

**PHUONG ANH
INTERNATIONAL JOINT
STOCK COMPANY**

-----***-----

No: 28/2026/CBTT-PAS

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

-----***-----

HungYen, July 28, 2026

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE WEBSITE OF THE STATE
SECURITIES COMMISSION**

To : - Hanoi Stock Exchange

Company: **PHUONG ANH INTERNATIONAL JOINT STOCK COMPANY**

Stock Code: PAS

Head Office Address: No. 60, Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong Hao
Ward, Hung Yen Province

Phone: 0221 394 82 68

Fax:

Person Responsible for Information Disclosure: Luu Ngoc Anh

Phone (Mobile, Office, Home): 0335724136

Type of information disclosure ☐ 24h ☐ 72h ☐ Extraordinary ☐ On demand ☒ Periodic

Content of Disclosed Information (*):

"Phuong Anh International Joint Stock Company announces the consolidated financial report for Q2 2026, accompanied by an official letter explaining the financial statements."

This information has been disclosed on the company's official website on July 28, 2026, at the following link: <http://www.phuonganhgroup.com.vn>

We hereby confirm that the information disclosed is true, and we take full responsibility for the content of the disclosed information under the law.

Attachments:

- Content of the disclosed information and related documents.

Authorized Person for Information Disclosure

(Signature, Full Name, Title, Seal)



Luu Ngoc Anh

**PHUONG ANH INTERNATIONAL
JOINT STOCK COMPANY**

No. 60 Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong
Hao Ward, Hung Yen Province, Vietnam

**CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

Second quarter of 2026

**PHUONG ANH INTERNATIONAL
JOINT STOCK COMPANY
TIN: 0900613295**

===== * * * =====

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
Second quarter of 2026**



**PHUONG ANH INTERNATIONAL
JOINT STOCK COMPANY**

No. 60 Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong
Hao Ward, Hung Yen Province, Vietnam

**CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

Second quarter of 2026

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENT</u>	<u>PAGES</u>
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	3-4
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS	5
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	6
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	7 - 31

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at June 30, 2026

ASSETS	Codes	Notes	Closing balance (VND)	Opening balance (VND)
A. CURRENT ASSETS	100		594,150,912,392	522,099,048,851
I. Cash and cash equivalents	110	5	29,739,069,278	5,368,148,237
Cash	111		17,210,302,155	5,368,148,237
Cash equivalents	112		12,528,767,123	-
II. Short-term financial investments	120	11	83,025,710,959	81,800,000,000
Held-to-maturity investments	123		83,025,710,959	81,800,000,000
III. Current accounts receivable	130		139,693,219,968	105,775,689,743
Short-term trade receivables	131	6	136,188,194,707	124,094,039,764
Short-term advances to suppliers	132	7	3,352,988,842	9,336,587,541
Short-term loan receivables	135	8	152,036,419	7,923,420,515
Provision for doubtful short-term receivables	136		-	(35,578,358,077)
IV. Inventories	140	9	336,488,803,136	327,063,584,167
Inventories	141		337,945,051,431	328,747,887,800
Provision for devaluation of inventories	142		(1,456,248,295)	(1,684,303,633)
V. Short-term biological assets	150		-	-
VI. Other short-term assets	160		5,204,109,051	2,091,626,704
Short-term prepaid expenses	161		3,912,891,671	449,563,451
Value-added tax deductible	162		1,229,961,574	1,585,096,588
Tax and other receivables from the State budget	163	15	61,255,806	56,966,665
B. NON-CURRENT ASSETS	200		575,203,043,591	584,901,115,004
I. Long-term receivables	210		-	-
II. Fixed assets	220		173,388,385,672	175,846,882,602
Tangible fixed assets	221	10	78,388,385,672	80,846,882,602
- Cost	222		163,610,725,475	163,337,281,031
- Accumulated depreciation	223		(85,222,339,803)	(82,490,398,429)
Intangible fixed assets	227	12	95,000,000,000	95,000,000,000
- Costs	228		95,000,000,000	95,000,000,000
III. Long-term biological assets	230		-	-
IV. Investment property	240	11	305,394,292,990	305,475,068,919
- Costs	241		305,509,356,163	305,509,356,163
- Accumulated depreciation	242		(115,063,173)	(34,287,244)
V. Long-term assets in progress	250		14,741,334,299	13,791,005,384
Construction in progress	252		14,741,334,299	13,791,005,384
VI. Long-term financial investments	260	13	-	-
Investment in other entities	263		100,000,000	100,000,000
Provision for long-term investments	264		(100,000,000)	(100,000,000)
VII. Other long-term assets	270		81,679,030,630	89,788,158,099
Long-term prepaid expenses	271		3,102,467,829	6,878,924,776
Goodwill	279		78,576,562,801	82,909,233,323
TOTAL ASSETS	280		1,169,353,955,983	1,107,000,163,855

**PHUONG ANH INTERNATIONAL
JOINT STOCK COMPANY**

No. 60 Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong Hao Ward, Hung Yen Province, Vietnam

**CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

Second quarter of 2026

RESOURCES	Codes	Notes	Closing balance (VND)	Opening balance (VND)
			-	-
C. LIABILITIES	300		723,665,228,017	660,333,530,918
I. Current liabilities	310		607,133,108,727	578,785,310,272
Short-term trade payables	311	14	163,000,894,915	105,477,447,997
Short-term advances from customers	312		3,242,703,812	2,209,749,546
Tax and other payables to the State budget	314	15	10,312,320,656	9,824,173,556
Payables to employees	315		1,050,450,524	1,095,305,489
Short-term accrued expenses	316		1,872,955,370	1,285,658,531
Short-term deferred revenue	319		739,422,734	184,503,518
Other short-term payables	320		1,091,553,467	994,244,100
Short-term loan and finance lease obligations	321	16	425,268,171,685	457,328,924,368
Bonus and welfare fund	323		554,635,564	385,303,167
II. Non-Current liabilities	330		116,532,119,290	81,548,220,646
Long-term loan and finance lease obligations	339	16	114,250,000,000	79,550,000,000
Deferred income tax liabilities	342		2,282,119,290	1,998,220,646
D. OWNER'S EQUITY	400	17	445,688,727,966	446,666,632,937
Share capital	411		280,499,680,000	280,499,680,000
- Shares with voting rights	411a		280,499,680,000	280,499,680,000
Development investment fund	418		1,186,071,127	847,406,333
Retained earnings	420		71,964,072,950	72,785,547,628
- Accumulated losses by the end of prior year	420a		72,277,550,437	56,212,372,212
- Retained earnings for the current period	420b		(313,477,487)	16,573,175,416
Non-controlling interests	429		92,038,903,889	92,533,998,976
TOTAL RESOURCES	440		1,169,353,955,983	1,107,000,163,855

Hung Yen, 24 July 2026



Tran Thi Huong Giang
Preparer



Tran Thi Huong Giang
Chief Accountant



Nguyen Hung Cuong
Chairman

CONSOLIDATED BUSINESS PERFORMANCE REPORT

Second quarter of 2026

Items	Code	Note	This quarter of this year	The same quarter of last year	Year-to-date (YTD) figures up to the end of the current quarter	Year-to-date (YTD) figures up to the end of the same quarter last year
			VND	VND	VND	VND
Gross sales of merchandise and services	01	19	431,928,121,762	580,239,926,387	870,418,734,651	846,954,719,230
Less deductions	02	20	292,300,000	265,037,300	517,449,485	274,859,000
Net sales of merchandise and services	10		431,635,821,762	579,974,889,087	869,901,285,166	846,679,860,230
Cost of goods sold	11	21	416,913,676,449	563,660,854,832	838,904,304,000	819,701,666,857
Gross profit from sales of merchandise and services	20		14,722,145,313	16,314,034,255	30,996,981,166	26,978,193,373
Financial income	21	22	4,072,002,654	1,585,706,114	5,444,535,804	1,595,534,789
Financial expenses	22	23	11,839,757,371	8,930,316,362	21,915,698,821	15,173,941,427
- Including : Interest expense	23		11,839,757,371	8,895,878,010	21,915,698,821	15,139,503,075
Selling expenses	25	24	950,477,839	526,211,924	1,858,397,052	1,567,778,596
General and administrative expenses	26	24	6,347,348,807	4,157,406,533	11,890,180,083	6,965,115,119
Operating profit	30		(343,436,050)	4,285,805,550	777,241,014	4,866,893,020
Other income	31	25	637,969	5,364,385	1,168,844	5,366,025
Other expenses	32	26	198,965,181	6,705,401	231,429,571	8,433,001
Other profit	40		(198,327,212)	(1,341,016)	(230,260,727)	(3,066,976)
Profit before tax	50		(541,763,262)	4,284,464,534	546,980,287	4,863,826,044
Current Corporate income tax expense	51		316,617,391	2,454,575,832	1,071,654,217	2,727,012,187
Deferred Corporate income tax expense	52		283,898,644	227,302,472	283,898,644	372,710,895
Profit after corporate income tax	60		(1,142,279,297)	1,602,586,230	(808,572,574)	1,764,102,962
Net profit attributable to equity holders of the parent company	61		(810,763,746)	2,315,672,391	(313,477,487)	2,924,066,541
Net profit attributable to non-controlling interests	62		(331,515,551)	(713,086,161)	(495,095,087)	(1,159,963,579)
Earnings per share	70		-28.90	82.56	11.18	104.24



Tran Thi Huong Giang
Preparer



Tran Thi Huong Giang
Chief Accountant



Nguyen Hung Cuong
Chairman

Hung Yen, 24 July 2026

INTERIM CONSOLIDATE CASH FLOW STATEMENT

ITEMS	Codes	Notes	Unit: VND	
			From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
I. Cash flows from operating activities				
<i>Profit before tax</i>	01		546,980,287	4,863,826,044
<i>Adjustments for:</i>			-	-
Depreciation and amortization	02		7,145,387,825	3,197,126,562
Provisions	03		(35,806,413,415)	(1,854,330,148)
Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary assets	04		(1,097,911)	(11,338,182)
Gains (losses) on investing activities	05		(2,931,710,947)	(1,581,431,587)
Interest expense	06		21,915,698,821	15,139,503,075
<i>Operating profit before movements in working capital</i>	8		(9,131,155,340)	19,753,355,764
(Increase)/decrease in receivables	09		463,279,206	110,771,287,159
(Increase)/decrease in inventories	10		(9,197,163,631)	(12,021,029,581)
Increase/(decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax payable)	11		59,138,291,052	(70,630,849,474)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		313,128,727	(4,502,672,192)
Interest expenses paid	14		(21,276,331,620)	(14,698,468,625)
Corporate income tax paid	15		(609,416,929)	(866,587,780)
<i>Net cash flows from operating activities</i>	20		19,700,631,465	27,805,035,271
II. Cash flows from investing activities			-	-
Acquisition of fixed assets and other long - term assets	21		(1,223,773,359)	(30,789,002,888)
Loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(81,100,000,000)	(162,000,000,000)
Collection of loans and repurchase of debt instruments of other entities	24		82,270,000,000	62,000,000,000
Equity investments in other entities	25		-	(26,900,000,000)
Interest and dividend received	27		2,084,394,507	11,774,055
<i>Net cash flows from investing activities</i>	30		2,030,621,148	(157,677,228,833)
III. Cash flows from financing activities			-	-
Receipts from loans	33		488,650,983,514	529,043,567,699
Repayment of borrowings	34		(486,011,736,197)	(395,612,833,380)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		2,639,247,317	133,430,734,319
Net cash flows during the period	50		24,370,499,930	3,558,540,757
Opening balance of cash and cash equivalents	60		5,368,148,237	19,058,250,921
Impacts of exchange rate fluctuations	61		421,111	6,155,281
Closing balance of cash and cash equivalents	70		29,739,069,278	22,622,946,959

Tran Thi Huong Giang
Preparer

Tran Thi Huong Giang
Chief Accountant



Nguyen Hung Cuong
Chairman

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

1. BUSINESS HIGHLIGHTS

1.1 THE COMPANY

Phuong Anh International Joint Stock Company, abbreviated as PAS (referred to as “the Company”); was established and operated under the business registration certificate No. 0900613295 issued by the Department of Planning and Investment of Hung Yen Province for the first time on 30 August 2010 and changed for the 19th time on 24 January 2024.

The Company's head office is located at: No. 60 Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong Hao Ward, Hung Yen Province, Vietnam.

On 13 November 2018, the State Securities Commission issued Official Dispatch No. 7595/UBCK-GSDC approving Phuong Anh International Joint Stock Company to become a public company.

On 21 November 2018, Phuong Anh International Joint Stock Company was granted Securities Registration Certificate No. 105/2018/GCNCP-VSD by the Vietnam Securities Depository (VSD) with the stock code PAS.

The charter capital of the Company as stated in the Business Registration Certificate is VND 280,499,680,000 (Two hundred and eighty billion, four hundred and ninety-nine million, six hundred and eighty thousand dong./.).

The total number of employees of the Company as of June 30, 2026 is 53 people (as of January 1, 2026 it was 50 people).

1.2 BUSINESS LINES AND PRINCIPAL ACTIVITIES

The Company's main business activities include:

- Manufacturing plastic products. Details: Manufacturing plastic packaging
- Other specialized wholesale not elsewhere classified. Details: Wholesale of scrap, metal and non-metal waste (except for those prohibited by the State)
- Wholesale of metals and metal ores. Details: Wholesale of iron and steel
- Mechanical processing; metal processing and coating
- Loading and unloading of goods (excluding loading and unloading of goods at airports)
- Short-term accommodation services
- Restaurants and mobile catering services (excluding bar, dance hall, karaoke room business)
- Construction of all types of houses
- Construction of railway and road works
- Wholesale of cars and other motor vehicles, etc.

1.3 COMPANY STRUCTURE

As of June 30, 2026, the Company has the following subsidiaries, joint ventures, and associates:

Company	Chartered capital (million dong)	Ownersh p ratio (%)	Headquarters
Vuon Dao Ha Long Hotel Joint Stock Company	100.000	51%	Ha Long Street - Zone 4, Bai Chay Ward, Ha Long City, Quang Ninh Province, Vietnam

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

Kien Ocean Hotel Joint Stock Company	140.000	99.29%	135 Tran Bach Dang Street, My An Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City, Vietnam
Newgreen Homes Joint Stock Company	130.000	96.15%	3rd Floor, Tower A, Golden Palace Building, No. 99 Me Tri Street, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam
Thanh Lam Real Estate Joint Stock Company	500.000	0,02%	97 Ly Trien Street, An Khe Ward, Thanh Khe District, Da Nang City, Vietnam

2. ACCOUNTING CONVENTION, ACCOUNTING PERIOD AND CURRENCY

The Company's accounting year begins on 1 January and ends on 31 December of each calendar year. These separate financial statements have been prepared for the second quarter of 2026, covering the three-month period ended 30 June 2026.

The Vietnamese Dong (VND) is the currency used in the preparation and presentation of these separate financial statements.

3. ADOPTION OF ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

The Company's separate financial statements have been prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting Regime promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance, providing guidance on the Accounting Regime for Enterprises.

The Board of Directors of Phuong Anh International Joint Stock Company confirms that the accompanying separate financial statements have been prepared in compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards (VAS) and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime in force for the preparation and presentation of separate financial statements for the second quarter of 2026, covering the three-month period ended 30 June 2026.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the principal accounting policies adopted by the Company in the preparation and presentation of these separate financial statements for the second quarter of 2026, covering the three-month period ended 30 June 2026.

4.1 BASIS OF PREPARATION

The interim consolidated financial statements of Phuong Anh International Joint Stock Company for the second quarter of 2026, covering the three-month period ended 30 June 2026, have been prepared on the basis of consolidating the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the interim consolidated statement of profit or loss from the acquisition date or up to the date on which the Group disposes of its investment in such subsidiaries.

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)

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt trên vốn chủ sở hữu.

4.2 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thể thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thể thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

4.3 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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)

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty 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.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

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)

4.7 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 15
Phương tiện, vận tải	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

4.8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

4.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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)

4.10 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Chi phí phải trả là các khoản chi phí thực tế phát sinh nhưng chưa có đầy đủ chứng từ và được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

4.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí phát sinh trong năm tài chính có liên quan đến nhiều kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh. Các chi phí này được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh trong từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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.

Trường hợp khoản vốn vay hợp nhất biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

4.13 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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)

4.13 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- 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 tài chính bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng, lãi từ hoạt động đầu tư, các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư, Công ty ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong kỳ được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ.

4.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Số thuế của kỳ hiện hành phải trả 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 (trong trường hợp Công ty điều chỉnh các khoản thuế hoãn lại hoặc áp dụng chính sách kế toán phản ánh doanh thu và chi phí khác với chính sách thuế của kỳ hiện hành), không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được áp dụng cho kỳ hiện tại là 20%.

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.15 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 kỳ.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày 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)

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

4.16 BÊN LIÊN QUAN

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng kiểm soát được hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động kinh doanh. Một bên có khả năng kiểm soát đối với Công ty khi nắm giữ vai trò đáng kể trong quyền biểu quyết và quyền quyết định các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty. Ngoài ra, quan hệ tài sản, công nợ và các giao dịch với các bên bị chi phối bởi cùng một chủ thể thì cũng được coi là quan hệ và giao dịch với các bên liên quan. Chủ thể chi phối có thể là đơn vị kinh tế hoặc cá nhân nhà đầu tư, nhà quản lý.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong kỳ được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Tiền mặt	6,125,339,631	1,130,767,706
- Tiền gửi không kỳ hạn	11,084,962,524	4,237,380,531
- Tương đương tiền	12,528,767,123	-
Cộng	29,739,069,278	5,368,148,237

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

6. TRADE RECEIVABLES

Items	Closing balance (VND)		Opening balance (VND)	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Short-term trade receivables	136,188,194,707	-	124,094,039,764	(27,667,951,085)
- Asian Impex Ltd	-	-	26,618,330,643	(26,618,330,643)
- Dai Tin Phat Import Export Trading Manufacturing Co., Ltd.	15,769,318,214	-	3,452,977,198	-
- Nam Thang Long Consulting and Trading Co., Ltd.	19,643,369,313	-	-	-
- THK Hanoi Co., Ltd.	15,074,136,034	-	-	-
- Viet Steel Trading One Member Co., Ltd.	984,221,914	-	18,147,861,484	-
- AMDI Group JSC	20,198,063,359	-	21,000,822,211	-
- Other customers	64,519,085,873	-	54,874,048,228	(1,049,620,442)
Total	136,188,194,707	-	124,094,039,764	(27,667,951,085)

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

7. ADVANCE TO SUPPLIERS

	Closing balance (VND)		Opening balance (VND)	
	Cost	Provision	Cost	Provision
<i>a) Short-term advances to suppliers</i>	3,352,988,842	-	9,336,587,541	(7,910,406,992)
- Global Posco Co.,Ltd	-	-	7,910,406,992	(7,910,406,992)
- Guyu Machinery Co., Ltd	260,530,339	-	-	-
- Minh Quang Investment Production and Trading Co., Ltd.	249,480,000	-	249,480,000	-
- Northern Branch of General Construction Consulting JSC	290,000,000	-	290,000,000	-
- Viet Duong Heavy Industry Co., Ltd.	257,472,000	-	-	-
- Yiehphui (China) Technomaterial Co., Ltd	1,209,235,500	-	-	-
- Other customers	1,086,271,003	-	886,700,549	-
Total	3,352,988,842	-	9,336,587,541	(7,910,406,992)

8. OTHER RECEIVABLES

Items	Closing balance (VND)		Opening balance (VND)	
	Cost	Provision	Cost	Provision
<i>Short-term</i>	152,036,419	-	7,923,420,515	-
- Dividends and profit receivable	102,868,055	-	4,698,391,333	-
- Deposits and guarantees	307,004	-	307,004	-
- Advances paid on behalf of others	48,861,360	-	3,224,722,178	-
Total	152,036,419	-	7,923,420,515	-

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

9. INVENTORIES

Items	Closing balance (VND)		Opening balance (VND)	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Goods in transit	2,635,800,340	-	2,299,440,300	-
Raw materials and supplies	905,038,065	-	642,956,674	-
Tools and equipment	151,064,828	-	146,377,601	-
Work in progress	2,924,810,104	-	2,727,438,453	-
Finished goods	6,762,510,712	-	5,229,791,133	-
Merchandise	324,565,827,382	(1,456,248,295)	317,701,883,639	(1,684,303,633)
Total	337,945,051,431	(1,456,248,295)	328,747,887,800	(1,684,303,633)

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

Items	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Perennial crops held for periodic production	Other tangible fixed assets	Total
Cost						
Opening balance	110,785,475,298	43,403,593,018	7,832,110,182	293,308,980	1,022,793,553	163,337,281,031
Acquisitions	-	273,444,444	-	-	-	273,444,444
Closing balance	110,785,475,298	43,677,037,462	7,832,110,182	293,308,980	1,022,793,553	163,610,725,475
Accumulated depreciation	-	-	-	-	-	-
Opening balance	33,424,659,719	40,824,927,591	7,040,888,616	293,308,980	906,613,523	82,490,398,429
Depreciation	2,228,162,082	393,071,714	58,859,220	-	51,848,358	2,731,941,374
Closing balance	35,652,821,801	41,217,999,305	7,099,747,836	293,308,980	958,461,881	85,222,339,803
Net book value	-	-	-	-	-	-
Opening balance	77,360,815,579	2,578,665,427	791,221,566	-	116,180,030	80,846,882,602
Closing balance	75,132,653,497	2,459,038,157	732,362,346	-	64,331,672	78,388,385,672

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

11. REAL ESTATE INVESTMENTS

Items	Opening balance	Increases	Decreases	Closing balance
Investment properties held for lease				
Cost	1,037,261,161	-	-	1,360,405,010
Buildings	1,037,261,161	-	-	1,360,405,010
+ Land use rights to the land plot located at 12/1 Tran Quang Khai Alley, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province (4)	1,037,261,161	-	-	1,037,261,161
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	323,143,849	-	323,143,849
Accumulated depreciation	34,287,244	80,775,929	-	115,063,173
Buildings	34,287,244	80,775,929	-	115,063,173
+ Land use rights to the land plot located at 12/1 Tran Quang Khai Alley, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province (4)	34,287,244	51,863,058	-	86,150,302
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	28,912,871	-	28,912,871
Net book value	1,002,973,917	(80,775,929)	-	1,245,341,837
Buildings	1,002,973,917	(80,775,929)	-	1,245,341,837
Investment properties held for appreciation	-	-	-	-
Cost	304,472,095,002	-	323,143,849	304,148,951,153
Land use rights	304,148,951,153	-	-	304,148,951,153
+ Land Use Rights for Plot No. 197, Da Nang (1)	31,581,783,000	-	-	31,581,783,000
+ The right to use the land plot located in Co Rua Hamlet, Quoc Oai Commune, Hanoi (2)	116,855,916,405	-	-	116,855,916,405
+ Land use rights at 16 Tran Quang Khai, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province (3)	89,756,756,758	-	-	89,756,756,758
+ Land use rights to the land plot located at 12/1 Tran Quang Khai Alley, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province (4)	29,112,738,839	-	-	29,112,738,839
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	36,841,756,151	-	-	36,841,756,151
Buildings	323,143,849	-	323,143,849	-
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	323,143,849	-	323,143,849	-
Net book value	304,472,095,002	-	323,143,849	304,148,951,153
Land use rights	304,148,951,153	-	-	304,148,951,153
Buildings	323,143,849	-	323,143,849	-

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

(1) Land use right of land plot No. 18, map sheet No. 758 (now land plot No. 197, map sheet No. 79), located at Lot B7 of the High-rise Urban, Commercial and Service Complex and Apartment Project at the beginning of the Son Tra – Dien Ngoc route, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, under Land Use Right Certificate No. BA 645774, certificate registration No. CT01687, issued by the Da Nang City People's Committee on October 11, 2010.

Area: 1,052.2 square meters.

Land use purpose: Residential land combined with commercial, service, and tourism purposes.

Land use term: Long-term.

This investment property is used by the Company as collateral for the Company's loan

(2) Land use rights of land plots No. 11, map sheet No. 25; No. 20, map sheet No. 25; and No. 28, map sheet No. 25; and land plot No. 22, map sheet No. 25, located in Co Rua Hamlet, Phu Cat Commune, Hanoi City, under Land Use Right Certificates No. AA 00236173, AA 00236712, AA 01283897, and AA 04366491, certificate registration No. CN259, CN839, CN1194, and CN11446, issued by the People's Committee of Quoc Oai District (now Quoc Oai Commune), Hanoi City.

Total area: 5,876.3 square meters (including 1,300 square meters of rural residential land with long-term land use rights and 4,576.3 square meters of land for perennial crops and aquaculture with definite land use terms).

Purpose of use: Held for capital appreciation

(3) Land use right of land plot No. 190, map sheet No. 104, located at 16 Tran Quang Khai Street, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, under Land Use Right Certificate No. AA 01296905, certificate registration No. VP26, issued by the Hanoi Department of Finance on July 8, 2025.

Area: 184.5 square meters.

Purpose of use: Leasing of land use rights under a land use right lease contract dated June 24, 2025 with Mr. Nguyen Duc Thuan and Ms. Nguyen Thi Dau, for the purpose of operating a supermarket retail store.

Land use term: Long-term

(4) Land use right of land plot No. 75, map sheet No. 104, located at 12/1 Tran Quang Khai Alley, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, under Land Use Right Certificate No. AA 03128842, certificate registration No. VP494, issued by the Hanoi Department of Finance on August 22, 2025.

Area: 55.4 square meters.

Purpose of use: House leasing under a house lease contract dated August 27, 2025 with Ms. Tran Thi Tho, for residential purposes combined with business activities permitted by law.

Land use term: Long-term.

(5) Land use right of land plot No. 78, map sheet No. 104, located at 12 Tran Quang Khai Street, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, under Land Use Right Certificate No. AA 03283784, certificate registration No. VP875, issued by the Hanoi Department of Finance on September 18, 2025. Area: 86.0 square meters.

Purpose of use: Held for capital appreciation. Land use term: Long-term.

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Items	Land use rights	Total
Cost		
Opening balance	95,000,000,000	95,000,000,000
Closing balance	95,000,000,000	95,000,000,000
Net book value		
Opening balance	95,000,000,000	95,000,000,000
Closing balance	95,000,000,000	95,000,000,000

13. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	30/06/2026		01/01/2026	
	Historical cost VND	Provision VND	Historical cost VND	Provision VND
Investments in equity of other entities	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	(100,000,000)
Investments in other associates	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	(100,000,000)
+ Thanh Lam real estate joint stock company	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	(100,000,000)

Detailed information on investee companies as at 30 July 2026 is as follows:

Company	Headquarters	Ownership ratio	Voting rights	Principal activities
Thanh Lam Real Estate Joint Stock Company	97 Ly Trien Street, An Khe Ward, Thanh Khe District, Da Nang City, Vietnam	0,02%	0,02%	Real estate business; trading of land use rights owned, held, or leased by the Company.

