

**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 4/2025 kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính.
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30./01/2026 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 04 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 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		520,489,815,972	766,745,735,052
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5,368,148,237	19,058,250,921
Tiền	111		5,368,148,237	19,058,250,921
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		185,966,456,864	441,193,065,398
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	124,094,039,764	196,022,758,111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9,336,587,541	142,080,937,892
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	81,800,000,000	-
Các khoản phải thu khác	136	9	6,314,187,636	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	327,063,584,167	305,128,470,913
Hàng tồn kho	141		328,747,887,800	308,177,605,099
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1,684,303,633)	(3,049,134,186)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2,091,626,704	1,365,947,820
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		449,563,451	363,673,048
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,585,096,588	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		584,901,115,004	118,092,844,828
Tài sản cố định	220		175,846,882,602	53,081,421,405
Tài sản cố định hữu hình	221	12	80,846,882,602	53,081,421,405
- Nguyên giá	222		163,337,281,031	130,559,615,091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82,490,398,429)	(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	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230	13	305,475,068,919	31,581,783,000
- Nguyên giá	231		305,509,356,163	31,581,783,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34,287,244)	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		13,791,005,384	11,423,647,054
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13,791,005,384	11,423,647,054
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	-	100,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100,000,000	100,000,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(100,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	260		89,788,158,099	21,905,993,369
Chi phí trả trước dài hạn	261		6,878,924,776	1,206,410,918
Lợi thế thương mại	269		82,909,233,323	20,699,582,451
			-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,105,390,930,976	884,838,579,880

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		658,966,942,362	451,967,729,246
Nợ ngắn hạn	310		577,418,721,716	451,764,714,583
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	103,888,391,537	108,200,955,854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,209,749,546	2,158,702,623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	10,046,641,460	5,384,182,422
Phải trả người lao động	314		1,095,305,489	542,217,749
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1,285,658,531	889,468,478
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		184,503,518	-
Phải trả ngắn hạn khác	319		994,244,100	926,988,000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	457,328,924,368	333,422,586,607
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385,303,167	239,612,850
Nợ dài hạn	330		81,548,220,646	203,014,663
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	79,550,000,000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1,998,220,646	203,014,663
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		446,423,988,614	432,870,850,634
Vốn chủ sở hữu	410	19	446,423,988,614	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		72,542,903,305	57,155,540,532
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		56,212,372,212	52,746,082,928
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16,330,531,093	4,409,457,604
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		92,533,998,976	94,659,604,404
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,105,390,930,976	884,838,579,880

Hưng Yên, ngày 30 tháng 01 năm 2026


Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởngNguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	453,445,996,281	255,407,345,459	1,658,974,977,086	1,068,182,064,178
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	256,947,365	36,984,224	870,143,817	92,346,790
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	453,189,048,916	255,370,361,235	1,658,104,833,269	1,068,089,717,388
Giá vốn hàng bán	11	22	441,830,266,529	255,884,860,967	1,608,656,773,301	1,051,410,663,104
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	23	11,358,782,387	(514,499,732)	49,448,059,968	16,679,054,284
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	18,244,770,386	9,029,763,622	20,748,286,000	9,030,783,328
Chi phí tài chính	22	24	9,089,944,446	5,081,987,856	32,558,330,000	11,731,588,787
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	24	9,252,691,294	5,300,705,645	31,972,080,376	11,577,396,315
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	25	(131,512,846)	-	(131,512,846)	-
Chi phí bán hàng	25	25	829,168,419	651,895,599	2,977,284,965	2,374,177,477
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	3,845,170,907	(981,140,613)	14,463,812,079	3,003,575,194
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	31	15,707,756,155	3,762,521,048	20,065,406,078	8,600,496,154
Thu nhập khác	31	32	6,145,052	200,677	12,744,175	344,523
Chi phí khác	32	32	117,171,517	406,353,347	154,292,202	1,763,618,292
Lợi nhuận khác	40	40	(111,026,465)	(406,152,670)	(141,548,027)	(1,763,273,769)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	51	15,596,729,690	3,356,368,378	19,923,858,051	6,837,222,385
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	52	1,873,099,448	1,242,509,821	4,815,369,291	2,417,367,130
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	52	1,067,946,867	-	1,795,205,983	203,014,663
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	61	12,655,683,375	2,113,858,557	13,313,282,777	4,216,840,592
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61	62	13,443,722,888	2,306,475,569	16,330,531,093	4,409,457,604
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	62	(788,039,513)	(192,617,012)	(3,017,248,316)	(192,617,012)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27				

Hưng Yên, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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 31/12/2025*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		19,923,858,051	6,837,222,385
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7,849,910,572	3,894,842,814
Các khoản dự phòng	03		(1,264,830,553)	(47,139,464,022)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3,011,018)	(1,695,293)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(4,516,267,747)	(49,274,285)
Chi phí lãi vay	06		31,972,080,376	11,577,396,315
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		53,961,739,681	(24,880,972,086)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		272,541,323,460	29,325,141,764
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(20,570,282,701)	(8,490,451,381)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		306,183,876,778	(123,720,732,144)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(5,758,404,261)	3,565,778,053
Tiền lãi vay đã trả	14		(31,661,501,959)	(11,621,972,602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,366,587,780)	(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		573,330,163,218	(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		(303,168,028,472)	(124,945,129,433)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(81,800,000,000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1,119,000,000
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		2,938,694,879	49,274,285
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(382,029,333,593)	(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		1,008,410,623,164	535,269,470,991
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,213,401,960,925)	(295,064,287,146)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(204,991,337,761)	245,205,183,845
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(13,690,508,136)	14,745,883,748
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		19,058,250,921	4,291,422,319
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		405,452	20,944,854
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	5,368,148,237	19,058,250,921

Hưng Yên, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn 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 31/12/2025 là 50 người (tại ngày 01/01/2025 là 46 người).

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

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

1.3 CẤU TRÚC CÔNG TY

Tại ngày 31/12/2025, 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	96.15%	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Tri, 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 31/12/2025, 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 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

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 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025..

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 31/12/2025.

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 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 CỐ 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 CỐ 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 cá nhân nhà đầu tư, nhà quản lý.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	1,130,767,706	8,512,489,869
- Tiền gửi ngân hàng	4,237,380,531	10,545,761,052
	5,368,148,237	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 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

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 NGÂN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Asian Impex Ltd	124,094,039,764	(26,618,330,643)	196,022,758,111	(26,618,330,643)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	26,618,330,643	(26,618,330,643)	26,618,330,643	(26,618,330,643)
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	18,147,861,484	-	33,534,705,665	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	-	-	24,192,442,758	-
- Công ty TNHH Thương Mại Tư Vấn C.H	1,285,494,861	-	18,615,654,849	-
- Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	-	-	3,886,058,280	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	21,000,822,211	-	12,935,042,274	-
- Công ty CP Vật tư thiết bị Trung Nam	-	-	-	-
- Công ty TNHH Sun Invest Việt Nam	10,394,110,133	-	6,258,862,269	-
- Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	-	-	8,598,998,773	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons	-	-	8,511,245,611	-
Các khách hàng khác	46,647,420,432	(1,049,620,442)	52,871,416,989	(1,049,620,442)
	124,094,039,764	(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 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

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 NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	9,336,587,541	(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	-	-	8,761,727,061	-
- Các đối tượng khác	1,426,180,549	-	1,769,831,096	-
	9,336,587,541	(7,910,406,992)	142,080,937,892	(7,910,406,992)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	81,800,000,000	-	-	-
- Nguyễn Thị Hoa (*)	81,800,000,000	-	-	-
	81,800,000,000	-	-	-

(*) Các hợp đồng cho vay cá nhân thời hạn 3 tháng, lãi suất 8%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

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)

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	6,314,187,636	-	138,667,727,472	-
- Tạm ứng cho cá nhân	4,698,391,333	-	7,470,823,468	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (*)	307,004	-	216,904,004	-
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	1,615,489,299	-	130,980,000,000	-
	6,314,187,636	-	138,667,727,472	-

10. NỢ XẤU

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

Phải thu khách hàng
+ Asian Impex Ltd
+ Các đối tượng khác
Trả trước cho người bán
+ Global Posco Co.,Ltd
Cộng

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 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

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)

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng đang đi trên đường	2,299,440,300	-	12,076,591,090	-
- Nguyên liệu, vật liệu	642,956,674	-	494,895,487	-
- Công cụ, dụng cụ	146,377,601	-	133,877,517	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2,727,438,453	-	-	-
- Thành phẩm	5,229,791,133	-	5,449,756,636	-
- Hàng hoá	317,701,883,639	(1,684,303,633)	290,022,484,369	(3,049,134,186)
	328,747,887,800	(1,684,303,633)	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

NGUỒN GIÁ	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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 khác	410,000,004	-	-	-	49,000,000	459,000,004
- Đầu tư XDCB hoàn thành	288,240,210					288,240,210
- Mua trong năm	20,575,000,000	238,400,000	721,747,455	-	10,495,278,271	32,030,425,726
31/12/2025	100,290,197,027	43,403,593,018	7,832,110,182	293,308,980	11,518,071,824	163,337,281,031
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	3,501,293,323	722,406,812	123,360,760	-	255,143,844	4,602,204,739
- Tăng do hợp nhất	410,000,004	-	-	-		410,000,004
31/12/2025	33,274,029,258	40,824,927,591	7,040,888,616	293,308,980	1,057,243,984	82,490,398,429
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
31/12/2025	67,016,167,769	2,578,665,427	791,221,566	-	10,460,827,840	80,846,882,602

Tại 30/09/2025, Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 51.426.277.100 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	31/12/2025 VND
Nguyên giá	31,581,783,000	273,927,573,163	-	305,509,356,163
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	272,567,168,153	-	304,148,951,153
+ 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)	-	116,855,916,405	-	116,855,916,405
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 16 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (3)	-	89,756,756,758	-	89,756,756,758
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	-	29,112,738,839	-	29,112,738,839
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	36,841,756,151	-	36,841,756,151
- Nhà	-	1,360,405,010	-	1,360,405,010
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	-	1,037,261,161	-	1,037,261,161
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	323,143,849	-	323,143,849
Giá trị hao mòn lũy kế	-	34,287,244	-	34,287,244
- Nhà	-	34,287,244	-	34,287,244
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	-	34,287,244	-	34,287,244
Giá trị còn lại	31,581,783,000	272,567,168,153	-	305,475,068,919
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	272,567,168,153	-	304,148,951,153
- Nhà	-	1,326,117,766	-	1,326,117,766

- (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, số vào sổ cấp GCN: CT01687 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/10/2010. 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 (xem tại Thuyết minh số 17).
- (2) Là các quyền sử dụng các thửa đất số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25, số 28 tờ bản đồ số 25; thửa đất số 22 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236173, AA 00236712, AA 01283897, AA 04366491 số vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194, CN 11446 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.876,3 m² (bao gồm 1.300 m² đất ở nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài và 4.576,3 m² đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản có thời hạn). Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá.
- (3) Là quyền sử dụng thửa đất số 190 tờ bản đồ số 104 tại 16 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01296905 số vào sổ cấp GCN: VP26 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2025. Diện tích: 184,5m². Mục đích sử dụng: cho thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đức Thuận và bà Nguyễn Thị Đầu ngày 24/6/2025 với mục đích thuê là kinh doanh cửa hàng siêu thị. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (4) Là quyền sử dụng thửa đất số 75 tờ bản đồ số 104 tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03128842 số vào sổ cấp GCN: VP494 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 22/8/2025. Diện tích: 55,4m². Mục đích sử dụng: cho thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà với bà Trần Thị Tho ngày 27/8/2025 với mục đích thuê là: để ở và kết hợp kinh doanh những loại hình pháp luật không cấm. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (5) Là quyền sử dụng thửa đất số 78 tờ bản đồ số 104 tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03283784 số vào sổ cấp GCN: VP875 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 18/9/2025. Diện tích: 86,0 m². Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá. Thời hạn sử dụng: lâu dài.

