

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, Việt Nam
Điện thoại: 0221 394 82 68

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: Lưu Ngọc Ánh

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng):

Loại thông tin công bố 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ:

Nội dung thông tin công bố (*):

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng năm 2025 kiểm toán đính kèm 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 11/03/2026 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)

Lưu Ngọc Ánh

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 33

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 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
Bà Vũ Lan Phương	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Bà Lưu Thị Thu Thùy	Thành viên
Ông Trần Duy Cường	Thành viên
Bà Phạm Thị Hằng	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Bà Lê Hoàng Yến	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)

Ban điều hành và Kế toán trưởng

Ông Trần Duy Cường	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Hương Giang	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 03/02/2026)
Bà Nguyễn Thị Trinh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 19/5/2025 và miễn nhiệm từ ngày 03/02/2026)
Bà Trần Thị Hồng Khang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 19/5/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban
Bà Đặng Thị Sen	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Bà Hà Thị An	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Ông Lê Hồng Quân	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Ông Phạm Xuân Bắc	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định rằng: không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng: sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị cam kết rằng, Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị.



Nguyễn Hùng Cường

Chủ tịch HĐQT

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Số: 182/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (Sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10/03/2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số:
0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Hoàng Thị Nga
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số:
4079-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		427.708.928.163	643.042.921.576
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.729.244.824	18.532.914.362
Tiền	111		4.729.244.824	18.532.914.362
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		98.565.422.170	318.235.150.502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	123.867.661.145	196.022.758.111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.654.607.751	26.573.022.996
Các khoản phải thu khác	136	8	1.621.511.351	131.217.727.472
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(35.578.358.077)	(35.578.358.077)
Hàng tồn kho	140	10	324.251.465.501	305.088.575.088
Hàng tồn kho	141		325.935.769.134	308.137.709.274
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.684.303.633)	(3.049.134.186)
Tài sản ngắn hạn khác	150		162.795.668	1.186.281.624
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		105.829.003	352.758.612
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	776.556.347
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	56.966.665	56.966.665
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		488.047.296.927	179.178.438.415
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220	12	42.921.857.141	45.251.838.099
Tài sản cố định hữu hình	221		42.921.857.141	45.251.838.099
- Nguyên giá	222		121.564.602.760	120.554.615.095
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78.642.745.619)	(75.302.776.996)
Bất động sản đầu tư	230	13	148.437.699.405	31.581.783.000
- Nguyên giá	231		148.437.699.405	31.581.783.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		9.997.274.880	9.539.227.653
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.997.274.880	9.539.227.653
Đầu tư tài chính dài hạn	250	11	283.183.750.222	91.599.178.745
Đầu tư vào công ty con	251		290.564.252.062	92.514.252.062
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100.000.000	100.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.480.501.840)	(1.015.073.317)
Tài sản dài hạn khác	260		3.506.715.279	1.206.410.918
Chi phí trả trước dài hạn	261		3.506.715.279	1.206.410.918
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		915.756.225.090	822.221.359.991

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		541.599.546.427	451.305.638.948
Nợ ngắn hạn	310		541.599.546.427	451.305.638.948
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	104.763.566.656	108.091.875.854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.988.566.973	2.158.702.623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.796.802.578	5.081.544.474
Phải trả người lao động	314		647.117.988	495.130.062
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		873.633.847	889.468.478
Phải trả ngắn hạn khác	319		925.630.850	926.718.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	422.218.924.368	333.422.586.607
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385.303.167	239.612.850
Nợ dài hạn	330		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		374.156.678.663	370.915.721.043
Vốn chủ sở hữu	410	17	374.156.678.663	370.915.721.043
Vốn góp của chủ sở hữu	411		280.499.680.000	280.499.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		280.499.680.000	280.499.680.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		847.406.333	556.025.698
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		92.809.592.330	89.860.015.345
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		89.422.944.393	86.946.208.990
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.386.647.937	2.913.806.355
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		915.756.225.090	822.221.359.991

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	1.657.429.510.802	1.068.182.064.178
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	870.143.817	92.346.790
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.656.559.366.985	1.068.089.717.388
Giá vốn hàng bán	11	21	1.605.124.309.877	1.051.410.663.104
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.435.057.108	16.679.054.284
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	5.111.820.902	144.956.466
Chi phí tài chính	22	23	37.653.402.359	5.296.788.166
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		30.701.724.212	11.577.396.315
Chi phí bán hàng	25	24	2.811.337.457	2.374.177.477
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	8.041.266.481	2.058.466.001
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.040.871.713	7.094.579.106
Thu nhập khác	31	25	6.212.934	212.671
Chi phí khác	32	26	67.535.323	1.763.618.292
Lợi nhuận khác	40		(61.322.389)	(1.763.405.621)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.979.549.324	5.331.173.485
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	4.592.901.387	2.417.367.130
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.386.647.937	2.913.806.355

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 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...

Các công ty con và công ty liên kết: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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

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

4.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH 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.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

4.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính riêng theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư (dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác) và tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế tại đơn vị khác.

Trong trường hợp không có thông tin tham chiếu để xác định mức độ giảm giá của các khoản đầu tư, giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác sẽ vẫn được ghi nhận và phản ánh theo giá gốc trên Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

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

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

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

4.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

4.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

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

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Số thuế của kỳ hiện hành phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (trong trường hợp Công ty điều chỉnh các khoản thuế hoãn lại hoặc áp dụng chính sách kế toán phản ánh doanh thu và chi phí khác với chính sách thuế của kỳ hiện hành), không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được áp dụng cho kỳ hiện tại là 20%.

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.14 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm.

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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.15 BÊN LIÊN QUAN

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	863.305.278	8.026.075.455
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.865.939.546	10.506.838.907
Cộng	4.729.244.824	18.532.914.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	123.867.661.145	(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	18.147.861.484	-	33.534.705.665	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	24.192.442.758	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	-	-	18.615.654.849	-
- Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	-	-	16.614.142.536	-
- Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	-	-	12.935.042.274	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	21.000.822.211	-	-	-
- Các khách hàng khác	58.100.646.807	(1.049.620.442)	63.512.439.386	(1.049.620.442)
Cộng	123.867.661.145	(27.667.951.085)	196.022.758.111	(27.667.951.085)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	8.654.607.751	(7.910.406.992)	26.573.022.996	(7.910.406.992)
- Global Posco Co.,Ltd	7.910.406.992	(7.910.406.992)	7.910.406.992	(7.910.406.992)
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	-	8.556.948.367	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	-	-	8.761.727.061	-
- Các đối tượng khác	744.200.759	-	1.343.940.576	-
Cộng	8.654.607.751	(7.910.406.992)	26.573.022.996	(7.910.406.992)
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết xem Thuyết minh số 29)	-	-	8.556.948.367	-

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	1.621.511.351	-	131.217.727.472	-
- Tạm ứng	10.371.468	-	20.823.468	-
- Ký cược, ký quỹ	307.004	-	216.904.004	-
- Phải thu khác	1.610.832.879	-	130.980.000.000	-
	1.621.511.351	-	131.217.727.472	-

9. NỢ XẤU

	31/12/2025		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	26.618.330.643
+ Asian Impex Ltd	1.049.620.442	-	1.049.620.442	1.049.620.442
+ Các đối tượng khác	7.910.406.992	-	7.910.406.992	7.910.406.992
Trả trước cho người bán	35.578.358.077	-	35.578.358.077	35.578.358.077
+ Global Posco Co.,Ltd				
Cộng				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. 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	625.369.778	-	494.895.487	-
- Công cụ, dụng cụ	97.880.276	-	93.981.692	-
- Thành phẩm	5.229.791.133	-	5.449.756.636	-
- Hàng hoá	317.683.287.647	(1.684.303.633)	290.022.484.369	(3.049.134.186)
	325.935.769.134	(1.684.303.633)	308.137.709.274	(3.049.134.186)

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	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	290.664.252.062	(7.480.501.840)	92.614.252.062	(1.015.073.317)
Đầu tư vào Công ty con	290.564.252.062	(7.380.501.840)	92.514.252.062	(1.015.073.317)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	62.514.252.062	(2.798.932.670)	62.514.252.062	(989.612.736)
- Công ty Cổ phần Newgreen Homes (*)	174.050.000.000	(2.923.069.461)	-	-
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (**)	54.000.000.000	(1.658.499.709)	30.000.000.000	(25.460.581)
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	-

(*): Công ty thực hiện đầu tư 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Newgreen Homes với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Newgreen Homes là 96,15%. Khoản đầu tư này được dùng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty với Ngân hàng SHB – Chi nhánh Vĩnh Phúc.

(**): Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh sở hữu trực tiếp 5.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương, tương ứng với 38,57% vốn điều lệ. Đồng thời, sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long với tỷ lệ 60,71%. Do đó, tỷ lệ sở hữu của PAS tại Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương là 69,54%, quyền kiểm soát là 99,29%. Khoản đầu tư này được dùng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương với Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Sông Hàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNGCho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng 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 khoản đầu tư của Công ty 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 Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	69,54%	99,29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Newgreen Homes	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	96,15%	96,15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	Số 30 Lý Tử Tấn, Phường Sơn Trà, TP 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		TSCĐ khác		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ												
01/01/2025	69.176.956.817	43.165.193.018	6.945.362.727	293.308.980	973.793.553	120.554.615.095						
- Mua trong năm	-	-	721.747.455	-	-	721.747.455						
- Đầu tư XDCB hoàn thành	288.240.210	-	-	-	-	288.240.210						
31/12/2025	69.465.197.027	43.165.193.018	7.667.110.182	293.308.980	973.793.553	121.564.602.760						
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ												
01/01/2025	27.210.235.911	40.102.520.779	6.894.611.186	293.308.980	802.100.140	75.302.776.996						
- Khấu hao trong năm	2.448.236.871	701.974.284	95.860.756	-	93.896.712	3.339.968.623						
31/12/2025	29.658.472.782	40.804.495.063	6.990.471.942	293.308.980	895.996.852	78.642.745.619						
GIÁ TRỊ CÒN LẠI												
01/01/2025	41.966.720.906	3.062.672.239	50.751.541	-	171.693.413	45.251.838.099						
31/12/2025	39.806.724.245	2.360.697.955	676.638.240	-	77.796.701	42.921.857.141						

- Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.
- Tại 31/12/2025, 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 RIÊNG (TIẾP)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2025 VND
Nguyên giá	31.581.783.000	116.855.916.405	-	148.437.699.405
- Quyền sử dụng đất	31.581.783.000	116.855.916.405	-	148.437.699.405
+ Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31.581.783.000	-	-	31.581.783.000
+ Quyền sử dụng thửa đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội (2)	-	116.855.916.405	-	116.855.916.405
Giá trị còn lại	31.581.783.000	116.855.916.405	-	148.437.699.405
- Quyền sử dụng đất	31.581.783.000	116.855.916.405	-	148.437.699.405

(1) Là quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 758 (Nay là thửa đất số 197 tờ bản đồ số 79) tại Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645774, 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 16).

(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 và 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. Các bất động sản này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/HĐQT-PAS ngày 11/06/2025, số 17/2025/HĐQT-PAS ngày 24/10/2025 về việc ủy thác đầu tư cho Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một đơn vị tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	104.763.566.656	104.763.566.656	108.091.875.854	108.091.875.854
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	12.981.726.331	12.981.726.331	-	-
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	14.803.154.804	14.803.154.804	-	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	25.549.353.077	25.549.353.077	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	15.238.494.213	15.238.494.213	479.412.813	479.412.813
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	-	-	6.966.953.368	6.966.953.368
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	-	8.355.792.434	8.355.792.434
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	-	-	10.838.704.924	10.838.704.924
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	9.445.300.597	9.445.300.597	9.984.235.428	9.984.235.428
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	9.481.130.795	9.481.130.795	17.041.515.218	17.041.515.218
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	17.264.406.839	17.264.406.839	27.137.377.642	27.137.377.642
- Các đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng	104.763.566.656	104.763.566.656	108.091.875.854	108.091.875.854

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp/khấu trừ trong năm		31/12/2025	
	VND		VND		VND		VND	
Phải nộp	5.081.544.474		6.678.214.027		1.962.955.923		9.796.802.578	
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-		1.790.805.908		300.000.000		1.490.805.908	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.149.694.878		4.592.901.387		1.366.587.780		7.376.008.485	
- Thuế thu nhập cá nhân	23.095.596		61.803.692		63.665.103		21.234.185	
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	100.000		229.703.040		229.703.040		100.000	
- Các loại thuế khác	-		3.000.000		3.000.000		-	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908.654.000		-		-		908.654.000	
Phải thu	56.966.665		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	
Trong đó	5.081.544.474		-		-		9.796.802.578	
Phải nộp	56.966.665		-		-		56.966.665	
Phải thu	-		-		-		-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	422.218.924.368	422.218.924.368	1.045.396.960.925	956.600.623.164	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 Vương (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 Thương Tín - CN 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
	422.218.924.368	422.218.924.368	1.045.396.960.925	956.600.623.164	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:

- 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.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. 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. Tò 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 RIÊNG (TIẾP)

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

16. 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 1963161 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: Đường Hạ Long, khu 4, phường Bãi Cháy, 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 (Công ty con) 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 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 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.
- 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 925313 đứng tên Phùng Thị Mai Hương (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/02/2022) do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 05/01/2012, Số vào sổ cấp GCN: CH 1078.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	280.499.680.000	556.025.698	86.946.208.990	368.001.914.688
- Lãi trong năm	-	-	2.913.806.355	2.913.806.355
31/12/2024	<u>280.499.680.000</u>	<u>556.025.698</u>	<u>89.860.015.345</u>	<u>370.915.721.043</u>
01/01/2025	280.499.680.000	556.025.698	89.860.015.345	370.915.721.043
- Lãi trong năm	-	-	3.386.647.937	3.386.647.937
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	291.380.635	(437.070.952)	(145.690.317)
31/12/2025	<u>280.499.680.000</u>	<u>847.406.333</u>	<u>92.809.592.330</u>	<u>374.156.678.663</u>

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

17.2. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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

17.3. CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	28.049.968	28.049.968
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	28.049.968	28.049.968
+ Cổ phiếu phổ thông	28.049.968	28.049.968
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.049.968	28.049.968
+ Cổ phiếu phổ thông	28.049.968	28.049.968

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP)

18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
- Ngoại tệ các loại (USD)	1.290,31	20.113,73
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	33.404.085.060	33.404.085.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 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	18.712.539.633	23.981.598.871
	<u>1.657.429.510.802</u>	<u>1.068.182.064.178</u>
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết xem Thuyết minh số 29)	672.000.000	59.228.442.089

20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 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

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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	10.199.447.068	13.369.437.007
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.364.830.553)	(1.843.721.939)
	<u>1.605.124.309.877</u>	<u>1.051.410.663.104</u>

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.547.903.657	49.195.361
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong năm	31.220.735	94.065.812
- Chiết khấu thanh toán	529.685.492	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	3.011.018	1.695.293
	<u>5.111.820.902</u>	<u>144.956.466</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	30.701.724.212	11.577.396.315
- Chi phí lãi trả chậm LC	441.468.456	154.192.472
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	6.465.428.523	(6.434.800.621)
- Chi phí tài chính khác	44.781.168	-
	<u>37.653.402.359</u>	<u>5.296.788.166</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	8.041.266.481	2.058.466.001
- Chi phí nhân viên quản lý	2.643.402.803	2.154.521.458
- Chi phí đồ dùng văn phòng	35.570.978	79.469.583
- Khấu hao tài sản cố định	352.977.290	20.086.884
- Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	-	(4.441.783.075)
- Thuế, phí, lệ phí	10.407.882	4.009.900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.645.676.245	832.531.832
- Chi phí quản lý khác	2.353.231.283	3.409.629.419
Các khoản chi phí bán hàng	2.811.337.457	2.374.177.477
- Chi phí công cụ dụng cụ	5.895.369	1.549.867
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.420.683.580	1.179.728.250
- Khấu hao tài sản cố định	97.699.894	201.611.988
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	799.113.753	511.632.946
- Chi phí bán hàng khác	487.944.861	479.654.426
	10.852.603.938	4.432.643.478

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản khác	6.212.934	212.671
	6.212.934	212.671

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	37.519.833	1.602.280.366
- Chi phí khấu hao không phục vụ SXKD	6.600.000	6.600.000
- Chi phí khác	23.415.490	154.737.926
	67.535.323	1.763.618.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.979.549.324	5.331.173.485
Các khoản chi phí không được khấu trừ	14.984.957.611	6.755.662.166
- Chi phí phạt chậm nộp	37.519.833	1.602.280.366
- Chi phí thù lao hội đồng quản trị không được trừ	24.000.000	-
- Chi phí không hợp lý	30.015.490	188.427.650
- Chi phí lãi vay loại trừ theo nghị định 132/NĐ-CP	14.893.422.288	4.964.954.150
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	22.964.506.935	12.086.835.651
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.592.901.387	2.417.367.130

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu thì trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
2	Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	Bên Liên quan
4	Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	Công ty con

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng	672.000.000	59.228.442.089
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Thành Nam	672.000.000	672.000.000
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (*)	-	58.556.442.089
Mua hàng	-	89.040.357.998
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (*)	-	89.040.357.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán	-	8.556.948.367
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (*)	-	8.556.948.367

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn không còn là bên liên quan của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh.

Thù lao, thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		1.171.173.678	698.158.527
- Bà Vũ Lan Phương	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	624.694.000	-
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	90.574.602	320.045.317
- Ông Trần Duy Cường	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	244.120.000	216.831.078
- Bà Lưu Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	187.785.076	161.282.132
- Phạm Thị Hằng	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	16.000.000	-
- Lê Hoàng Yên	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	8.000.000	-
Kế toán trưởng		417.065.902	285.802.911
- Bà Trần Thị Hồng Khang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 19/05/2025)	98.359.300	285.802.911
- Bà Nguyễn Thị Trinh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 19/5/2025 và miễn nhiệm từ ngày 03/02/2026)	318.706.602	-
Ban Kiểm soát		411.959.480	44.106.800
- Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban	24.000.000	-
- Ông Lê Hồng Quân	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	4.000.000	44.106.800
- Bà Đặng Thị Sen	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	191.841.480	-
- Ông Phạm Xuân Bắc	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	4.000.000	-
- Bà Hà Thị An	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	188.118.000	-

Sử dụng tài sản bên liên quan đảm bảo cho khoản vay

Ông Nguyễn Hùng Cường - Chủ tịch HĐQT và người nhà đã dùng một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Xem tại Thuyết minh số 16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu



Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

