

CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

Số: 39/2025/CBTT-PAS

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

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

Hung Yên, ngày 28 tháng 10 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 Đường 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):
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 3/2025 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 28/10/2025 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 3 NĂM 2025

Năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG RIÊNG	7 - 28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30/09/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		621,940,161,302	643,042,921,576
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3,749,018,561	18,532,914,362
Tiền	111		3,749,018,561	18,532,914,362
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		278,955,297,500	318,235,150,502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	231,868,910,971	196,022,758,111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	44,174,855,348	26,573,022,996
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	38,000,000,000	-
Các khoản phải thu khác	136	9	489,889,258	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	338,086,397,333	305,088,575,088
Hàng tồn kho	141		338,086,397,333	308,137,709,274
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(3,049,134,186)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1,149,447,908	1,186,281,624
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		356,814,736	352,758,612
Thuế GTGT được khấu trừ	152		735,666,507	776,556,347
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	56,966,665	56,966,665
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		329,322,552,584	179,178,438,415
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220	11	43,472,635,461	45,251,838,099
Tài sản cố định hữu hình	221		43,472,635,461	45,251,838,099
- Nguyên giá	222		121,276,362,550	120,554,615,095
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77,803,727,089)	(75,302,776,996)
Bất động sản đầu tư	230	13	131,893,699,405	31,581,783,000
- Nguyên giá	231		131,893,699,405	31,581,783,000
Tài sản dở dang dài hạn	240		10,069,395,802	9,539,227,653
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10,069,395,802	9,539,227,653
Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	140,004,055,700	91,599,178,745
Đầu tư vào công ty con	251		116,514,252,062	92,514,252,062
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26,900,000,000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100,000,000	100,000,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,510,196,362)	(1,015,073,317)
Tài sản dài hạn khác	260		3,882,766,216	1,206,410,918
Chi phí trả trước dài hạn	261		3,882,766,216	1,206,410,918
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		951,262,713,886	822,221,359,991

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30/09/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		575,738,748,350	451,305,638,948
Nợ ngắn hạn	310		575,738,748,350	451,305,638,948
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	165,758,460,587	108,091,875,854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,922,561,749	2,158,702,623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	6,942,530,294	5,081,544,474
Phải trả người lao động	314		653,236,880	495,130,062
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		44,639,563	889,468,478
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		983,896,000	-
Phải trả ngắn hạn khác	319		1,018,041,750	926,718,000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	397,030,078,360	333,422,586,607
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385,303,167	239,612,850
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		375,523,965,536	370,915,721,043
Vốn chủ sở hữu	410	18	375,523,965,536	370,915,721,043
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		94,176,879,203	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		4,753,934,810	2,913,806,355
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		951,262,713,886	822,221,359,991

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

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	357,920,127,290	231,666,576,518	1,204,874,846,520	812,774,718,719
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	338,337,452	39,218,200	613,196,452	55,362,566
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		357,581,789,838	231,627,358,318	1,204,261,650,068	812,719,356,153
Giá vốn hàng bán	11	22	345,401,132,893	225,209,079,492	1,165,102,799,750	795,597,905,036
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12,180,656,945	6,418,278,826	39,158,850,318	17,121,451,117
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	907,786,145	1,526,039	2,503,281,597	21,561,179
Chi phí tài chính	22	24	9,030,803,665	2,767,963,667	25,248,950,479	6,695,669,194
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7,579,886,007	2,686,040,399	22,719,389,082	6,276,690,670
Chi phí bán hàng	25	25	556,267,222	547,942,958	2,124,045,818	1,722,281,878
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	2,425,397,993	1,554,255,995	6,568,004,561	3,980,097,987
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,075,974,210	1,549,642,245	7,721,131,057	4,744,963,237
Thu nhập khác	31	26	314,072	2,000	5,678,764	143,846
Chi phí khác	32	27	27,118,710	826,954,045	30,605,168	1,357,264,945
Lợi nhuận khác	40		(26,804,638)	(826,952,045)	(24,926,404)	(1,357,121,099)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,049,169,572	722,690,200	7,696,204,653	3,387,842,138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	215,257,656	309,928,849	2,942,269,843	1,164,878,084
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		833,911,916	412,761,351	4,753,934,810	2,222,964,054
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	29.73	14.72	4,753,934.810	79.25