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
31/12/2025	<u>95,000,000,000</u>	<u>95,000,000,000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	<u>-</u>	<u>-</u>
31/12/2025	<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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	

Thông tin chi tiết về các Công ty đầu tư tại ngày 31/12/2025 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 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 4, 2025 Kết thúc ngày 31/12/2025

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)

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		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	103,888,391,537	103,888,391,537	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 Cổ phần Thép Sài Gòn	12,981,726,331	12,981,726,331	-	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	13,214,098,344	13,214,098,344	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	25,549,353,077	25,549,353,077		
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	15,238,494,213	15,238,494,213	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	9,445,300,597	9,445,300,597	10,838,704,924	10,838,704,924
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	9,481,130,795	9,481,130,795	9,984,235,428	9,984,235,428
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	17,978,288,180	17,978,288,180	17,041,515,218	17,041,515,218
- Các đối tượng khác			27,246,457,642	17,978,288,180
	103,888,391,537	103,888,391,537	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 Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4,2025 Kết thúc ngày 31/12/2025

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)

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	5,384,182,422	9,107,672,190	4,445,213,152	10,046,641,460
- Thuế giá trị gia tăng	-	1,790,805,908	300,000,000	1,490,805,908
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,149,694,878	4,815,369,291	1,366,587,780	7,598,476,389
- Thuế thu nhập cá nhân	28,099,784	486,565,863	474,430,108	40,235,539
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	297,733,760	594,994,024	892,627,784	100,000
- Các loại thuế khác	-	58,539,535	50,169,911	8,369,624
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908,654,000	1,361,397,569	1,361,397,569	908,654,000
	5,384,182,422	9,107,672,190	4,445,213,152	10,046,641,460
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải thu	56,966,665	591,357,010	591,357,010	56,966,665
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23,829,364	583,099,368	583,099,368	23,829,364
- Thuế xuất, nhập khẩu	33,137,301	8,257,642	8,257,642	33,137,301
	56,966,665	591,357,010	591,357,010	56,966,665

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

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	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	457,328,924,368	457,328,924,368	1,122,506,960,925	998,600,623,164	333,422,586,607	333,422,586,607
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27,464,763,856	27,464,763,856	70,714,059,847	70,749,295,991	27,500,000,000	27,500,000,000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	164,759,463,029	164,759,463,029	492,789,976,182	433,957,820,286	105,927,307,133	105,927,307,133
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229,994,697,483	229,994,697,483	481,892,924,896	451,893,506,887	199,995,279,474	199,995,279,474
- Vay khác	34,660,000,000	34,660,000,000	76,660,000,000	42,000,000,000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	450,000,000	450,000,000	450,000,000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (4)	450,000,000	450,000,000	450,000,000	-	-	-
Vay dài hạn	79,550,000,000	79,550,000,000	91,345,000,000	11,795,000,000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (4)	79,550,000,000	79,550,000,000	91,345,000,000	11,795,000,000	-	-
Tổng cộng	536,878,924,368	536,878,924,368	1,213,851,960,925	1,010,395,623,164	333,422,586,607	333,422,586,607

(1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0454/2025/HDHM-PN/SHB.112500 ngày 24/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4.2025 Kết thúc ngày 31/12/2025

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)

- 01 xe ô tô tải có cần cầu nhãn hiệu HINO, BKS 89H - 008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 89 004599 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Hưng Yên cấp cho CTCP Quốc tế Phương Anh ngày 01/06/2022.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AN 205015 tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Cấp cho ông Nguyễn Chính Nghĩa và bà Nguyễn Thanh Hằng - Chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 17/2/2021
- 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.

(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;

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
- (4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 3030338586/2025/HĐCVDĐT/NHCT490-KIENDAIDUONG ngày 01/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Sông Hàn và Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 đồng
 - Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp phát, hợp lệ (bao gồm việc giải ngân bù đắp các chi phí Dự án Theo quy định NHTC) để nhận chuyển nhượng “Khách sạn Kiến’s Ocean” tại địa chỉ số Lô 34+35+36-B2.2, Cụm dân cư phía Bắc Tu Viện Pháo Lô, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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)

- Thời hạn của hợp đồng: 180 tháng
- Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

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

- Phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long tại Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 3030338586.02/2025/HĐBĐ/NHCT490 ngày 01/10/2025 với giá trị tài sản thế chấp là 85.000.000.000 đồng.
- Phần vốn góp của ông Nguyễn Hùng Cường tại Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 3030338586.01/2025/HĐBĐ/NHCT490 ngày 01/10/2025 với giá trị tài sản thế chấp là 1.000.000.000 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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. BẢNG ĐỔI 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	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	-	-	(3.017.248.316)	16.330.531.093	13.313.282.777				
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	291.380.635	-	(437.070.952)	(145.690.317)				
- Tăng do hợp nhất	-	-	891.642.888	-	891.642.888				
- Giảm do hợp nhất	-	-	-	(506.097.368)	(506.097.368)				
31/12/2025	280.499.680.000	847.406.333	92.533.998.976	72.542.903.305	446.423.988.614				

(*) 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

	Năm 2025 VND	Năm 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

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu được 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

	31/12/2025	01/01/2025
- USD	1.290,31	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 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
+ Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1,638,716,971,169	1,044,200,465,307
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	20,258,005,917	23,981,598,871
+ Doanh thu khác	-	-
	1,658,974,977,086	1,068,182,064,178

22. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	870,143,817	92,346,790
Trong đó:		
+ Giảm giá hàng bán	6,623,625	30,086,170
+ Hàng bán bị trả lại	863,520,192	62,260,620

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 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	1,596,289,693,362	1,039,884,948,036
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	13,731,910,492	13,369,437,007
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1,364,830,553)	(1,843,721,939)
	1,608,656,773,301	1,051,410,663,104

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,516,267,747	49,274,285
- Lợi thế góp vốn vào Công ty con	14,079,044,548	8,885,747,938
- Chiết khấu thanh toán	2,118,741,952	
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	31,220,735	94,065,812
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	3,011,018	1,695,293
	20,748,286,000	9,030,783,328

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	31,972,080,376	11,577,396,315
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	441,468,456	-
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị kh	100,000,000	-
- Chi phí tài chính khác	44,781,168	154,192,472
	32,558,330,000	11,731,588,787

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 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	14,463,812,079	3,003,575,194
- Chi phí công cụ dụng cụ	94,292,555	80,420,397
- Nhân viên quản lý	3,868,034,396	2,516,845,749
- Khấu hao tài sản cố định	800,495,110	20,086,884
- Thuế, phí, lệ phí	381,698,866	4,009,900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,492,246,096	867,939,832
- Chi phí quản lý khác	2,613,626,467	3,425,296,983
- Lợi thế thương mại	3,213,418,589	530,758,524
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		(4,441,783,075)
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	2,977,284,965	2,374,177,477
- Chi phí công cụ dụng cụ	5,895,369	1,549,867
- Chi phí nhân công	1,468,381,194	1,179,728,250
- Khấu hao tài sản cố định	97,699,894	201,611,988
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	912,412,417	511,632,946
- Chi phí bán hàng khác	492,896,091	481,551,504
	17,441,097,044	5,377,752,671

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Các khoản khác	12,744,175	344,523
	12,744,175	344,523

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 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	99,577,011	1,602,280,366
	6,600,000	6,600,000
Chi phí khấu hao không phục vụ SXKD		
Các khoản chi phí khác	48,115,191	154,737,926
	154,292,202	1,763,618,292

Hưng Yên, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT