

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

-----\*\*\*-----

Số: 28/2025/CBTT-PAS

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----\*\*\*-----

Hưng Yên, ngày 30 tháng 07 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**Kính gửi : - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**  
Mã chứng khoán: PAS  
Địa chỉ trụ sở chính: Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên  
Điện thoại: 0221 394 82 68  
Fax:  
Người thực hiện công bố thông tin: Đoàn Thị Thu Thủy  
Địa chỉ:  
Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 0335724136  
Fax:  
Loại thông tin công bố ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ:

Nội dung thông tin công bố (\*):

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng Quý 2/2025 kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn <http://www.phuonganhgroup.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Nội dung thông tin cần công bố và các tài liệu có liên quan

**Người được ủy quyền công bố thông tin**  
(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**Đoàn Thị Thu Thủy**

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

MST: 0900613295

===== \* \* \* =====

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 2 NĂM 2025

Năm 2025

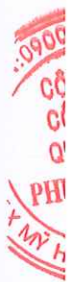


**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                     | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------------|---------------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG                 | 2-3                 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 4                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG           | 5                   |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG RIÊNG  | 6 - 28              |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 30/06/2025

| TÀI SẢN                                  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>809.932.939.049</b> | <b>643.042.921.576</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 5           | 22.362.299.031         | 18.532.914.362         |
| Tiền                                     | 111        |             | 22.362.299.031         | 18.532.914.362         |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn      | 120        |             | -                      | -                      |
| Các khoản phải thu ngắn hạn              | 130        |             | 470.192.708.847        | 318.235.150.502        |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 256.414.481.288        | 196.022.758.111        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 7           | 20.118.364.632         | 26.573.022.996         |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 135        | 8           | 100.000.000.000        | -                      |
| Các khoản phải thu khác                  | 136        | 9           | 129.238.221.004        | 131.217.727.472        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 10          | (35.578.358.077)       | (35.578.358.077)       |
| Hàng tồn kho                             | 140        | 12          | 316.719.232.488        | 305.088.575.088        |
| Hàng tồn kho                             | 141        |             | 319.768.366.674        | 308.137.709.274        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho           | 149        |             | (3.049.134.186)        | (3.049.134.186)        |
| Tài sản ngắn hạn khác                    | 150        |             | 658.698.683            | 1.186.281.624          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        |             | 625.992.032            | 352.758.612            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                  | 152        |             | (24.260.014)           | 776.556.347            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 16          | 56.966.665             | 56.966.665             |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>179.142.683.011</b> | <b>179.178.438.415</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn               | 210        |             | -                      | -                      |
| Tài sản cố định                          | 220        | 11          | 44.302.673.522         | 45.251.838.099         |
| Tài sản cố định hữu hình                 | 221        |             | 44.302.673.522         | 45.251.838.099         |
| - Nguyên giá                             | 222        |             | 121.276.362.550        | 120.554.615.095        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                 | 223        |             | (76.973.689.028)       | (75.302.776.996)       |
| Bất động sản đầu tư                      | 230        | 13          | 31.581.783.000         | 31.581.783.000         |
| - Nguyên giá                             | 231        |             | 31.581.783.000         | 31.581.783.000         |
| Tài sản dở dang dài hạn                  | 240        |             | 9.829.598.349          | 9.539.227.653          |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        |             | 9.829.598.349          | 9.539.227.653          |
| Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        | 14          | 90.554.973.358         | 91.599.178.745         |
| Đầu tư vào công ty con                   | 251        |             | 92.514.252.062         | 92.514.252.062         |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 253        |             | 100.000.000            | 100.000.000            |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        | 254        |             | (2.059.278.704)        | (1.015.073.317)        |
| Tài sản dài hạn khác                     | 260        |             | 2.873.654.782          | 1.206.410.918          |
| Chi phí trả trước dài hạn                | 261        |             | 2.873.654.782          | 1.206.410.918          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                 | <b>270</b> |             | <b>989.075.622.060</b> | <b>822.221.359.991</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 30/06/2025

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             | <b>300</b> |             | <b>615.979.027.597</b> | <b>451.305.638.948</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |             | <b>615.979.027.597</b> | <b>451.305.638.948</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | 15          | 145.469.480.535        | 108.091.875.854        |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        |             | 3.015.584.593          | 2.158.702.623          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 313        | 16          | 7.245.189.842          | 5.081.544.474          |
| Phải trả người lao động                        | 314        |             | 555.092.893            | 495.130.062            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 315        |             | 1.034.328.541          | 889.468.478            |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 319        |             | 935.727.100            | 926.718.000            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | 17          | 457.338.320.926        | 333.422.586.607        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 322        |             | 385.303.167            | 239.612.850            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                              | <b>330</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          | <b>400</b> |             | <b>373.096.594.463</b> | <b>370.915.721.043</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> | <b>18</b>   | <b>373.096.594.463</b> | <b>370.915.721.043</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 280.499.680.000        | 280.499.680.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 280.499.680.000        | 280.499.680.000        |
| Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        |             | 847.406.333            | 556.025.698            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 91.749.508.130         | 89.860.015.345         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 89.422.944.393         | 86.946.208.990         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 2.326.563.737          | 2.913.806.355          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>989.075.622.060</b> | <b>822.221.359.991</b> |

Hưng Yên, ngày 28 tháng 07 năm 2025



Nguyễn Thị Trinh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh  
Kế toán trưởng

  
M.S.D.N. 0900613295-C.T. PHƯƠNG ANH  
T.X MỸ HẠO - T. HƯNG YÊN  
Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch HĐQT

295-C.T.  
Y  
ÂN  
TẾ  
; ANH  
T. HUNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025

| CHỈ TIÊU                                      | Mã số | Thuyết minh | Quý này năm nay VND | Quý này năm trước VND | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay VND | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước VND |
|-----------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    | 20          | 580,239,926,387     | 353,598,923,035       | 846,954,719,230                                   | 581,108,142,201                                     |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 02    |             | 265,037,300         | -                     | 274,859,000                                       | 16,144,366                                          |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    |             | 579,974,889,087     | 353,598,923,035       | 846,679,860,230                                   | 581,091,997,835                                     |
| Giá vốn hàng bán                              | 11    | 22          | 565,515,184,980     | 348,219,539,175       | 821,555,997,005                                   | 570,388,825,544                                     |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 14,459,704,107      | 5,379,383,860         | 25,123,863,225                                    | 10,703,172,291                                      |
| Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | 23          | 1,585,677,771       | 16,361,751            | 1,595,495,452                                     | 20,035,140                                          |
| Chi phí tài chính                             | 22    | 24          | 9,521,537,035       | 2,051,758,449         | 16,218,146,814                                    | 3,927,705,527                                       |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                     | 23    |             | 8,895,878,010       | 1,751,628,245         | 15,139,503,075                                    | 3,590,650,271                                       |
| Chi phí bán hàng                              | 25    | 25          | 526,211,924         | 714,933,958           | 1,567,778,596                                     | 1,174,338,920                                       |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | 25          | 2,568,987,404       | 1,475,897,252         | 4,142,606,568                                     | 2,425,841,992                                       |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       | 30    |             | 3,428,645,515       | 1,153,155,952         | 4,790,826,699                                     | 3,195,320,992                                       |
| Thu nhập khác                                 | 31    | 26          | 5,364,103           | 17,022                | 5,364,692                                         | 141,846                                             |
| Chi phí khác                                  | 32    | 27          | 1,758,861           | 29,439,617            | 3,486,458                                         | 530,310,900                                         |
| Lợi nhuận khác                                | 40    |             | 3,605,242           | (29,422,595)          | 1,878,234                                         | (530,169,054)                                       |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế             | 50    |             | 3,432,250,757       | 1,123,733,357         | 4,792,704,933                                     | 2,665,151,938                                       |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                   | 51    | 28          | 2,193,704,841       | 330,811,702           | 2,466,141,196                                     | 854,949,235                                         |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp      | 60    |             | 1,238,545,916       | 792,921,655           | 2,326,563,737                                     | 1,810,202,703                                       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                      | 70    | 29          | 44                  | 28                    | 83                                                | 65                                                  |

Hưng Yên, ngày 28 tháng 07 năm 2025



*[Signature]*

Nguyễn Thị Trình  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Trình  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

| CHỈ TIÊU                                                                                           | Mã<br>số | Thuyết<br>minh | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                    |          |                | VND                             | VND                             |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                  |          |                |                                 |                                 |
| Lợi nhuận trước thuế                                                                               | 01       |                | 4.792.704.933                   | 2.665.151.938                   |
| Điều chỉnh cho các khoản                                                                           |          |                |                                 |                                 |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                             | 02       |                | 1.670.912.032                   | 1.570.953.394                   |
| Các khoản dự phòng                                                                                 | 03       |                | 1.044.205.387                   | (36.985.668.225)                |
| Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04       |                | (11.338.181)                    | 7.482.998                       |
| Lãi, lỗ hoạt động đầu tư                                                                           | 05       |                | (1.581.392.250)                 | (18.677.033)                    |
| Chi phí lãi vay                                                                                    | 06       |                | 15.139.503.075                  | 3.590.650.271                   |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                      | 08       |                | 21.054.594.996                  | (29.170.106.657)                |
| Tăng giảm các khoản phải thu                                                                       | 09       |                | (49.581.901.552)                | (91.542.400.530)                |
| Tăng giảm hàng tồn kho                                                                             | 10       |                | (11.630.657.400)                | (2.190.496.143)                 |
| Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)      | 11       |                | 38.571.376.147                  | 76.077.124.436                  |
| Tăng giảm chi phí trả trước                                                                        | 12       |                | (1.940.477.284)                 | 2.345.232.834                   |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                                | 14       |                | (14.698.468.625)                | (3.719.118.244)                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                  | 15       |                | (866.587.780)                   | (4.530.797.504)                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                      | 20       |                | (19.092.121.498)                | (52.730.561.808)                |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                     |          |                |                                 |                                 |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                                          | 21       |                | (1.012.118.151)                 | (1.239.021.018)                 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                               | 23       |                | (162.000.000.000)               | (2.034.000.000)                 |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                       | 24       |                | 62.000.000.000                  | 1.085.000.000                   |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                        | 26       |                | -                               | 29.900.000.000                  |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                                    | 27       |                | 11.734.718                      | 16.812.156                      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                          | 30       |                | (101.000.383.433)               | 27.728.791.138                  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                                 |          |                |                                 |                                 |
| Tiền thu từ đi vay                                                                                 | 33       |                | 519.528.567.699                 | 155.502.569.853                 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                            | 34       |                | (395.612.833.380)               | (122.644.319.915)               |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                       | 40       |                | 123.915.734.319                 | 32.858.249.938                  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                                     | 50       |                | 3.823.229.388                   | 7.856.479.268                   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                    | 60       |                | 18.532.914.362                  | 4.291.422.319                   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                            | 61       |                | 6.155.281                       | 1.358.107                       |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                                   | 70       | 5              | 22.362.299.031                  | 12.149.259.694                  |

Hưng Yên, ngày 28 tháng 07 năm 2025



**Nguyễn Thị Trinh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thị Trinh**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Hùng Cường**  
Chủ tịch HĐQT

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

## **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

### **1.1 KHÁI QUÁT CHUNG**

Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, tên viết tắt là PAS (gọi tắt là “Công ty”); được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900613295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/08/2010 và thay đổi lần thứ 19 ngày 24/01/2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

Ngày 13/11/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có công văn số 7595/UBCK-GSĐC chấp thuận Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh trở thành công ty đại chúng.

Ngày 21/11/2018, Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 105/2018/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là PAS.

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là: 280.499.680.000 đồng (Hai trăm tám mươi tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn./.).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 47 người (tại ngày 01/01/2025 là 46 người).

### **1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Sản xuất sản phẩm từ plastic. Chi tiết: Sản xuất bao bì nhựa
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm)
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại
- Bốc xếp hàng hóa (không bao gồm bốc xếp hàng hóa cảng hàng không)
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng hát karaoke)
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác...

## **2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 kết thúc ngày 30/06/2025.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này là đồng Việt Nam (VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

### 3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư số 153/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 kết thúc ngày 30/06/2025.

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 kết thúc ngày 30/06/2025.

#### 4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định kế toán hiện hành tại Việt Nam.

#### 4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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.

#### 4.3 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.

#### 4.4 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:

- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

**4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)**

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.

**4.5 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.

**4.6 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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.

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                 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

#### 4.7 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.

#### 4.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty nhận đầu tư và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### 4.9 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

#### 4.10 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.

#### 4.11 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 riêng 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.

#### 4.12 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:

- 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

#### 4.13 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 chi 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.

#### 4.14 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.

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.

#### 4.15 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 mối 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

|                                   | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| - Tiền mặt                        | 2.028.501.924         | 8.026.075.455         |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 20.333.797.107        | 10.506.838.907        |
|                                   | <b>22.362.299.031</b> | <b>18.532.914.362</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 2.2025 kết thúc ngày 30.06.2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGÁN HẠN**

|                                                    | 30/06/2025             |                         | 01/01/2025             |                         |
|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                    | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
| <b>Ngán hạn</b>                                    | <b>256,414,481,288</b> | <b>(27,667,951,085)</b> | <b>196,022,758,111</b> | <b>(27,667,951,085)</b> |
| - Asian Impex Ltd                                  | 26,618,330,643         | (26,618,330,643)        | 26,618,330,643         | (26,618,330,643)        |
| - Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt            | 120,450,925,284        | -                       | 33,534,705,665         | -                       |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long | 7,424,465,886          | -                       | 24,192,442,758         | -                       |
| - Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83            | 8,705,838,955          | -                       | 18,615,654,849         | -                       |
| - Công ty TNHH Green Solar Việt Nam                | -                      | -                       | 16,614,142,536         | -                       |
| - Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới            | -                      | -                       | 12,935,042,274         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI                    | 43,141,148,593         | -                       | -                      | -                       |
| - Công ty TNHH THK Hà Nội                          | 10,102,220,384         | -                       | -                      | -                       |
| - Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh            | 903,998,773            | -                       | 8,598,998,773          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons                  | 434,975,611            | -                       | 8,511,245,611          | -                       |
| - Các khách hàng khác                              | 38,632,577,159         | (1,049,620,442)         | 46,402,195,002         | (1,049,620,442)         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>256,414,481,288</b> | <b>(27,667,951,085)</b> | <b>196,022,758,111</b> | <b>(27,667,951,085)</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)  
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                  | 30/06/2025     |                 | 01/01/2025     |                 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                  | Giá trị VND    | Dự phòng VND    | Giá trị VND    | Dự phòng VND    |
| Ngắn hạn                         | 20,118,364,632 | (7,910,406,992) | 26,573,022,996 | (7,910,406,992) |
| - Global Posco Co.,Ltd           | 7,910,406,992  | (7,910,406,992) | 7,910,406,992  | (7,910,406,992) |
| - Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn   | -              | -               | 8,556,948,367  | -               |
| - Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á | 6,718,793,213  | -               | 8,761,727,061  | -               |
| - Các đối tượng khác             | 5,489,164,427  | -               | 1,343,940,576  | -               |
| Cộng                             | 20,118,364,632 | (7,910,406,992) | 26,573,022,996 | (7,910,406,992) |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|                         | 30/06/2025      |              | 01/01/2025  |              |
|-------------------------|-----------------|--------------|-------------|--------------|
|                         | Giá trị VND     | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn                | 100.000.000.000 | -            | -           | -            |
| - Bùi Xuân Sùng (*)     | 25.000.000.000  | -            | -           | -            |
| - Nguyễn Văn Trường (*) | 20.000.000.000  | -            | -           | -            |
| - Đặng Quang Quỳnh (*)  | 15.000.000.000  | -            | -           | -            |
| - Nguyễn Đức Toàn (*)   | 18.000.000.000  | -            | -           | -            |
| - Vũ Hữu Định (*)       | 22.000.000.000  | -            | -           | -            |
|                         | 100.000.000.000 | -            | -           | -            |



9. PHẢI THU KHÁC

|                       | 30/06/2025      |              | 01/01/2025      |              |
|-----------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|                       | Giá trị VND     | Dự phòng VND | Giá trị VND     | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn              | 129.238.221.004 | -            | 131.217.727.472 | -            |
| - Tạm ứng             | 61.864.468      | -            | 20.823.468      | -            |
| - Ký cược, ký quỹ (*) | 27.294.699.004  | -            | 216.904.004     | -            |
| - Phải thu khác (**)  | 101.881.657.532 | -            | 130.980.000.000 | -            |
|                       | 129.238.221.004 | -            | 131.217.727.472 | -            |

(\*) Bao gồm khoản đặt cọc chuyển nhượng cổ phần theo hợp đồng đặt cọc số 01/2025/HDDC-NGH ngày 25/6/2025 giữa Đoàn Thu Thủy và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh số tiền 26.900.000.000 đồng.

(\*\*) Bao gồm Khoản ủy thác đầu tư theo Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 27/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Hùng Cường để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu vực thôn Cỏ Rùa, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội với giá trị 83 tỷ đồng. Theo biên bản bàn giao tài sản ngày 12/03/2025, Ông Nguyễn Hùng Cường đã hoàn thành việc đầu tư theo ủy thác và bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01283897, AA 00236712, AA 236173 do văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội chỉ nhánh huyện Quốc Oai với tổng diện tích quyền sử dụng đất là 5049.1 m2 cho Công ty.

1329  
G TY  
PHÂN  
C TẾ  
NG A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)  
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. NỢ XẤU

|                                         | 30/06/2025            |                                  | 01/01/2025            |                            |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                         | Giá gốc<br>VND        | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Giá trị<br>dự phòng<br>VND |
| Phải thu khách hàng                     |                       |                                  |                       |                            |
| Công nợ quá hạn từ 3 năm trở lên        |                       |                                  |                       |                            |
| + Asian Impex Ltd                       | 26.618.330.643        | -                                | -                     | -                          |
| + Các đối tượng khác                    | 1.049.620.442         | -                                | -                     | -                          |
| Công nợ quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm |                       |                                  |                       |                            |
| + Asian Impex Ltd                       | -                     | -                                | 26.618.330.643        | 26.618.330.643             |
| + Các đối tượng khác                    | -                     | -                                | 1.049.620.442         | 1.049.620.442              |
| Trả trước cho người bán                 |                       |                                  |                       |                            |
| Công nợ quá hạn từ 3 năm trở lên        |                       |                                  |                       |                            |
| + Global Posco Co.,Ltd                  | 7.910.406.992         | -                                | 7.910.406.992         | 7.910.406.992              |
| <b>Cộng</b>                             | <b>35.578.358.077</b> | <b>-</b>                         | <b>35.578.358.077</b> | <b>35.578.358.077</b>      |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**12. HÀNG TỒN KHO**

|                           | 30/06/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| - Hàng đang đi trên đường | 5.705.437.090          | -                      | 12.076.591.090         | -                      |
| - Nguyên liệu, vật liệu   | 419.909.683            | -                      | 494.895.487            | -                      |
| - Công cụ, dụng cụ        | 97.839.782             | -                      | 93.981.692             | -                      |
| - Thành phẩm              | 6.229.966.500          | -                      | 5.449.756.636          | -                      |
| - Hàng hoá                | 307.315.213.619        | (3.049.134.186)        | 290.022.484.369        | (3.049.134.186)        |
|                           | <b>319.768.366.674</b> | <b>(3.049.134.186)</b> | <b>308.137.709.274</b> | <b>(3.049.134.186)</b> |

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                             | 01/01/2025<br>VND | Tăng trong kỳ<br>VND | Giảm trong kỳ<br>VND | 30/06/2025<br>VND |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Nguyên giá                                  | 31.581.783.000    | -                    | -                    | 31.581.783.000    |
| - Quyền sử dụng đất                         | 31.581.783.000    | -                    | -                    | 31.581.783.000    |
| + Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1) | 31.581.783.000    | -                    | -                    | 31.581.783.000    |
| Giá trị còn lại                             | 31.581.783.000    | -                    | -                    | 31.581.783.000    |
| - Quyền sử dụng đất                         | 31.581.783.000    | -                    | -                    | 31.581.783.000    |

(1) Là quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 758 (Nay là thửa đất số 197 tờ bản đồ số 79) tại Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645774, sổ vào sổ cấp GCN: CT01687 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/11/2020. Diện tích: 1052,2 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025 nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một đơn vị tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Bất động sản đầu tư này được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 2.2005 kể từ ngày 30/06/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                                                  | 30/06/2025     |                 | 01/01/2025     |                 |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                                  | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>            |                |                 |                |                 |
| <i>Đầu tư vào Công ty con</i>                    |                |                 |                |                 |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long (*) | 92.614.252.062 | (2.059.278.704) | 92.614.252.062 | (1.015.073.317) |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (**)  | 92.514.252.062 | (2.059.278.704) | 92.514.252.062 | (1.015.073.317) |
|                                                  | 62.514.252.062 | (1.770.096.674) | 62.514.252.062 | (989.612.736)   |
|                                                  | 30.000.000.000 | (289.182.030)   | 30.000.000.000 | (25.460.581)    |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                    |                |                 |                |                 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm               | 100.000.000    | -               | 100.000.000    | -               |
|                                                  | 100.000.000    | -               | 100.000.000    | -               |

Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về các Công ty đầu tư tại ngày 30/06/2025 như sau:

| Tên Công ty                                | Nơi thành lập và hoạt động                                                                | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long | Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam      | 51%           | 51%              | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương   | Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 61,125%       | 95,83%           | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm           | 97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam                   | 0,02%         | 0,02%            | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. |



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 2.2005 kể từ ngày 30/06/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                               | 30/06/2025             |                                 | 01/01/2025             |                                 |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|
|                                                               | Giá trị<br>VND         | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND         | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                               | <b>145,469,480,535</b> | <b>145,469,480,535</b>          | <b>108,091,875,854</b> | <b>108,091,875,854</b>          |
| - Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam                 | 13,106,994,797         | 13,106,994,797                  | 27,287,884,027         | 27,287,884,027                  |
| - Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn                                | 16,714,662,002         | 16,714,662,002                  | -                      | -                               |
| - Công ty TNHH Tài nguyên Liên Việt                           | 17,725,043,047         | 17,725,043,047                  | -                      | -                               |
| - Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam           | 17,544,745,776         | 17,544,745,776                  | 479,412,813            | 479,412,813                     |
| - Công ty Cổ phần Everland Phú Yên                            | -                      | -                               | 6,966,953,368          | 6,966,953,368                   |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay                         | -                      | -                               | 8,355,792,434          | 8,355,792,434                   |
| - Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam | 3,070,386,470          | 3,070,386,470                   | 10,838,704,924         | 10,838,704,924                  |
| - Công ty TNHH China Steel Sumikin Việt Nam                   | 6,478,337,208          | 6,478,337,208                   | 9,984,235,428          | 9,984,235,428                   |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland                           | 35,367,428,121         | 35,367,428,121                  | 17,041,515,218         | 17,041,515,218                  |
| - Các đối tượng khác                                          | 35,461,883,114         | 35,461,883,114                  | 27,137,377,642         | 27,137,377,642                  |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>145,469,480,535</b> | <b>145,469,480,535</b>          | <b>108,091,875,854</b> | <b>108,091,875,854</b>          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 2.2005 kết thúc ngày 30/06/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

|                                          | 01/01/2025           | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp/khấu<br>trừ trong kỳ | 30/06/2025           |
|------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
|                                          | VND                  | VND                     | VND                            | VND                  |
| <b>Phải nộp</b>                          | <b>5.081.544.474</b> | <b>3.077.144.081</b>    | <b>913.498.713</b>             | <b>7.245.189.842</b> |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 4.149.694.878        | 2.466.141.196           | 866.587.780                    | 5.749.248.294        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                  | 23.095.596           | 33.745.285              | 43.910.933                     | 12.929.948           |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | 100.000              | 574.257.600             | -                              | 574.357.600          |
| - Các loại thuế khác                     | -                    | 3.000.000               | 3.000.000                      | -                    |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 908.654.000          | -                       | -                              | 908.654.000          |
| <b>Phải thu</b>                          | <b>56.966.665</b>    | <b>1.192.584.368</b>    | <b>1.192.584.368</b>           | <b>56.966.665</b>    |
| - Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu   | 23.829.364           | 1.192.584.368           | 1.192.584.368                  | 23.829.364           |
| - Thuế xuất, nhập khẩu                   | 33.137.301           | -                       | -                              | 33.137.301           |
| <b>Trong đó</b>                          |                      |                         |                                |                      |
| <b>Phải nộp</b>                          | <b>5.081.544.474</b> |                         |                                | <b>7.245.189.842</b> |
| <b>Phải thu</b>                          | <b>56.966.665</b>    |                         |                                | <b>56.966.665</b>    |



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý 2.2025 kể từ ngày 30/06/2025

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

|                                                               | 30/06/2025             |                        | Trong kỳ               |                        | 01/01/2025             |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                           | <b>457.338.320.926</b> | <b>457.338.320.926</b> | <b>519.528.567.699</b> | <b>395.612.833.380</b> | <b>333.422.586.607</b> | <b>333.422.586.607</b> |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)            | 27.498.999.284         | 27.498.999.284         | 43.249.295.991         | 43.250.296.707         | 27.500.000.000         | 27.500.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)                     | 199.920.786.416        | 199.920.786.416        | 230.782.564.251        | 136.789.084.968        | 105.927.307.133        | 105.927.307.133        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3) | 229.918.535.226        | 229.918.535.226        | 245.496.707.457        | 215.573.451.705        | 199.995.279.474        | 199.995.279.474        |
|                                                               | <b>457.338.320.926</b> | <b>457.338.320.926</b> | <b>519.528.567.699</b> | <b>395.612.833.380</b> | <b>333.422.586.607</b> | <b>333.422.586.607</b> |

(1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0126/2024/HĐHM-PN/SHB.112500 ngày 18/7/2024 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Vĩnh Phúc và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thép các loại;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng văn kiện tín dụng cụ thể;

*Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*

- 01 xe ô tô có căn cầu nhãn hiệu HINO, BKS 89H - 008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 89 004599 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Hưng Yên cấp cho CTCP Quốc tế Phương Anh ngày 01/06/2022.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 8 ngõ 63 Lê Đức Thọ - Mỹ Đình 2 - Nam Từ Liêm - Hà Nội - Cấp cho ông Nguyễn Chính Nghĩa; Nguyễn Thanh Hằng - Chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Văn Thu - Nguyễn Thị Hương ngày 17/2/2022
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562845, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02854 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/05/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562844, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/05/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Dung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (2) Hợp đồng tín dụng số CLC-40788-01 ngày 07/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thếp các loại;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*
- 01 căn hộ chung cư số A901, chung cư CT1 khi đi dân GPMB ao Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5603/2024 ngày 15/11/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)
  - Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 756, Lô A22 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645833 cấp ngày 09/12/2010. Đứng tên Ông Nguyễn Hùng Cường và Bà Vũ Thị Thu Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000141 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 756, Lô B4.1-5. Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645940 cấp ngày 31/12/2010. Đứng tên Bà Nguyễn Thị Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000140 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - Nhà xưởng tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 07, Phường Phường Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên theo GCN số CV 380399 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 21/04/2020 theo Hợp đồng thế chấp số 3143 ký ngày 09/06/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).
  - Bất động sản tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số: 79 địa chỉ thửa đất: Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000322 ngày 21/1/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)
- (3) Hợp đồng tín dụng số 202427705586 ngày 23/05/2024 thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 08 ngày 29/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 280.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thếp các loại;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 2.2025 kể từ ngày 30/06/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Trần Voi, Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 19631 đứng tên bà Đình Thị Thọ (chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022) do UBND huyện Quốc Oai thành phố Hà Nội cấp ngày 30/09/2008. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 711
- Quyền tài sản phát sinh quyền sử dụng đất thuê và giá trị công trình xây dựng trên đất gắn liền tại địa chỉ Thửa đất số: 107, Tờ bản đồ số 156. Địa chỉ: phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 033712 đứng tên Công ty Cổ phần khách sạn Vườn đào Hạ Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/10/2018. Số vào sổ cấp GCN: CT 09531
- Bất động sản tại thửa đất số: 254, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412485 đứng tên ông Nguyễn Xuân Thắng (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/06/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00032.
- Bất động sản tại thửa đất số: 253, Tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412746 đứng tên ông Nguyễn Tuấn Anh (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/6/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, Số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00031.
- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 498534 đứng tên bà Đình Thị Thọ (đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 24/2/2022) do UBND huyện Quốc Oai tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 07/03/2007, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 550.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2 tờ bản đồ số 757 địa chỉ: Lô A16 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA645827 đứng tên Công ty CP Bất động sản Phương Trang (đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 07/01/2019) do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010. Số vào sổ cấp GCN: CT 01729.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Khoản mục                 | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng       |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                           | VND                          | VND                      | VND                                     | VND             |
| 01/01/2024                | 280.499.680.000              | 556.025.698              | 86.946.208.990                          | 368.001.914.688 |
| - Lãi trong năm           | -                            | -                        | 2.913.806.355                           | 2.913.806.355   |
| 31/12/2024                | 280.499.680.000              | 556.025.698              | 89.860.015.345                          | 370.915.721.043 |
| 01/01/2025                | 280.499.680.000              | 556.025.698              | 89.860.015.345                          | 370.915.721.043 |
| - Tăng quỹ trong kỳ       | -                            | 291.380.635              | -                                       | 291.380.635     |
| - Lãi trong kỳ            | -                            | -                        | 2.326.563.737                           | 2.326.563.737   |
| - Phân phối lợi nhuận (*) | -                            | -                        | (437.070.952)                           | (437.070.952)   |
| 30/06/2025                | 280.499.680.000              | 847.406.333              | 91.749.508.130                          | 373.096.594.463 |

(\*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-DHDCD-PAS ngày 25/04/2025.

**18.2. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU**

|                           | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND |
|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                                        |                                        |
| - Vốn góp đầu kỳ          | 280.499.680.000                        | 280.499.680.000                        |
| - Vốn góp cuối kỳ         | 280.499.680.000                        | 280.499.680.000                        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                                      | -                                      |

**18.3. CỔ PHIẾU**

|                                                   | 30/06/2025<br>CP | 01/01/2025<br>CP |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành     | 28.049.968       | 28.049.968       |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra                     | 28.049.968       | 28.049.968       |
| + Cổ phiếu phổ thông                              | 28.049.968       | 28.049.968       |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                 | 28.049.968       | 28.049.968       |
| + Cổ phiếu phổ thông                              | 28.049.968       | 28.049.968       |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP) |                  |                  |

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

|                                  | 30/06/2025     | 01/01/2025     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| - Ngoại tệ các loại (USD)        | 58.226,61      | 20.113,73      |
| - Nợ khó đòi đã được xử lý (VND) | 33.404.085.060 | 33.404.085.060 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

|                                        | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND |
|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| - Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm | 837,860,515,972                        | 567,236,477,862                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 5,598,300,021                          | 10,613,029,077                         |
| - Doanh thu khác                       | 3,495,903,237                          | 3,258,635,262                          |
|                                        | <b>846,954,719,230</b>                 | <b>581,108,142,201</b>                 |

**21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                              | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 274,859,000                            | 16,144,366                             |
| Trong đó:                    |                                        |                                        |
| + Chiết khấu thương mại      | 274,859,000                            |                                        |
| + Giảm giá hàng bán          |                                        | 16,144,366                             |

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                      | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| - Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm | 817,180,944,265                        | 562,293,233,902                        |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ           | 4,375,052,740                          | 8,095,591,642                          |
|                                      | <b>821,555,997,005</b>                 | <b>570,388,825,544</b>                 |

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                         | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay            | 1.581.392.250                          | 18.677.033                             |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | 11.338.181                             | 1.358.107                              |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác    | 2.765.021                              | -                                      |
|                                         | <b>1.595.495.452</b>                   | <b>20.035.140</b>                      |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                        | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                        | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| - Chi phí lãi vay                                      | 15.139.503.075                          | 3.590.650.271                           |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại                    | -                                       | 8.841.105                               |
| - Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác | 1.044.205.387                           | 186.175.237                             |
| - Chi phí tài chính khác                               | 34.438.352                              | 142.038.914                             |
|                                                        | <b>16.218.146.814</b>                   | <b>3.927.705.527</b>                    |

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

|                                               | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                               | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>4.142.606.568</b>                    | <b>2.425.841.992</b>                    |
| - Chi phí công cụ dụng cụ                     | 20.326.787                              | 33.126.206                              |
| - Nhân viên quản lý                           | 1.156.913.052                           | 1.112.128.227                           |
| - Khấu hao tài sản cố định                    | 168.006.558                             | 10.043.442                              |
| - Thuế, phí, lệ phí                           | 8.370.845                               | 4.009.900                               |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 1.034.786.622                           | 265.480.923                             |
| - Chi phí quản lý khác                        | 1.754.202.704                           | 1.001.053.294                           |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>             | <b>1.567.778.596</b>                    | <b>1.174.338.920</b>                    |
| - Nguyên vật liệu                             | 2.250.002                               | 1.358.200                               |
| - Chi phí nhân công                           | 688.603.498                             | 565.544.611                             |
| - Khấu hao tài sản cố định                    | 74.225.716                              | 100.805.994                             |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 352.606.290                             | 268.079.928                             |
| - Chi phí bán hàng khác                       | 450.093.090                             | 238.550.187                             |
|                                               | <b>5.710.385.164</b>                    | <b>3.600.180.912</b>                    |

**26. THU NHẬP KHÁC**

|                  | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> |
|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                  | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| - Các khoản khác | 5.364.692                               | 141.846                                 |
|                  | <b>5.364.692</b>                        | <b>141.846</b>                          |

**27. CHI PHÍ KHÁC**

|                 | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 30/06/2024</b> |
|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                 | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| - Phạt chậm nộp | -                                       | 496.230.643                             |
| - Lãi chậm nộp  | -                                       | 1.511.469                               |
| - Chi phí khác  | 3.486.458                               | 32.568.788                              |
|                 | <b>3.486.458</b>                        | <b>530.310.900</b>                      |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**28. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

|                                                  | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 30/06/2024<br>VND |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                | 4.792.704.933                          | 2.665.151.938                          |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ            | 7.555.663.080                          | 1.610.952.345                          |
| - Chi phí lãi vay ko đc trừ theo ND 132          | 7.552.155.961                          | 1.071.800.340                          |
| - Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại             | -                                      | 8.841.105                              |
| - Chi phí phạt chậm nộp, chi phí ko phục vụ SXKD | 3.507.119                              | 530.310.900                            |
| Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế           | (17.662.032)                           | (1.358.107)                            |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại             | (17.662.032)                           | (1.358.107)                            |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong năm                | 12.330.705.981                         | 4.274.746.176                          |
| Thuế suất                                        | 20%                                    | 20%                                    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                      | 2.466.141.196                          | 854.949.235                            |

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu thì trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

**30. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét.

Hưng Yên, ngày 28 tháng 07 năm 2025

  
Nguyễn Thị Trinh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Trinh  
Kế toán trưởng

  
  
Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch HĐQT