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 năm 2025



Người lập biểu
Nguyễn Thị Trinh

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Trinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7,696,204,653	5,331,173,485
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2,500,950,093	3,254,709,288
Các khoản dự phòng	03		(554,011,141)	(46,124,390,705)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(30,221,848)	(1,695,293)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(2,473,059,749)	(49,195,361)
Chi phí lãi vay	06		22,719,389,082	11,577,396,315
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29,859,251,090	(26,012,002,271)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		(3,793,802,591)	(31,512,302,951)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(29,948,688,059)	(8,450,555,556)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		39,261,284,638	(123,438,838,489)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2,680,411,422)	3,576,692,489
Tiền lãi vay đã trả	14		(23,722,172,140)	(11,621,972,602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,366,587,780)	(4,963,461,283)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7,608,873,736	(202,422,440,663)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		721,747,455	(9,230,391,354)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(38,000,000,000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			1,119,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50,900,000,000)	(45,400,000,000)
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		2,177,991,255	49,195,361
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(86,000,261,290)	(23,562,195,993)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		723,885,247,199	535,269,470,991
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(660,277,755,446)	(295,064,287,146)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		63,607,491,753	240,205,183,845
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(14,783,895,801)	14,220,547,189
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		-	20,944,854
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	3,749,018,561	18,532,914,362

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 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 30/09/2025 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 đâu. 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 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

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 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

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 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	1,215,326,709	8,026,075,455
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,533,691,852	10,506,838,907
	3,749,018,561	18,532,914,362

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 3.2025 kết thúc ngày 30.09.2025

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 NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	231,868,910,971	(27,667,951,085)	196,022,758,111	(27,667,951,085)
- 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	108,761,038,123	-	33,534,705,665	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	724,465,886	-	24,192,442,758	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	7,509,419,940	-	18,615,654,849	-
- Công ty TNHH Thương Mại Tư Vấn C.H	14,084,475,544	-	3,886,058,280	-
- Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	-	-	12,935,042,274	-
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn HSV Việt Nam	16,088,414,657	-	-	-
- Công ty CP Vật tư thiết bị Trung Nam	-	-	6,258,862,269	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Bắc Giang	10,103,511,845	-	-	-
- Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	903,998,773	-	8,598,998,773	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons	7,328,976,117	-	8,511,245,611	-
- Các khách hàng khác	39,746,279,443	(1,049,620,442)	52,871,416,989	(1,049,620,442)
Cộng	231,868,910,971	(27,667,951,085)	196,022,758,111	(27,667,951,085)

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 3.2025 kết thúc ngày 30.09.2025

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)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngân hạn	44,174,855,348	(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	34,607,280,032	-	8,761,727,061	-
- Các đối tượng khác	1,657,168,324	-	1,343,940,576	-
Cộng	44,174,855,348	(7,910,406,992)	26,573,022,996	(7,910,406,992)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngân hạn	38,000,000,000	-	-	-
- Nguyễn Thị Hoa (*)	38,000,000,000	-	-	-
	38,000,000,000	-	-	-

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)

9. PHẢI THU KHÁC

- Ngắn hạn
- Tạm ứng
- Ký cược, ký quỹ
- Phải thu khác (*)

30/09/2025		01/01/2025	
Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
489,889,258	-	131,217,727,472	-
21,013,760	-	20,823,468	-
173,807,004	-	216,904,004	-
295,068,494	-	130,980,000,000	-
489,889,258	-	131,217,727,472	-

(*) 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 Cổ 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.