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

14. TRADE ACCOUNT PAYABLE

Items	Closing balance (VND)	Opening balance (VND)
<i>Short-term</i>	<i>163,000,894,915</i>	<i>105,477,447,997</i>
Sai Gon Steel Joint Stock Company	1,045,929,519	12,981,726,331
Dong A International Joint Stock Company	13,319,229,613	14,803,154,804
Lan Anh Investment Development Company Limited	30,767,536,800	25,549,353,077
Dong A Consulting and Trading Company Limited	20,483,858,812	3,363,329,377
Dong Do Architecture Consulting and Construction Joint Stock Company	23,629,930,003	-
Vietnam Stainless Steel Manufacturing and Trading Company Limited	23,468,545,334	15,238,494,213
China Steel & Nippon Steel Vietnam Joint Stock Company	10,538,283,768	9,445,300,597
Everland Group Joint Stock Company	8,455,292,679	9,481,130,795
Other Parties	31,292,288,387	14,614,958,803
Total	163,000,894,915	105,477,447,997

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

15. TAXES AND PAYABLE TO STATE BUDGET

Items	Closing balance (VND)	Payable (VND)	Paid (VND)	Opening balance (VND)
Tax and other payables to the State budget	9,824,173,556	4,605,768,797	4,117,621,697	10,312,320,656
<i>Output value-added tax</i>	1,490,805,908	1,930,081,371	2,666,717,768	754,169,511
<i>Corporate income tax</i>	7,376,008,485	1,071,654,217	609,416,929	7,838,245,773
<i>Personal income tax</i>	40,235,539	83,072,905	57,248,803	66,059,641
<i>Land and housing tax, land rental fees</i>	100,000	1,413,326,890	685,945,680	727,481,210
<i>Other taxes</i>	8,369,624	107,633,414	98,292,517	17,710,521
<i>Fees, charges and other payables</i>	908,654,000	-	-	908,654,000
Taxes and Other Receivables from the State Budget	56,966,665	14,496,789	18,785,930	61,255,806
Import and Export Value Added Tax	23,829,364	5,670,438	5,670,438	23,829,364
Import and Export Duties	33,137,301	-	-	33,137,301
Personal Income Tax	-	8,826,351	9,615,492	789,141
Fees, Charges and Other Statutory Obligations	-	-	3,500,000	3,500,000

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

16. BORROWING

Items	Closing balance (VND)	In the Period (VND)		Opening balance (VND)
		Increases	Decreases	
Short-term loan and finance lease obligations	424,668,171,685	453,650,983,514	485,861,736,197	456,878,924,368
Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank (SHB) – Vinh Phuc Branch (1)	27,429,524,201	29,387,760,345	29,423,000,000	27,464,763,856
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	132,581,832,306	150,116,257,506	182,293,888,229	164,759,463,029
	229,996,815,178	274,146,965,663	274,144,847,968	229,994,697,483
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank (				
Other Borrowings	34,660,000,000	-	-	34,660,000,000
Current portion of long-term loans	600,000,000	300,000,000	150,000,000	450,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Song Han Branch (4)	600,000,000	300,000,000	150,000,000	450,000,000
Long-term loan and finance lease obligations	114,250,000,000	35,000,000,000	300,000,000	79,550,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Song Han Branch (4)	79,250,000,000	-	300,000,000	79,550,000,000
Mr. Nguyen Huy Duc (5)	35,000,000,000	35,000,000,000	-	-
Total	539,518,171,685	488,950,983,514	486,311,736,197	536,878,924,368

(1) Credit Line Agreement No. 0454/2025/HDHM-PN/SHB.112500 dated October 24, 2025, entered into between Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank – Vinh Phuc Branch and Phuong Anh International Joint Stock Company, with the following detailed terms:

- Credit limit: VND 30,000,000,000;
- Loan purpose: Supplement working capital for steel trading activities;
- Term of the contract: 12 months;
- Loan interest rate: Specific regulations on each specific credit document;

The collateral are properties of the Company, specifically as follows:

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

16. BORROWING (CONT'D)

- One HINO truck crane, license plate No. 89H-008.74, manufactured in 2015 in Vietnam, under Vehicle Registration Certificate No. 89 004599 issued by the Traffic Police Division of Hung Yen Provincial Police Department to Phuong Anh International Joint Stock Company on June 1, 2022.
 - Land Use Right and Ownership Certificate for the land and assets attached thereto located at No. 8, Alley 63 Le Duc Tho Street, My Dinh 2 Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi, originally issued to Mr. Nguyen Chinh Nghia and Ms. Nguyen Thanh Hang, transferred to Mr. and Mrs. Nguyen Van Thu and Nguyen Thi Huong on February 17, 2022
 - Land Use Right, House Ownership, and Other Assets Attached to Land Certificates No. DN562845 (registration No. CN/02854) issued by the Branch of the Land Registration Office of Krong Pac District, Dak Lak Province on May 8, 2024, and Certificate No. DN562844 (registration No. CN/02853) issued by the same office on May 7, 2024, both granted to Ms. Nguyen Thi Kim Dung.
- (2) Credit Agreement No. CLC-40788-01 dated May 7, 2025, entered into between Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank) and Phuong Anh International Joint Stock Company, with the following detailed terms
- Credit limit: VND 200,000,000,000;
 - Loan purpose: Supplement working capital for steel trading activities;
 - Loan of the contract: 12 months;
 - Loan interest rate: Specific regulations on each specific credit document;

The collateral is the Company's asset, specifically as follows:

- The land use right for the land lot No. 4, map sheet No. 756, Lot A22, High-rise Urban, Commercial and Residential Complex at the beginning of Son Tra – Dien Ngoc route, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, as per Certificate No. BA645833 issued on December 9, 2010. The land is registered under the names of Mr. Nguyen Hung Cuong and Mrs. Vu Thi Thu Huong according to Mortgage Contract No. 000141 notarized on January 16, 2023, and any amendments, supplements, or replacements thereto (if any);
- The land use right for the land lot No. 34, map sheet No. 756, Lot B4.1-5, Commercial Center, Office-for-Rent, High-Rise Residential and Luxury Villa Complex in the Son Tra – Dien Ngoc area, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, as per Certificate No. BA645940 issued on 31 December 2010. The land is registered under the name of Mrs. Nguyen Thi Huong according to Mortgage Contract No. 000140 notarized on 16 January 2023, and any amendments, supplements, or replacements thereto (if any);
- The real estate located on land lot No. 197, map sheet No. 79, address: Lot B7, High-rise Urban, Commercial and Residential Complex at the beginning of Son Tra – Dien Ngoc route, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, as per Mortgage Contract No. 000322 notarized on January 21, 2025, and any amendments, supplements, or replacements thereto (if any).

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

16. BORROWING (CONT'D)

- (3) Credit Contract No. 202427705586 dated 23 May 2024 and the Agreement on Amendment and Supplement to Credit Contract No. 10 dated 20 July 2026 were entered into between Saigon Tai Loc Commercial Joint Stock Bank (formerly known as Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank ("Sacombank")) – Thanh Tri Branch and Phuong Anh International Joint Stock Company, with the detailed terms and conditions as follows
- Credit limit: VND 280,000,000,000;
 - Loan purpose: Supplement working capital for steel trading activities
 - Term of contract: 12 months;
 - Loan interest rate: Specific regulations on each specific credit document;
 - Certificate of land use rights, house ownership rights and assets attached to land No. BG 925313 issued by the People's Committee of Quoc Oai district on January 5, 2012 to Ms. Phung Thi Mai Huong transferred to Mr. Nguyen Hung Cuong on January 20, 2022
 - Land Use Rights Certificate, Certificate of Ownership of House and Other Assets Attached to Land No. AH498534 dated 07 March 2007, issued by the People's Committee of Quoc Oai District to Ms. Dinh Thi Tho, was corrected to reflect the transfer to Ms. Nguyen Thi Thanh Nga on 22 February 2022.
 - 1-month deposit contract. Interest rate: 4.75%.

The collateral as follow:

- The real estate located on land lot No. 29, map sheet No. 29, address: Tran Voi, Phu Man, Quoc Oai, Ha Tay (now Hanoi City), as per Land Use Right Certificate No. AH196361 on September 30, 2008 registered under the name of Mrs. Dinh Thi Tho (transferred to Mr. Nguyen Hung Cuong on January 20, 2022), issued by the People's Committee of Quoc Oai District, Hanoi City on September 30, 2008. Certificate registration number: 711
- Property rights arising from the right to use leased land and the value of construction works on the land attached to the address of Land plot No. 107, Map sheet No. 156. Address: Bai Chay ward, Ha Long city, Quang Ninh province according to the Certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to land No. CO 033712 in the name of Ha Long Peach Garden Hotel Joint Stock Company issued by the Department of Natural Resources and Environment of Quang Ninh province on October 11, 2018. Book of registration for granting the Certificate: CT 09531
- The real estate located on land lot No. 254, map sheet No. 1, address: My Dinh 2 Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City, as per the Land Use Right Certificate, Ownership of House and Other Assets Attached to Land No. BA 412485 registered under the name of Mr. Nguyen Xuan Thang (transferred as a gift to Mr. Nguyen Van Thu and Mrs. Nguyen Thi Huong on June 21, 2022), issued by the People's Committee of Tu Liem District (now Nam Tu Liem District), Hanoi City on March 9, 2010, Decision No. 1722/QD-UBND, Certificate registration number: CH00032.
- The real estate located on land lot No. 253, map sheet No. 1, address: My Dinh 2 Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City, as per the Land Use Right Certificate, Ownership of House and Other Assets Attached to Land No. BA 412746 registered under the name of Mr. Nguyen Tuan Anh (transferred as a gift to Mr. Nguyen Van Thu and Mrs. Nguyen Thi Huong on June 21, 2022), issued by the People's Committee of Tu Liem District (now Nam Tu Liem District), Hanoi City on March 9, 2010, Decision No. 1722/QD-UBND, Certificate registration number: CH00031.

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

16. BORROWING (CONT'D)

(4) Project investment loan agreement No. 3030338586/2025/HĐCVDAĐT/NHCT490-KIENDAIDUONG dated October 1, 2025, entered into between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Song Han Branch and Kien Dai Duong Hotel Joint Stock Company, with the following key terms and conditions:

- Credit limit: VND 80,000,000,000.
- Purpose of the loan: Payment of lawful and valid expenses (including disbursement to reimburse project-related costs in accordance with the lender's regulations) for the acquisition of “Kien's Ocean Hotel”, located at Lots 34+35+36-B2.2, Northern Residential Area of Phao Lo Monastery, My An Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City.
- Loan tenor: 180 months.
- Interest rate: As stipulated in each individual debt acknowledgement.

The Company's collateral comprises the following:

- Capital contribution of Vuon Dao Ha Long Hotel Joint Stock Company in Kien Dai Duong Hotel Joint Stock Company under Collateral Agreement No. 3030338586.02/2025/HĐBĐ/NHCT490 dated October 1, 2025, with a collateral value of VND 85,000,000,000.
- Capital contribution of Mr. Nguyen Hung Cuong in Kien Dai Duong Hotel Joint Stock Company under Collateral Agreement No. 3030338586.01/2025/HĐBĐ/NHCT490 dated October 1, 2025, with a collateral value of VND 1,000,000,000

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

17. OWNER'S EQUITY

17.1. CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Unit: VND				
	Share capital	Development investment fund	Other equity funds	Retained earnings	Total
Opening balance of the prior year	280,499,680,000	556,025,698	94,659,604,404	57,155,540,532	432,870,850,634
- Profit for the year	-	-	(3,017,248,316)	16,573,175,416	13,555,927,100
- Profit Appropriation	-	291,380,635	-	(437,070,952)	(145,690,317)
- Increase/(Decrease) Due to the Consolidation	-	-	891,642,888	(506,097,368)	385,545,520
Opening balance of the current period	280,499,680,000	847,406,333	92,533,998,976	72,785,547,628	446,666,632,937
Profit for the Current Year	-	-	(495,095,087)	(313,477,487)	(808,572,574)
Appropriation to the Bonus and Welfare Fund	-	-	-	(169,332,397)	(169,332,397)
Appropriation to the Development Investment	-	338,664,794	-	(338,664,794)	-
Closing balance	280,499,680,000	1,186,071,127	92,038,903,889	71,964,072,950	445,688,727,966

**PHUONG ANH INTERNATIONAL
JOINT STOCK COMPANY**

No. 60 Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong
Hao Ward, Hung Yen Province, Vietnam

**CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

Second quarter of 2026

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

17.2 EQUITY TRANSACTIONS WITH OWNERS

	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	VND	VND
Owner's invested equity		
+ Consolidated	280,499,680,000	280,499,680,000
+ At the end of the period	280,499,680,000	280,499,680,000

17.3 SHARE

	30/06/2026	01/01/2026
	Shares	Shares
- Number of shares registered for issuance	28,049,968	28,049,968
Number of shares sold in public market	28,049,968	28,049,968
+ <i>Common shares</i>	28,049,968	28,049,968
Number of shares in circulation	28,049,968	28,049,968
+ <i>Common shares</i>	28,049,968	28,049,968
Par value of shares outstanding (10,000 VND/shares)	10,000	10,000

18. OFF-BALANCE SHEET ITEM

	Closing balance	Opening balance
Foreign Currencies	28.19	1,290.31
Bad Debts Written Off	68,982,443,137	33,404,085,060

19. SALES OF MERCHANDISE AND SERVICES

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026 (VND)	From 01/01/2025 to 30/06/2025 (VND)
Revenue from Sales of Merchandise and Finished Goods	851,929,647,244	837,860,515,972
Revenue from Rendering of Services	14,555,526,907	5,598,300,021
Other Income	3,933,560,500	3,495,903,237
Total	870,418,734,651	846,954,719,230

20. LESS DEDUCTIONS

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026 (VND)	From 01/01/2025 to 30/06/2025 (VND)
Trade discounts	...	...
Sales allowances	1,039,685	...
Sales returns	516,409,800	274,859,000
	-	-
Total	517,449,485	274,859,000

**PHUONG ANH INTERNATIONAL
JOINT STOCK COMPANY**

No. 60 Pham Ngu Lao Street, Tu My Residential Group, Duong
Hao Ward, Hung Yen Province, Vietnam

**CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

Second quarter of 2026

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

21. COST OF GOODS SOLD

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026 (VND)	From 01/01/2025 to 30/06/2025 (VND)
Cost of Goods Sold – Merchandise and Finished Goods	829,660,063,234	817,180,944,265
Cost of Services Rendered	9,472,296,104	4,375,052,740
Inventory Write-down Provision	(228,055,338)	(1,854,330,148)
Total	838,904,304,000	819,701,666,857

22. FINANCIAL INCOME

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026 (VND)	From 01/01/2025 to 30/06/2025 (VND)
Interest Income from Bank Deposits and Loans	2,931,710,947	1,581,431,587
Foreign Exchange Gains Arising During the Year	53,496,355	-
Foreign Exchange Gains from Revaluation	1,097,911	11,338,182
Settlement Discount Received	2,458,230,591	-
Other Financial Income	-	2,765,020
Total	5,444,535,804	1,595,534,789

23. FINANCIAL EXPENSE

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026 (VND)	From 01/01/2025 to 30/06/2025 (VND)
Interest expense	21,915,698,821	15,139,503,075
Other Financial Expenses	-	34,438,352
Total	21,915,698,821	15,173,941,427

24. SELLING EXPENSE AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026 (VND)	From 01/01/2025 to 30/06/2025 (VND)
General and administrative expenses	11,890,180,083	6,965,115,119
Tools and supplies expenses	427,808,614	31,312,885
Management employees	2,763,044,668	1,652,194,821
Depreciation of fixed assets	453,771,330	389,837,566
Taxes, fees and charges	453,189,360	459,425,205
Outsourced services expenses	2,068,495,921	1,511,148,184
Other management expenses	1,391,199,668	1,859,679,409
Goodwill	4,332,670,522	1,061,517,049
Selling expenses	1,858,397,052	1,567,778,596
Raw materials	17,225,926	2,250,002
Selling employee expenses	983,644,059	688,603,498
Depreciation of fixed assets	23,474,178	74,225,716
Outsourced services expenses	733,560,075	352,606,290
Other selling expenses	100,492,814	450,093,090

NOTE TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

25. OTHER INCOME

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	(VND)	(VND)
Other Income	1,168,844	5,366,025
Total	1,168,844	5,366,025

26. OTHER EXPENSES

Items	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	(VND)	(VND)
Penalty Expenses	39,784,721	4,946,540
Late Payment Interest	2,887,384	-
Other Expenses	188,757,466	3,486,461
Total	231,429,571	8,433,001

Hung Yen, 24 July 2026



Tran Thi Huong Giang
Preparer



Tran Thi Huong Giang
Chief Accountant



Nguyen Hung Cuong
Chairman