

**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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

QUÝ 03 NĂM 2025

Năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		636,803,974,415	766,745,735,052
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	14,003,092,466	19,058,250,921
Tiền	111		14,003,092,466	19,058,250,921
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		281,809,421,829	441,193,065,398
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	231,940,691,372	196,022,758,111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	46,362,410,440	142,080,937,892
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	38,000,000,000	-
Các khoản phải thu khác	136	9	1,084,678,094	138,667,727,472
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(35,578,358,077)	(35,578,358,077)
Hàng tồn kho	140	11	338,275,499,342	305,128,470,913
Hàng tồn kho	141		338,275,499,342	308,177,605,099
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(3,049,134,186)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2,715,960,778	1,365,947,820
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		730,911,937	363,673,048
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,928,082,176	945,308,107
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	56,966,665	56,966,665
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		371,734,731,983	118,092,844,828
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		168,911,179,696	53,081,421,405
Tài sản cố định hữu hình	221	12	73,911,179,696	53,081,421,405
- Nguyên giá	222		155,124,215,008	130,559,615,091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(81,213,035,312)	(77,478,193,686)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	410,000,004
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(410,000,004)
Tài sản cố định vô hình	227	14	95,000,000,000	-
- Nguyên giá	228		95,000,000,000	-
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		18,535,301,630	11,423,647,054
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		18,535,301,630	11,423,647,054
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	27,000,000,000	100,000,000
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		(714,558,120)	-
Tài sản dài hạn khác	260		26,109,109,372	21,905,993,369
Chi phí trả trước dài hạn	261		7,001,802,494	1,206,410,918
Lợi thế thương mại	269		19,107,306,878	20,699,582,451
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,008,538,706,398	884,838,579,880

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 30/09/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		579,155,946,679	451,967,729,246
Nợ ngắn hạn	310		578,225,672,900	451,764,714,583
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	167,010,118,221	108,200,955,854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,953,673,168	2,158,702,623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	7,698,774,878	5,384,182,422
Phải trả người lao động	314		1,005,823,862	542,217,749
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		44,639,563	889,468,478
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1,022,718,581	-
Phải trả ngắn hạn khác	319		1,074,543,100	926,988,000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	397,030,078,360	333,422,586,607
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385,303,167	239,612,850
Nợ dài hạn	330		930,273,779	203,014,663
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		930,273,779	203,014,663
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		429,382,759,719	432,870,850,634
Vốn chủ sở hữu	410	19	429,382,759,719	432,870,850,634
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		59,507,988,688	57,155,540,532
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		58,850,389,286	52,746,082,928
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		657,599,402	4,409,457,604
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		88,527,684,698	94,659,604,404
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,008,538,706,398	884,838,579,880

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 năm 2025


Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởngNguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

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 HỢP NHẤT

Quý 3.2025
Kết thúc ngày 30/09/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	358,574,261,575	231,666,576,518	1,205,528,980,805	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		358,235,924,123	231,627,358,318	1,204,915,784,353	812,719,356,153
Giá vốn hàng bán	11	22	347,124,839,915	225,209,079,492	1,166,826,506,772	795,597,905,036
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11,111,084,208	6,418,278,826	38,089,277,581	17,121,451,117
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	907,980,825	1,526,039	2,503,515,614	21,561,179
Chi phí tài chính	22	24	8,294,444,127	2,767,963,667	23,468,385,554	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	580,337,950	547,942,958	2,148,116,546	1,722,281,878
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	3,653,526,053	1,554,255,995	10,618,641,172	3,980,097,987
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(509,243,097)	1,549,642,245	4,357,649,923	4,744,963,237
Thu nhập khác	31		1,233,098	2,000	6,599,123	143,846
Chi phí khác	32	26	28,687,684	826,954,045	37,120,685	1,357,264,945
Lợi nhuận khác	40		(27,454,586)	(826,952,045)	(30,521,562)	(1,357,121,099)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(536,697,683)	722,690,200	4,327,128,361	3,387,842,138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		215,257,656	309,928,849	2,942,269,843	1,164,878,084
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		354,548,221	-	727,259,116	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1,106,503,560)	412,761,351	657,599,402	2,222,964,054
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(37,258,336)	-	2,886,808,205	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1,069,245,224)	-	(2,229,208,803)	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27				

Hưng Yên, ngày 08 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng

Nguyễn Hưng Cường
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		4,327,128,361	6,837,222,385
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3,324,841,622	3,894,842,814
Các khoản dự phòng	03		(2,334,576,066)	(47,139,464,022)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		-	(1,695,293)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		1,592,275,573	(49,274,285)
Chi phí lãi vay	06		-	11,577,396,315
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		6,909,669,490	(24,880,972,086)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		2,071,727,164	29,325,141,764
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(30,097,894,243)	(8,490,451,381)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		58,782,732,335	(123,720,732,144)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(6,162,630,465)	3,565,778,053
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(11,621,972,602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(4,963,461,283)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4,204,224,730
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		31,503,604,281	(136,582,444,949)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(31,266,254,489)	(124,945,129,433)
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		(30,900,000,000)	-
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		-	49,274,285
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(100,166,254,489)	(93,876,855,148)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	5,000,000,000
Tiền thu từ đi vay	33		735,230,247,199	535,269,470,991
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(671,622,755,446)	(295,064,287,146)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		63,607,491,753	245,205,183,845
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		(5,055,158,455)	14,745,883,748
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60		19,058,250,921	4,291,422,319
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	20,944,854
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	5	14,003,092,466	19,058,250,921

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 năm 2025


Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởngNguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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-GSDC 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...

1.3 CẤU TRÚC CÔNG TY

Tại ngày 30/09/2025, Công ty có các công ty con, liên doanh liên kết, đơn vị khác như sau:

Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỉ lệ sở hữu (%)	Trụ sở
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long	100.000	51%	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (*)	140.000	99,28%	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Công ty cổ phần Newgreen Homes	130.000	20.69%	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	500.000	0,02%	97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

(*): Tại ngày 30/9/2025, tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty CP Khách sạn Kiến Đại Dương là 38.57% và 60.71%.

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 hợp nhất này được lập cho 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 hợp nhất này là đồng Việt Nam (VND).

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cho 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 hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

Các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư giữa Công ty mẹ và các công ty con được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.

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

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

4.3 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

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

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

4.4 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.5 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.

4.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.7 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

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

4.8 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.

4.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

4.11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô 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 vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

4.12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.13 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

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

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

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

4.14 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.

4.15 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

4.16 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

4.17 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.

4.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.19 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 cả nhân nhà đầu tư, nhà quản lý.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	11,385,153,331	8,512,489,869
- Tiền gửi ngân hàng	2,617,939,135	10,545,761,052
	14,003,092,466	19,058,250,921

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 HỢP NHẤT
Quý 3.2025 kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGÁN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngán hạn	231,940,691,372	(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	39,818,059,844	(1,049,620,442)	52,871,416,989	(1,049,620,442)
	231,940,691,372	(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 HỢP NHẤT

Quý 3.2025 kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngán hạn	46,362,410,440	(7,910,406,992)	142,080,937,892	(7,910,406,992)
- Global Posco Co.,Ltd	7,910,406,992	(7,910,406,992)	7,910,406,992	(7,910,406,992)
- Ông Ngô Kim Cương (*)	-	-	114,000,000,000	-
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	-	8,556,948,367	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Phúc Đại Nam	-	-	1,082,024,376	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	34,607,280,032	-	8,761,727,061	-
- Các đối tượng khác	3,844,723,416	-	1,769,831,096	-
	46,362,410,440	(7,910,406,992)	142,080,937,892	(7,910,406,992)

(*) Đây là khoản trả trước theo biên bản thỏa thuận giữa Công ty và Ông Nguyễn Anh Từ ngày 20/06/2024 về việc ký kết hợp đồng mua bán và thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70127352657 và số 70127354838 B của một phần thửa đất số 20, thuộc tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ 304 và 304A Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 243,6 m2 thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Anh Từ với tổng giá trị chuyển nhượng là 64.554.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện, do gặp vướng mắc khi thực hiện đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại TP. Hồ Chí Minh. Ngày 05/07/2024, Hai bên đã tiến hành Hủy hợp đồng và Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền này.



8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

(*) Các hợp đồng cho vay cá nhân thời hạn 3 tháng, lãi suất 7,5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác				
- Tạm ứng cho cá nhân	1,084,678,094	-	138,667,727,472	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	582,802,596	-	7,470,823,468	-
	173,807,004	-	216,904,004	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	328,068,494	-	130,980,000,000	-
	1,084,678,094	-	138,667,727,472	-

(*) 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 chi nhánh huyện Quốc Oai với tổng diện tích quyền sử dụng đất là 5049.1 m2 cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. NỢ XẤU

	30/09/2025				01/01/2025			
	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	
	VND		VND		VND		VND	
Phải thu khách hàng								
+ Asian Impex Ltd	26,618,330,643		-	26,618,330,643	26,618,330,643		-	26,618,330,643
+ Các đối tượng khác	1,049,620,442		-	1,049,620,442	1,049,620,442		-	1,049,620,442
Trả trước cho người bán								
+ Global Posco Co.,Ltd	7,910,406,992		-	7,910,406,992	7,910,406,992		-	7,910,406,992
Cộng	35,578,358,077			35,578,358,077	35,578,358,077			35,578,358,077

11. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	Dự phòng VND	VND	Dự phòng VND
- Hàng đang đi trên đường	3,404,778,715	-	12,076,591,090	-
- Nguyên liệu, vật liệu	606,181,137	-	494,895,487	-
- Công cụ, dụng cụ	186,320,729	-	133,877,517	-
- Thành phẩm	4,868,633,045	-	5,449,756,636	-
- Hàng hoá	329,209,585,716	-	290,022,484,369	(3,049,134,186)
	338,275,499,342	-	308,177,605,099	(3,049,134,186)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị đùng cụ quản lý	TSCĐ khác		Tổng cộng
	VND	VND				VND	VND	
NGUYÊN GIÁ								
01/01/2025	79,016,956,813	43,165,193,018		7,110,362,727	293,308,980	973,793,553		130,559,615,091
- Tăng do hợp nhất	410,000,004	-		-	-	-		410,000,004
- Mua trong năm	20,575,000,000	236,000,000		721,747,455	-	2,621,852,458		24,154,599,913
30/09/2025	100,001,956,817	43,401,193,018		7,832,110,182	293,308,980	3,595,646,011		155,124,215,008
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ								
01/01/2025	29,362,735,931	40,102,520,779		6,917,527,856	293,308,980	802,100,140		77,478,193,686
- Khấu hao trong năm	2,575,547,151	535,988,240		93,931,150	-	119,375,081		3,324,841,622
- Tăng do hợp nhất	410,000,004	-		-	-	-		410,000,004
30/09/2025	32,348,283,086	40,638,509,019		7,011,459,006	293,308,980	921,475,221		81,213,035,312
GIÁ TRỊ CÒN LẠI								
01/01/2025	49,654,220,882	3,062,672,239		192,834,871	-	171,693,413		53,081,421,405
30/09/2025	67,653,673,731	2,762,683,999		820,651,176	-	2,674,170,790		73,911,179,696

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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 thừa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31,581,783,000	-	-	31,581,783,000
+ Quyền sử dụng thừa 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 thừa 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, số 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.

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

(2) Là 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 bán 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 chi nhánh huyện Quốc Oai với tổng diện tích quyền sử dụng đất là 5049.1 m2 cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	-	-
- Mua trong năm	95,000,000,000	95,000,000,000
30/09/2025	<u>95,000,000,000</u>	<u>95,000,000,000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	<u>-</u>	<u>-</u>
30/09/2025	<u>95,000,000,000</u>	<u>95,000,000,000</u>

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

15. 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	27,000,000,000	(714,558,120)	100,000,000	-
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	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	26,900,000,000	(714,558,120)	-	-
+ Công ty cổ phần Newgreen Homes	26,900,000,000	(714,558,120)	-	-

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 hợp nhất 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:

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 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 Newgreen Homes	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, 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.

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	167,010,118,221	167,010,118,221	108,200,955,854	108,200,955,854
- 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 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 Xây dựng và Đầu tư BDS Thăng Long	2,660,584,959	2,660,584,959	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đồng 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	20,768,321,699	20,768,321,699	24,669,317,678	24,669,317,678
	167,010,118,221	167,010,118,221	108,200,955,854	108,200,955,854

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Q3.2025 kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	397,030,078,360	397,030,078,360	735,230,247,199	671,622,755,446	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
- Vay khác	-	-	11,345,000,000	11,345,000,000	-	-
	397,030,078,360	397,030,078,360	735,230,247,199	671,622,755,446	333,422,586,607	333,422,586,607

- (1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0126/2024/HDHM-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 nhả 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 Thư - 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Q3/2025 kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. 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 Hàng, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Q3.2025 kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. 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 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.
- 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	280,499,680,000	556,025,698	-	-	86,946,208,990	368,001,914,688	
- Tăng do hợp nhất	-	-	94,852,221,416	-	(34,200,126,062)	60,652,095,354	
- Lãi tăng trong năm trước	-	-	(192,617,012)	-	4,409,457,604	4,216,840,592	
31/12/2024	280,499,680,000	556,025,698	94,659,604,404	-	57,155,540,532	432,870,850,634	
01/01/2025	280,499,680,000	556,025,698	94,659,604,404	-	57,155,540,532	432,870,850,634	
- Lãi tăng trong năm nay	-	-	-	-	657,599,402	657,599,402	
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	291,380,635	-	-	(437,070,952)	(145,690,317)	
- Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu vào công ty con	-	-	(6,131,919,706)	-	2,131,919,706	(4,000,000,000)	
30/09/2025	280,499,680,000	847,406,333	88,527,684,698	-	59,507,988,687	429,382,759,718	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	280,499,680,000	280,499,680,000
+ Vốn góp cuối năm	280,499,680,000	280,499,680,000

19.3 CỔ PHIẾU

	30/09/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	28,049,968	28,049,968
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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 (VND/CP)	10,000	10,000

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/09/2025	01/01/2025
- USD	1,308.46	20,113.73
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	33,404,085,060	33,404,085,060

21. 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	14,444,463,318	19,567,432,764
	1,205,528,980,805	812,774,718,719

22. 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:		
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	613,196,452	55,362,566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	1,157,544,401,396	784,710,269,033
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9,282,105,376	10,887,636,003
	1,166,826,506,772	795,597,905,036

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	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	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	234,017	-
	2,503,515,614	21,561,179

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	22,719,389,082	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 kh	714,558,120	186,175,237
- Chi phí tài chính khác	34,438,352	142,038,914
	23,468,385,554	3,927,705,527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	10,618,641,172	3,980,097,987
- Chi phí công cụ dụng cụ	49,735,605	57,754,713
- Nhân viên quản lý	2,756,028,277	1,608,519,928
- Khấu hao tài sản cố định	349,166,570	15,065,163
- Thuế, phí, lệ phí	411,192,672	4,009,900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,885,258,766	542,459,016
- Chi phí quản lý khác	2,574,983,709	1,752,289,267
- Lợi thế thương mại	1,592,275,573	-
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	2,148,116,546	1,722,281,878
- Chi phí công cụ dụng cụ	3,650,003	1,358,200
- Chi phí nhân công	1,003,567,351	854,862,226
- Khấu hao tài sản cố định	85,962,805	151,208,991
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	579,076,217	377,345,403
- Chi phí bán hàng khác	475,860,170	337,507,058
	12,766,757,718	5,702,379,865

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Các khoản khác	6,599,123	141,846
	6,599,123	141,846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Phạt chậm nộp	-	496,230,643
		1,511,469
- Lãi chậm nộp	-	
- Chi phí khác	37,120,685	32,568,788
	<u>37,120,685</u>	<u>530,310,900</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