10. NỢ XẤU

	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	26,618,330,643	-	26,618,330,643	26,618,330,643	-	26,618,330,643
	1,049,620,442	-	1,049,620,442	1,049,620,442	-	1,049,620,442
	7,910,406,992	-	7,910,406,992	7,910,406,992	-	7,910,406,992
Trả trước cho người bán						
+ Global Posco Co.,Ltd						
Cộng	35,578,358,077		35,578,358,077	35,578,358,077		35,578,358,077

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)

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	69,176,956,817	43,165,193,018	6,945,362,727	293,308,980	973,793,553	120,554,615,095
- Mua trong kỳ	-	-	721,747,455	-	-	721,747,455
30/09/2025	69,176,956,817	43,165,193,018	7,667,110,182	293,308,980	973,793,553	121,276,362,550
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	27,210,235,911	40,102,520,779	6,894,611,186	293,308,980	802,100,140	75,302,776,996
- Khấu hao trong kỳ	1,830,740,699	526,480,713	73,306,147	-	70,422,534	2,500,950,093
30/09/2025	29,040,976,610	40,629,001,492	6,967,917,333	293,308,980	872,522,674	77,803,727,089
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	41,966,720,906	3,062,672,239	50,751,541	-	171,693,413	45,251,838,099
30/09/2025	40,135,980,207	2,536,191,526	699,192,849	-	101,270,879	43,472,635,461

Tại 30/09/2025, Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 51.426.277.000 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là: 49.799.140.736 đồng).

Một số TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay (Xem tại thuyết minh số 17)

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng đang đi trên đường	3,404,778,715	-	12,076,591,090	-
- Nguyên liệu, vật liệu	538,341,090	-	494,895,487	-
- Công cụ, dụng cụ	84,959,242	-	93,981,692	-
- Thành phẩm	4,868,633,045	-	5,449,756,636	-
- Hàng hoá	329,189,685,241	-	290,022,484,369	(3,049,134,186)
	338,086,397,333	-	308,137,709,274	(3,049,134,186)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2025 VND
Nguyên giá	31,581,783,000	100,311,916,405	-	131,893,699,405
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	100,311,916,405	-	131,893,699,405
+ Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31,581,783,000	-	-	31,581,783,000
+ Quyền sử dụng thửa đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội (2)	-	100,311,916,405	-	100,311,916,405
Giá trị còn lại	31,581,783,000	100,311,916,405	-	131,893,699,405
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	100,311,916,405	-	131,893,699,405

- (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 m². Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (2) Là các quyền sử dụng các thửa đất số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25 và số 28 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236173, AA 00236712 và AA 01283897, sổ vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.049,1 m² (bao gồm 900 m² đất ở nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài và 4.149,1 m² đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản có thời hạn). Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá.

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	143,514,252,062	(3,510,196,362)	92,614,252,062	(1,015,073,317)
Đầu tư vào Công ty con	116,514,252,062	(2,795,638,242)	92,514,252,062	(1,015,073,317)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long (*)	62,514,252,062	(2,341,739,574)	62,514,252,062	(989,612,736)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (**)	54,000,000,000	(453,898,668)	30,000,000,000	(25,460,581)
		30/09/2025		01/01/2025
Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	26,900,000,000	(714,558,120)	-	-
- Công ty cổ phần Newgreen Homes	26,900,000,000	(714,558,120)		
Đầu tư vào đơn vị khác	100,000,000	-	100,000,000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	100,000,000	-	100,000,000	-

Tại thời điểm 30/09/2025, 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 30/09/2025 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 30/09/2025 như sau:

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 2.2005 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)

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	69.536%	99.29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty cổ phần Newgreen Homes	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Tri, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	20.690%	20.69%	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 Thánh 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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	165,758,460,587	165,758,460,587	108,091,875,854	108,091,875,854
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	-	-	27,287,884,027	27,287,884,027
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	47,543,554,513	47,543,554,513	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 Dầu 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 Xây dựng và Đầu tư BĐS Thăng Long	2,660,584,959	2,660,584,959	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đông Á	3,825,300,560	3,825,300,560	2,577,139,964	2,577,139,964
- Công ty TNHH China Steel Sumikin Việt Nam	5,179,552,989	5,179,552,989	9,984,235,428	9,984,235,428
- Công ty Cổ phần Kim Loại Thiên Long	17,623,770,840	17,623,770,840	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	66,338,646,191	66,338,646,191	17,041,515,218	17,041,515,218
- Các đối tượng khác	19,516,664,065	19,516,664,065	24,560,237,678	24,560,237,678
Cộng	165,758,460,587	165,758,460,587	108,091,875,854	108,091,875,854

