

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

Số: 32 /CV-VP

(V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
hợp nhất quý III năm 2026)

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU
VIỆT PHÁT,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS
T:0200826844
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.28 19:32:13+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

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

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán nhà nước

Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

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

Mã chứng khoán: VPG

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

(Sau đây gọi tắt là "Công ty")

Căn cứ quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, khi công bố thông tin báo cáo tài chính hợp nhất, tổ chức niêm yết phải đồng thời giải trình nguyên nhân nếu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ.

Công ty giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất quý III năm 2026 giảm lỗ 87,9113% so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân chủ yếu sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.000.000	2.546.708.600.143	(2.546.698.600.143)	-99,9996%
- Than nhiệt		1.602.485.895.908	(1.602.485.895.908)	-100,0000%
- Than cốc		316.437.292.060	(316.437.292.060)	-100,0000%
- Quặng sắt		252.340.334.441	(252.340.334.441)	-100,0000%
- Chuyển nhượng Bất động sản		256.200.472.527	(256.200.472.527)	-100,0000%
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ khác, hàng hóa khác	10.000.000	119.244.605.207	(119.234.605.207)	-99,9916%
Giá vốn hàng bán	-	2.504.391.240.414	(2.504.391.240.414)	-100,0000%
Lợi nhuận gộp	10.000.000	(50.335.182.382)	50.345.182.382	100,0199%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.777.072.506	14.214.769.045	(11.437.696.539)	-80,4635%
Chi phí tài chính	24.026.429.304	98.816.918.960	(74.790.489.656)	-75,6859%
Trong đó: Chi phí lãi vay	24.026.429.183	53.090.609.864	(29.064.180.681)	-54,7445%
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(27.221.776.119)	(225.182.794.216)	197.961.018.097	87,9113%

Trong quý III năm 2026, doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty giảm gần như toàn bộ so với cùng kỳ năm 2025 (giảm 2.547 tỷ đồng tương đương 99,9996%), giá vốn hàng bán giảm 2.504 tỷ tương đương 100%. Do sự biến động nhân sự cấp cao ảnh hưởng bất lợi đến uy tín của Công ty trong việc tiếp tục duy trì, phát triển các mối quan hệ và tiến độ thu hồi công nợ khách hàng dẫn đến sự sụt giảm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong tất cả các mảng kinh doanh. Tỷ lệ giảm doanh thu quý III/2026 so với quý III/2025 (giảm 99,9996%), ít hơn tỷ lệ giảm giá vốn quý III/2026 so với quý III/2025 (giảm 100%) dẫn đến lợi nhuận gộp quý III/2026 lãi 10 triệu đồng, trong khi lợi nhuận gộp quý III/2025 lỗ 50,335 tỷ đồng.

Ngoài ra, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính lần lượt giảm 11,438 tỷ tương đương giảm 80,4635% và 74,790 tỷ tương đương 75,6859% so với cùng kỳ năm trước. Việc thu hồi công nợ khó khăn, chậm trễ hơn so với kế hoạch dẫn đến việc chậm thanh toán các khoản vay ngân hàng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động tín dụng của Công ty nói riêng và hoạt động kinh doanh nói chung, tuy nhiên Công ty vẫn cần duy trì bộ máy nhân sự để chuẩn bị sẵn sàng cho sự phục hồi vào phát triển. Các nguyên nhân này dẫn đến tỷ lệ giảm chi phí lãi tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp không tương ứng với tỷ lệ giảm doanh thu và giá vốn. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh Bất động sản, trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành và bàn giao toàn bộ sản phẩm thuộc Dự án phát triển nhà ở chính trang đô thị tại số 80 Hạ Lý, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho khách hàng. Do đó, không còn ghi nhận doanh thu từ dự án này trong quý III năm 2026.

Trân trọng!

Nơi nhận:

-Như kính gửi

-Lưu VT



TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trường



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026**



Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 34

20
CỔ
CỔ
TU
IÁT
VI
B/

Mẫu số B01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.279.476.943.931	3.254.483.467.829
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.994.520.046	123.676.267.454
Tiền	111		994.520.046	29.049.740.560
Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	94.626.526.894
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.050.370.584.403	2.711.523.508.052
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	954.965.345.888	1.088.577.656.060
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.168.360.100.959	1.198.539.254.695
Phải thu ngắn hạn khác	135	8	69.256.433.128	566.614.301.025
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(142.211.295.572)	(142.207.703.728)
Hàng tồn kho	140	10	214.151.742.535	406.713.422.455
Hàng tồn kho	141		470.376.091.054	662.937.770.974
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(256.224.348.519)	(256.224.348.519)
Tài sản ngắn hạn khác	160		12.960.096.947	12.570.269.868
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	15	9.614.216.640	9.862.015.946
Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.159.598.909	521.972.524
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	2.186.281.398	2.186.281.398
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		64.905.744.642	85.192.623.032
Các khoản phải thu dài hạn	210		610.000.000	610.000.000
Phải thu dài hạn khác	215	8	610.000.000	610.000.000
Tài sản cố định	220		51.146.357.966	67.787.659.092
Tài sản cố định hữu hình	221	12	15.316.857.966	31.958.159.092
- Nguyên giá	222		52.058.162.805	74.734.202.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.741.304.839)	(42.776.043.889)
Tài sản cố định vô hình	227	13	35.829.500.000	35.829.500.000
- Nguyên giá	228		35.829.500.000	35.829.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	250		6.469.251.276	6.469.251.276
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	6.469.251.276	6.469.251.276
Đầu tư tài chính dài hạn	260	11	4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		4.000.000.000	4.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	270		2.680.135.400	6.325.712.664
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	366.478.721	3.359.475.558
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.313.656.679	2.966.237.106
TỔNG TÀI SẢN	280		2.344.382.688.573	3.339.676.090.861

Mẫu số B01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số		30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.432.808.202.868	2.334.919.454.523
Nợ ngắn hạn	310		1.432.493.202.868	2.173.931.454.523
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	111.011.407.971	107.948.913.083
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	168.276.469.009	168.943.499.009
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		10.521.814.877	10.521.814.877
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	82.017.531.926	113.546.373.961
Phải trả người lao động	315		2.164.926.645	2.591.568.082
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	72.762.122.473	16.134.891.556
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	20	56.332.118.270	64.860.176.120
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	915.151.070.153	1.675.072.816.291
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		14.255.741.544	14.311.401.544
Nợ dài hạn	330		315.000.000	160.988.000.000
Phải trả dài hạn khác	338	20	315.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	-	160.988.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		911.574.485.705	1.004.756.636.338
Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	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		(287.428.621.668)	(194.293.408.986)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(194.293.408.986)	412.517.446.090
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(93.135.212.682)	(606.810.855.076)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49.678.582.229	49.725.520.180
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.344.382.688.573	3.339.676.090.861

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Vũ Thị Phụng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Trường

Mẫu số B02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	10.000.000	2.546.708.600.143	191.631.509.059	11.541.580.084.186
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	92.652.542.111	-	92.652.542.111
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.000.000	2.454.056.058.032	191.631.509.059	11.448.927.542.075
Giá vốn hàng bán	11	24	-	2.504.391.240.414	196.486.635.891	11.276.585.740.296
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.000.000	(50.335.182.382)	(4.855.126.832)	172.341.801.779
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	235.181.950	5.780.894.235	2.019.180.835	66.779.150.060
Chi phí tài chính	22	26	24.026.429.304	98.816.918.960	75.234.521.912	246.446.500.360
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.026.429.183	53.090.609.864	75.139.904.332	175.721.299.518
Chi phí bán hàng	25	27	-	40.863.581.978	23.035.590	93.203.953.936
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	2.777.072.506	14.214.769.045	13.070.220.681	61.820.322.362
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(26.558.319.860)	(198.449.558.130)	(91.163.724.180)	(162.349.824.819)
Thu nhập khác	31	28	309	983.147.388	953.081.588	26.775.992.287
Chi phí khác	32	29	445.929.759	19.579.813.845	2.318.927.614	21.943.110.405
Lợi nhuận khác	40		(445.929.450)	(18.596.666.457)	(1.365.846.026)	4.832.881.882
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(27.004.249.310)	(217.046.224.587)	(92.529.570.206)	(157.516.942.937)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	7.851.760.829	-	19.780.803.799
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		217.526.809	284.808.800	652.580.427	854.426.400
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(27.221.776.119)	(225.182.794.216)	(93.182.150.633)	(178.152.173.136)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(27.208.361.169)	(228.322.278.871)	(93.135.212.682)	(185.585.471.187)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(13.414.950)	3.139.484.655	(46.937.951)	7.433.298.051
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(308)	2.099	(1.054)	(1.616)

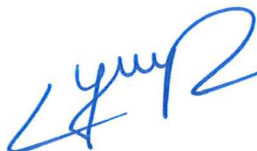
Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Vũ Thị Phụng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Trường

Mẫu số B03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(92.529.570.206)	(157.516.942.937)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		4.895.180.976	6.361.771.392
Các khoản dự phòng	03		3.591.844	-
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(114.891.753)	1.442.057.832
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.871.132.030)	3.351.824.028
Chi phí đi vay	06		75.139.904.332	175.721.300.518
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(14.476.916.837)	29.360.010.833
Tăng/giảm các khoản phải thu	09		663.856.357.327	308.054.699.311
Tăng/giảm hàng tồn kho	10		192.561.679.920	2.449.025.105.541
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(34.352.365.291)	(1.741.234.346.034)
Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	12		3.240.796.143	2.172.390.334
Chi phí đi vay đã trả	14		(13.660.041.730)	(176.535.124.879)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(52.793.522.526)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		188.139.200	(126.860.800)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(2.006.367.744)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		797.357.648.732	815.915.984.036
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(25.318.605.173)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		225.000.000	500.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	260.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.405.006.110	400.951.643
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.630.006.110	(24.157.653.530)

Mẫu số B03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		-	9.840.827.749.454
Tiền trả nợ gốc vay	34		(920.668.620.218)	(11.901.441.666.542)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(920.668.620.218)	(2.060.613.917.088)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(121.680.965.376)	(1.268.855.586.582)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	123.676.267.454	1.628.109.095.706
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(782.032)	251.443.503
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	1.994.520.046	359.504.952.627

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Vũ Thị Phượng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Trường

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 B09a - 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 doanh nghiệp 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 tại: Số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

1.5 SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG

Tổng số nhân viên của công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 21 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 119 người).

1.6 CẤU TRÚC CÔNG TY

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 02 Công ty con như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, được sửa đổi bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VIỆT NAM VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Các báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

4. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 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.

4.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026. 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.

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)

4. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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

(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. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)
4.6 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.

4.7 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 thuế đất, chi phí tư vấn thiết kế, san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí quản lý xây dựng, chi phí lãi vay và những chi phí liên quan khác. Giá gốc của hàng tồn kho bất động sản được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

4.8 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

(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. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)
4.8 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

4.9 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 30/06/2026 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.

4.10 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.	

4.11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI 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.

4.12 CÁC KHOẢN CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

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

(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. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 CÁC KHOẢN CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ (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.

4.13 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 4.4.

4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

4.15 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.

4.16 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.

4.17 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

(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. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)
4.17 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.

4.18 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.

4.19 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 áp dụng 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 phân 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

(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. CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN, CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.19 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.

4.20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

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

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

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

0826
NG T
PH
HƯ
HẬP
T PH
3 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	102.022.607	51.499.250
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	892.497.439	28.998.241.310
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	94.626.526.894
Cộng	1.994.520.046	123.676.267.454

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị VND	Giá trị VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Hưng Thịnh	383.008.651.606	397.008.651.606
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Mía	124.492.269.942	359.128.269.942
- Công ty hữu hạn Thương mại Vận hợp Hà Khẩu	70.927.139.906	70.927.139.906
- Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt Trung	69.672.099.853	69.672.099.853
- Công ty Cổ phần Luyện kim đen Thái Nguyên	-	40.353.826.368
- Công ty TNHH Hải Linh	38.726.894.240	38.726.894.240
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Âu Việt	228.078.970.293	29.173.466.715
- Công ty cổ phần tập đoàn PC1	-	34.202.429.167
- Công ty Cổ phần quốc tế Minh Cường	18.083.681.323	21.303.681.323
- Ban Quản lý dự án phát triển đô thị và đầu tư xây dựng công trình dân dụng	6.184.712.000	6.184.712.000
- Phải thu khách hàng dự án Royal River City	-	11.449.539.481
- Các khách hàng khác	15.790.926.725	10.446.945.459
Cộng	954.965.345.888	1.088.577.656.060

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị VND	Giá trị VND
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Tất Thành	436.093.358.410	436.093.358.410
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Âu Việt	560.451.222.080	524.169.222.080
- LS Ly Sok Co., Ltd	170.046.169.482	170.046.169.482
- Công ty Cổ phần Thương mại Thép Hùng Cường	-	65.854.746.960
- Các đối tượng khác	1.769.350.987	2.375.757.763
Cộng	1.168.360.100.959	1.198.539.254.695

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)

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị VND	Giá trị VND
Ngắn hạn	69.256.433.128	566.614.301.025
- 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	47.677.899.441
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000	505.646.000.000
- Tạm ứng	10.315.206.670	449.827.334
- Dự thu lãi tiền gửi	193.315.068	99.757.778
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.065.011.949	12.740.816.472
Dài hạn	610.000.000	610.000.000
- Ký cược, ký quỹ	610.000.000	610.000.000
Cộng	69.866.433.128	567.224.301.025

9. NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	140.599.239.759	-	140.599.239.759	-
- Công ty hữu hạn Thương mại Vận hợp Hà Khẩu	70.927.139.906	-	70.927.139.906	-
- Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt Trung	69.672.099.853	-	69.672.099.853	-
Trả trước cho người bán	1.599.500.000	-	1.599.500.000	-
- Công ty cổ phần thương mại và xây dựng công trình hàng hải	1.599.500.000	-	1.599.500.000	-
Phải thu khác	17.936.875	5.381.062	17.927.938	8.963.969
- Libra plus shipping limited	17.936.875	5.381.062	17.927.938	8.963.969
Cộng	142.216.676.634	5.381.062	142.216.667.697	8.963.969

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
- Nguyên liệu, vật liệu	72.690.012	-	91.231.085	-
- Thành phẩm	-	-	10.743.494.606	-
- Hàng gửi đi bán	459.381.552.899	(256.224.348.519)	459.381.552.899	(256.224.348.519)
- Hàng hóa	9.564.263.092	-	192.721.492.384	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.357.585.051	-	-	-
	470.376.091.054	(256.224.348.519)	662.937.770.974	(256.224.348.519)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán
kết thúc ngày 30/09/2026

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

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Giá gốc
	VND	VND
Dài hạn	4.000.000.000	4.000.000.000
- Trái phiếu	4.000.000.000	4.000.000.000
	4.000.000.000	4.000.000.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán
kết thúc ngày 30/09/2026

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ	21.000.224.474	23.858.071.413	27.988.116.655	1.887.790.439	74.734.202.981
	(9.235.329.719)	(907.500.000)	-	-	(10.142.829.719)
	-	-	(12.533.210.457)	-	(12.533.210.457)
	11.764.894.755	22.950.571.413	15.454.906.198	1.887.790.439	52.058.162.805
HAO MÒN LŨY KẾ	(4.698.489.175)	(22.771.361.151)	(13.906.914.733)	(1.399.278.830)	(42.776.043.889)
	(1.147.315.788)	(163.956.827)	(3.443.384.195)	(140.524.166)	(4.895.180.976)
	1.285.247.592	459.848.790	-	-	1.745.096.382
	-	-	9.184.823.644	-	9.184.823.644
Tại 30/09/2026	(4.560.557.371)	(22.475.469.188)	(8.165.475.284)	(1.539.802.996)	(36.741.304.839)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	16.301.735.299	1.086.710.262	14.081.201.922	488.511.609	31.958.159.092
	7.204.337.384	475.102.225	7.289.430.914	347.987.443	15.316.857.966



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

Số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	35.829.500.000	35.829.500.000
30/09/2026	35.829.500.000	35.829.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	-	-
30/09/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	35.829.500.000	35.829.500.000
30/09/2026	35.829.500.000	35.829.500.000

00820
ÔNG T
C PHÁ
THU
NHẬP
ET PH
NG T.

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án xây dựng văn phòng tại phường An Biên, thành phố Hải Phòng	6.469.251.276	6.469.251.276
Cộng	6.469.251.276	6.469.251.276

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	9.614.216.640	9.862.015.946
- Chi phí bán hàng hóa	9.614.216.640	9.614.216.640
- Chi phí trả trước khác	-	247.799.306
Dài hạn	366.478.721	3.359.475.558
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	22.662.624	2.263.319.404
- Chi phí trả trước khác	343.816.097	1.096.156.154
Cộng	9.980.695.361	13.221.491.504

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Công ty TNHH vận tải Việt Thuận	33.123.381.360	33.123.381.360
- Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Chiến Công	12.484.201.464	12.637.449.576
- Công ty TNHH Thương mại tổng hợp và Dịch vụ Vân Hà	448.382.586	448.382.586
- Công ty TNHH Nam Tiến	8.811.229.115	8.811.229.115
- Leon Overseas PTE Ltd.	4.851.391.097	5.047.208.353
- Xiamen ITG Dynamic Co.,Ltd	-	4.457.569.509
- Công ty Cổ phần Vũ Quang	1.217.206.917	1.217.206.917
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bất động sản Việt Phát	16.127.511.568	16.127.511.568
- Các đối tượng khác	33.948.103.864	26.078.974.099
Cộng	111.011.407.971	107.948.913.083

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán
kết thúc ngày 30/09/2026

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)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Chi nhánh phát điện Dầu khí - Tập đoàn công nghiệp - Năng lượng quốc gia Việt Nam	168.089.295.709	168.089.295.709
- Các đối tượng khác	187.173.300	854.203.300
Cộng	168.276.469.009	168.943.499.009

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

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp /khấu trừ trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp (*)				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	112.339.464.813	17.791.892.197	48.523.733.173	81.607.623.837
Thuế GTGT đầu ra	112.339.464.813	17.791.892.197	48.523.733.173	81.607.623.837
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	986.069.070	-	986.069.070	-
- Thuế thu nhập cá nhân	220.840.078	245.488.375	56.420.364	409.908.089
	113.546.373.961	18.037.380.572	49.566.222.607	82.017.531.926
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	1.634.472.220	-	-	1.634.472.220
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	551.809.178	-	-	551.809.178
	2.186.281.398	-	-	2.186.281.398

(*) Tại ngày 30/09/2026, số tiền quá hạn nộp phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế là: 85.751.876.059 đồng.

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

Số 123BT 02-97 đường Bạch Đằng, Phường Hồng Bàng,
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Hỗ trợ lãi suất khách hàng mua nhà dự án Royal River City	248.312.461	1.465.966.320
- Phí UPAS	-	1.529.291.245
- Chi phí lãi vay	72.313.136.012	9.306.301.293
- Chi phí khác	200.674.000	3.833.332.698
Cộng	72.762.122.473	16.134.891.556

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Long	13.000.000.000	13.000.000.000
- Kinh phí công đoàn	325.508.000	293.008.000
- Bảo hiểm xã hội	130.437.199	60.366.500
- Phạt do dỡ hàng và giải phóng tàu chậm Công ty TNHH vận tải Việt Thuận	40.277.569.297	39.494.950.057
- Ngân hàng đầu tư và Phát triển Campuchia - CN Hà Nội	-	10.230.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.913.603.774	1.781.851.563
Cộng	56.647.118.270	64.860.176.120

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)

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Phân ánh khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân Theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVTM/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 quảng sát 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.
- Tại thời điểm 30/09/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 213.750.333.777 đồng, các khoản vay có thời gian quá hạn từ 148 đến 282 ngày.

+ 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
- Tại thời điểm 30/9/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 45.185.787.866 đồng, khoản vay có thời gian quá hạn là 115 ngày.

+ 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
- Tại thời điểm 30/9/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 29.707.973.083 đồng, khoản vay có thời gian quá hạn là 153 ngày.

+ 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

Tại thời điểm 30/9/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 31.347.685.030 đồng, khoản vay có thời gian quá hạn là 154 ngày.

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)

21. VAY VÀ NỢ THUẾ 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
- Mục đích vay: 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.
- Tại thời điểm 30/09/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 255.502.176.652 đồng, các khoản vay có thời gian quá hạn từ 219 đến 338 ngày.

+ 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.
- Mục đích vay: 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/SHITPP-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.
- Tại thời điểm 30/09/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 152.173.578.865 đồng, các khoản vay có thời gian quá hạn từ 254 đến 342 ngày.

(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.
- Tại thời điểm 30/09/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 157.882.161.194 đồng, các khoản vay có thời gian quá hạn từ 259 đến 274 ngày.

11/09/2026
TỔNG KẾ TOÁN
NGUYỄN VĂN AN

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)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

+ 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.
- Tại thời điểm 30/09/2026, dư nợ quá hạn của hợp đồng này là 29.635.873.686 đồng, các khoản vay có thời gian quá hạn 203 ngày.

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. VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
01/01/2026	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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(93.135.212.682)	(46.937.951)	(93.182.150.633)
30/09/2026	884.157.510.000	237.848.870.000	27.318.145.144	(287.428.621.668)	49.678.582.229	911.574.485.705

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. VỐN GÓP CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2026	01/01/2026
	(VND)	(VND)
- Ông Nguyễn Văn Bình	228.008.800.000	228.008.800.000
- Ông Nguyễn Văn Đức	29.771.570.000	29.771.570.000
- Bà Lê Thị Thanh Lệ	40.020.750.000	40.020.750.000
- Các cổ đông khác	586.356.390.000	586.356.390.000
Cộng	884.157.510.000	884.157.510.000

22.3 CỔ PHIẾU

	30/09/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	88.415.751	88.415.751
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	88.415.751	88.415.751
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>88.415.751</i>	<i>88.415.751</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	88.415.751	88.415.751
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>88.415.751</i>	<i>88.415.751</i>
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP): 10.000</i>		

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. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Doanh thu bán than nhiệt	-	1.602.485.895.908
- Doanh thu bán than cốc	-	316.437.292.060
- Doanh thu bán quặng sắt	-	252.340.334.441
- Doanh thu bán hàng hóa khác	-	115.723.040.807
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	256.200.472.527
- Doanh thu khác	10.000.000	3.521.564.400
Cộng	10.000.000	2.546.708.600.143

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Giá vốn của than nhiệt	-	1.560.874.087.683
- Giá vốn của than cốc	-	395.805.937.643
- Giá vốn của quặng sắt	-	226.896.384.265
- Giá vốn của hàng hóa khác	-	114.907.749.720
- Giá vốn của bất động sản	-	203.630.248.207
- Giá vốn khác	-	2.276.832.896
Cộng	-	2.504.391.240.414

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Lãi tiền gửi	69.383.517	281.549.809
- Lãi chênh lệch tỷ giá	165.798.433	5.499.344.426
Cộng	235.181.950	5.780.894.235

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Chi phí đi vay	24.026.429.183	53.090.609.864
- Phí dịch vụ UPAS LC	-	4.257.333.939
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	121	41.468.975.157
Cộng	24.026.429.304	98.816.918.960

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)

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

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Các khoản chi phí bán hàng	-	40.863.581.978
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	40.863.581.978
- Chi phí bán bất động sản	-	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	2.777.072.506	14.214.769.045
- Chi phí nhân viên quản lý	1.288.741.371	7.045.211.962
- Chi phí vật liệu quản lý	188.638.725	211.732.403
- Chi phí đồ dùng văn phòng	65.610.910	391.965.156
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	745.345.084	2.439.802.887
- Thuế, phí và lệ phí	10.009.412	1.910.309.736
- Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	404.807.841	1.676.248.020
- Chi phí bằng tiền khác	73.919.163	539.498.881
	2.777.072.506	55.078.351.023

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Thường do dỡ hàng và giải phóng tàu nhanh	-	51.745.233
- Các khoản khác	309	931.402.155
	309	983.147.388

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-
- Khấu hao các tài sản cố định	430.928.848	-
- Chi phí đôi nhật	-	11.434.021.647
- Tiền chậm nộp thuế	-	235.433.118
- Các khoản chi phí khác	15.000.911	7.910.359.080
	445.929.759	19.579.813.845

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	7.851.760.829
	-	7.851.760.829

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. BÊN LIÊN QUAN

Thông tin bên liên quan

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, 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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
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
	-	

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. BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
1	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 03/6/2025)	-	559.458.000
2	Bà Lê Thị Thanh Lệ	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 03/6/2025)	1.340.000.000	1.036.007.000
3	Ông Nguyễn Văn Đức	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 04/8/2025) Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 31/7/2025)	-	1.067.790.537
4	Ông Nguyễn Xuân Trường	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/8/2025) Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 31/7/2025)	191.850.000	301.292.809
5	Ông Đặng Quang Hải	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025, miễn nhiệm ngày 15/11/2025)	-	551.252.784
6	Ông Lê Trung Chính	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025, miễn nhiệm ngày 03/10/2025)	-	653.309.574
7	Bà Vũ Thị Phụng	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 06/5/2025, miễn nhiệm ngày 22/4/2026) Thành viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 31/7/2025, miễn nhiệm ngày 22/4/2026) Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 22/4/2026)	205.650.000	578.422.000
8	Ông Nguyễn Khôi	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 06/5/2025) Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 22/4/2026)	-	120.000.000
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)	229.500.000	60.000.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán
kết thúc ngày 30/09/2026

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)

31. BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

STT	Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
10	Bà Trần Thị Vân Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 22/4/2026)	25.000.000	-
11	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
12	Bà Ngô Thị Minh Lụa	Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 06/5/2025)	-	20.000.000
13	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
14	Bà Nguyễn Thị Mai Hoa	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/9/2025)	-	379.968.610
15	Bà Trần Thị Thanh	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 06/9/2025, miễn nhiệm ngày 22/4/2026)	300.000.000	209.409.149
			2.292.000.000	5.716.910.463

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Đồng Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Vũ Thị Phụng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Trường