-</u>

(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.

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

Số 123BT 02-97 Bạch Đằng, Phường Hạ Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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)

11. TÀI SẢN CÓ 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>
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	7.032.601.454	24.613.205.642	36.983.000.291	1.769.419.798	70.398.227.185
- Mua trong năm	-	240.000.000	250.000.000	510.070.641	1.000.070.641
- Đầu tư XD CB hoàn thành	87.372.547.202	-	-	-	87.372.547.202
- Phân loại lại	1.380.135.081	391.700.000	-	(391.700.000)	1.380.135.081
- Thanh lý, nhượng bán	(74.785.059.263)	-	(4.153.120.000)	-	(78.938.179.263)
- Giảm khác	-	(1.386.834.229)	(5.091.763.636)	-	(6.478.597.865)
Tại 31/12/2025	21.000.224.474	23.858.071.413	27.988.116.655	1.887.790.439	74.734.202.981
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	(1.938.613.913)	(23.761.776.029)	(18.554.903.097)	(1.243.346.344)	(45.498.639.383)
- Khấu hao trong 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
Tại 31/12/2025	(4.698.489.175)	(22.771.361.151)	(13.906.914.733)	(1.399.278.830)	(42.776.043.889)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	5.093.987.541	851.429.613	18.428.097.194	526.073.454	24.899.587.802
Tại 31/12/2025	16.301.735.299	1.086.710.262	14.081.201.922	488.511.609	31.958.159.092

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>
NGUYÊN GIÁ		
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	35.829.500.000	35.829.500.000
HAO MÒN LUỸ KẾ		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 31/12/2025	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	333.037.080.015	333.037.080.015
Tại 31/12/2025	35.829.500.000	35.829.500.000

(*) 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 VND	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	119.507.693.955	23.353.244.181	142.860.938.136
- Thanh lý, nhượng bán	(116.384.384.209)	(15.288.839.186)	(131.673.223.395)
- Phân loại lại	(3.123.309.746)	(1.380.135.081)	(4.503.444.827)
- Giảm khác	-	(6.684.269.914)	(6.684.269.914)
31/12/2025	-	-	-
HAO MÒN LUỸ KẾ			
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	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
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
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Tòa nhà số 2 Trần Hưng Đạo, Hà Nội	-	69.411.006.521
- Dự án xây dựng văn phòng tại phường An Biên, thành phố Hải Phòng (*)	6.469.251.276	6.469.251.276
- Khác	-	47.700.000
Cộng	6.469.251.276	75.927.957.797

(*) 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
Ngắn hạn	9.862.015.946	15.636.614.159
- Chi phí bán bất động sản	-	12.490.531.182
- Chi phí bán hàng hóa	9.614.216.640	2.685.550.730
- Chi phí trả trước khác	247.799.306	460.532.247
Dài hạn	3.359.475.558	7.312.368.949
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.263.319.404	6.429.706.416
- Chi phí trả trước khác	1.096.156.154	882.662.533
Cộng	13.221.491.504	22.948.983.108

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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.966.237.106	12.744.568.474

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	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	trả nợ
		VND		VND
Phải trả người bán ngắn hạn	107.948.913.083	107.948.913.083	1.946.627.726.592	1.946.627.726.592
- 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
Cộng	107.948.913.083	107.948.913.083	1.946.627.726.592	1.946.627.726.592

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	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	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
Cộng	168.943.499.009	168.943.499.009	158.513.427.650	158.513.427.650

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 NỢ 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
Thuế và các khoản phải nộp				
- 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	-
Cộng	48.180.572.931	810.932.416.527	745.566.615.497	113.546.373.961
Thuế và các khoản phải thu				
	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
Cộng	1.420.246.571	4.415.244.826	4.077.661.297	2.186.281.398

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
Cộng	16.134.891.556	19.308.868.227

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	75.381.990.997	35.058.989.502
- 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	126.860.800	-
- Miễn Bắc		
- 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
Cộng	75.381.990.997	35.058.989.502

(*) Phản 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.

(**) Phản 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
Vay ngắn hạn	4.338.774.502.684	4.338.774.502.684	9.934.576.351.859	12.616.170.038.252	1.657.180.816.291	1.657.180.816.291
- 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
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	92.896.434.245	92.896.434.245	15.336.000.000	90.340.434.245	17.892.000.000	17.892.000.000
- 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	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.431.670.936.929	4.431.670.936.929	9.949.912.351.859	12.706.510.472.497	1.675.072.816.291	1.675.072.816.291

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	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	VND	VND	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/SH1TPP-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 Lê (cố 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)	-	-
Tại 31/12/2024	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
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)
Tại 31/12/2025	884.157.510.000	237.848.870.000	27.318.145.144	(194.293.408.986)	49.725.520.180	1.004.756.636.338

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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%
	884.157.510.000	100%	884.157.510.000	100%

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
+ Cổ phiếu phổ thông	88.415.751	84.207.071
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.415.751	88.415.751
+ Cổ phiếu thường	88.415.751	88.415.751
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	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
+ Chi quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm	2.695.668.200	7.199.619.430
Số dư cuối năm	14.311.401.544	17.007.069.744

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

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ		
USD	33.201,16	49.471.320,13
	33.201,16	49.471.320,13
Tài sản thuê ngoài		
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
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
	9.705.884.000	20.753.500.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- 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
Cộng	12.478.159.894.937	16.257.201.869.354

27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

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

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
Cộng	12.423.004.834.840	15.620.042.505.397

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
Cộng	90.527.830.122	166.312.112.087

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
Cộng	289.606.717.364	313.484.310.618

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
Các khoản chi phí bán hàng	107.309.939.046	238.279.394.933
- 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
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	165.842.511.613	105.871.520.318
- 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
	273.152.450.659	344.150.915.251

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thường đòi 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
Cộng	31.335.075.407	10.827.373.476

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 đòi 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
Cộng	84.322.677.969	17.523.536.837

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	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.554.518.978	42.905.426.172
Cộng	24.554.518.978	42.905.426.172

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoản 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
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoản lại	9.778.331.368	(12.581.831.853)

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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
Cộng	985.899.923.892	4.159.582.187.447

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(6.863)	1.061

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.

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
KẾT QUẢ KINH DOANH					
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
Tổng doanh thu thuần	11.306.463.366.827	1.079.043.985.999	12.385.507.352.826	-	12.385.507.352.826
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
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(219.591.108.174)	182.093.626.160	(37.497.482.014)	-	(37.497.482.014)
TÀI SẢN					
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
Tổng tài sản			3.339.676.090.861	-	3.339.676.090.861
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ ngắn hạn			2.173.931.454.523	-	2.173.931.454.523
Nợ dài hạn			160.988.000.000	-	160.988.000.000
Tổng nợ phải trả			2.334.919.454.523	-	2.334.919.454.523

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	33.480.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	-	33.480.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	16.127.511.568	16.127.511.568
Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	16.127.511.568	16.127.511.568

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 VND	Năm 2024 VND
1	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 03/6/2025)	559.458.000	1.037.500.000
2	Bà Lê Thị Thanh Lệ	Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 03/6/2025)	1.862.201.000	577.360.000
3	Ông Nguyễn Văn Đức	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 04/8/2025); Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 31/7/2025)	1.310.436.537	791.074.428
4	Nguyễn Xuân Trường	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/8/2025); Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 31/7/2025)	414.635.809	389.558.169
5	Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025)	642.424.784	-
6	Ông Lê Trung Chính	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025, miễn nhiệm ngày 03/10/2025)	653.309.574	-

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	-
			7.663.874.463	3.953.479.525

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



Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Trần Thị Thanh

Phó Tổng Giám đốc



Vũ Thị Phụng