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)

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	5,081,544,474	3,568,318,773	1,707,332,953	6,942,530,294
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,149,694,878	2,942,269,843	1,366,587,780	5,725,376,941
- Thuế thu nhập cá nhân	23,095,596	48,791,330	50,616,373	21,270,553
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	100,000	574,257,600	287,128,800	287,228,800
- 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
Phải thu	56,966,665	2,098,230,514	2,098,230,514	56,966,665
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23,829,364	1,952,744,989	1,952,744,989	23,829,364
- Thuế xuất, nhập khẩu	33,137,301	145,485,525	145,485,525	33,137,301
Trong đó				
Phải nộp	5,081,544,474			6,942,530,294
Phải thu	56,966,665			56,966,665

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

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	397,030,078,360	397,030,078,360	723,885,247,199	660,277,755,446	333,422,586,607	333,422,586,607
- 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)	139,742,988,629	139,742,988,629	331,037,775,045	297,222,093,549	105,927,307,133	105,927,307,133
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229,788,090,447	229,788,090,447	349,598,176,163	319,805,365,190	199,995,279,474	199,995,279,474
	397,030,078,360	397,030,078,360	723,885,247,199	660,277,755,446	333,422,586,607	333,422,586,607

- (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 tải có cần cầu nhân 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 Thụ - 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 thép 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:

- 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);
- 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 thép 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: Trán 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 đảo 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 Thụ 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 Thụ 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 Thụ 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.
- Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 925313 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 05/01/2012 cho Bà Phùng Thị Mai Hương đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022

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 của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế 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
- Lãi trong kỳ	-	-	4,753,934,810	4,753,934,810
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	291,380,635	(437,070,952)	(145,690,317)
30/09/2025	280,499,680,000	847,406,333	94,176,879,203	375,523,965,536

(*) 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 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	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

18.3. CỔ PHIẾU

	30/09/2025	01/01/2025
	CP	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

	30/09/2025	01/01/2025
- Ngoại tệ các loại (USD)	1,308.46	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 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1,191,084,517,487	793,207,285,955
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	13,790,329,033	19,567,432,764
	1,204,874,846,520	812,774,718,719

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	613,196,452	55,362,566
Trong đó:		
+ Hàng bán bị trả lại	613,196,452	55,362,566

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	1,157,544,401,396	784,710,269,033
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	7,558,398,354	10,887,636,003
	1,165,102,799,750	795,597,905,036

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,473,059,749	21,561,179
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	30,221,848	-
	2,503,281,597	21,561,179

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
- Chi phí lãi vay	22,719,389,082	6,276,690,670
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	2,495,123,045	195,016,404
- Chi phí tài chính khác	34,438,352	223,962,120
	25,248,950,479	6,695,669,194

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	6,568,004,561	3,980,097,987
- Chi phí công cụ dụng cụ	26,759,945	57,754,713
- Nhân viên quản lý	1,891,868,364	1,608,519,928
- Khấu hao tài sản cố định	16,501,527	15,065,163
- Thuế, phí, lệ phí	20,000	4,009,900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,216,374,448	542,459,016
- Chi phí quản lý khác	2,416,480,277	1,752,289,267
Các khoản chi phí bán hàng	2,124,045,818	1,722,281,878
- Chi phí công cụ dụng cụ	3,650,003	1,358,200
- Chi phí nhân công	1,003,390,951	854,862,226
- Khấu hao tài sản cố định	85,962,805	151,208,991
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	557,247,165	377,345,403
- Chi phí bán hàng khác	473,794,894	337,507,058
	8,692,050,379	5,702,379,865

26. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
- Các khoản khác	5,678,764	143,846
	5,678,764	143,846

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 3.2025
Kết thúc ngày 30/09/2025

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)

27. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
- Phạt chậm nộp	-	1,352,314,945
- Chi phí khác	30,605,168	4,950,000
	<u>30,605,168</u>	<u>1,357,264,945</u>

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT