

CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số: 144./2026/CBTT-PAS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

**Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- 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, TDP Tứ Mỹ, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
Điện thoại: 0221.3948166
Fax:
Người thực hiện công bố thông tin: Lưu Ngọc Ánh
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 thường niên năm 2025

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 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 THƯỜNG NIÊN 2025

T03/2026



Số: 09/2026/BC-PAS

Hưng Yên, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0900613295 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/08/2010
- Vốn điều lệ: 280.499.680.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 280.499.680.000 đồng
- Địa chỉ: Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
- Số điện thoại: 0221 3948 166
- Số fax:
- Website: <http://phuonganhgroup.com.vn>
- Mã cổ phiếu (nếu có): PAS
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh được thành lập từ 30 tháng 08 năm 2010 trên cơ sở chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty TNHH Inox Thành Nam với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Inox Thành Nam. Ngành nghề chính của Công ty những ngày mới thành lập là sản xuất, gia công các sản phẩm cơ khí, buôn bán các loại sắt thép, thép không gỉ, kim loại màu, thép đặc chủng, vận tải hàng hóa; mục tiêu là gia công cắt xẻ inox và sản xuất ống inox, quy mô gia công cắt xẻ: 60.000 tấn/năm, quy mô sản xuất ống inox: 20.000 tấn/năm.

Trong tiến trình phát triển kinh tế của năm 2015, việc liên kết, sáp nhập, hợp nhất các doanh nghiệp để hình thành những doanh nghiệp lớn mạnh hơn là xu hướng phổ biến tất yếu, nhất là trong quá trình hội nhập kinh tế toàn cầu như hiện nay. Đứng trước xu hướng đó, Công ty Cổ phần Inox Thành Nam đã nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn, tăng quy mô về vốn, con người, số lượng chi nhánh... và tạo ra được khả năng cung ứng vốn cho những dự án lớn hơn, đòi hỏi vốn nhiều và kéo dài với lãi suất cạnh tranh.

Sau khi sáp nhập, ngày 13/04/2016, Công ty tiến hành thủ tục đăng ký kinh doanh và đổi tên thành Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh.

Tính từ ngày đầu thành lập đến nay, Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đã trải qua 3 lần tăng vốn điều lệ để phục vụ cho việc phát triển cũng như mở rộng lĩnh vực hoạt động của Công ty. Hiện nay, ngoài lĩnh vực kinh doanh chính là sản xuất, gia công các sản phẩm cơ khí, buôn bán các loại sắt thép, thép không gỉ, kim loại màu, thép đặc chủng, Công ty còn tham gia vào lĩnh vực bất động sản, hứa hẹn đem lại nhiều hiệu quả kinh tế cho Công ty cũng như cho từng cổ đông của Công ty.

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 là 255.000.000.000 đồng và tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 25.500.000 cổ phiếu.

Ngày 28/07/2022, Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0900613295 thay đổi lần 15 về nội dung thay đổi vốn điều lệ lên 280.499.680.000 đồng.

PAS được xem là trung tâm cắt xẻ kim loại có dây chuyền thiết bị công nghệ hiện đại, mới 100% được nhập khẩu từ Đài Loan, Nhật Bản và Hàn Quốc, bao gồm: dây chuyền máy cắt tấm, cuộn; dây chuyền xẻ băng nhỏ; dây chuyền xẻ băng lớn. Với công suất cắt xẻ khoảng 60.000 tấn/năm, sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu cắt tấm, xẻ băng các chủng loại thép, kim loại, hợp kim (Thép không gỉ, thép cán nóng, cán nguội, thép mạ, thép kỹ thuật điện...) theo kích thước yêu cầu, chi phí cạnh tranh. Ngoài ra, PAS là một trong số ít trung tâm cắt xẻ tại Việt Nam có các tính năng vượt trội như phủ PVC cả hai mặt và lót giấy cho thép không gỉ, in thông tin sản phẩm trên bề mặt tấm/cuộn.

- Các sự kiện khác: Không

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

- ✓ Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép (*Ngành nghề kinh doanh chính*).
- ✓ Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại.

- Địa bàn kinh doanh:

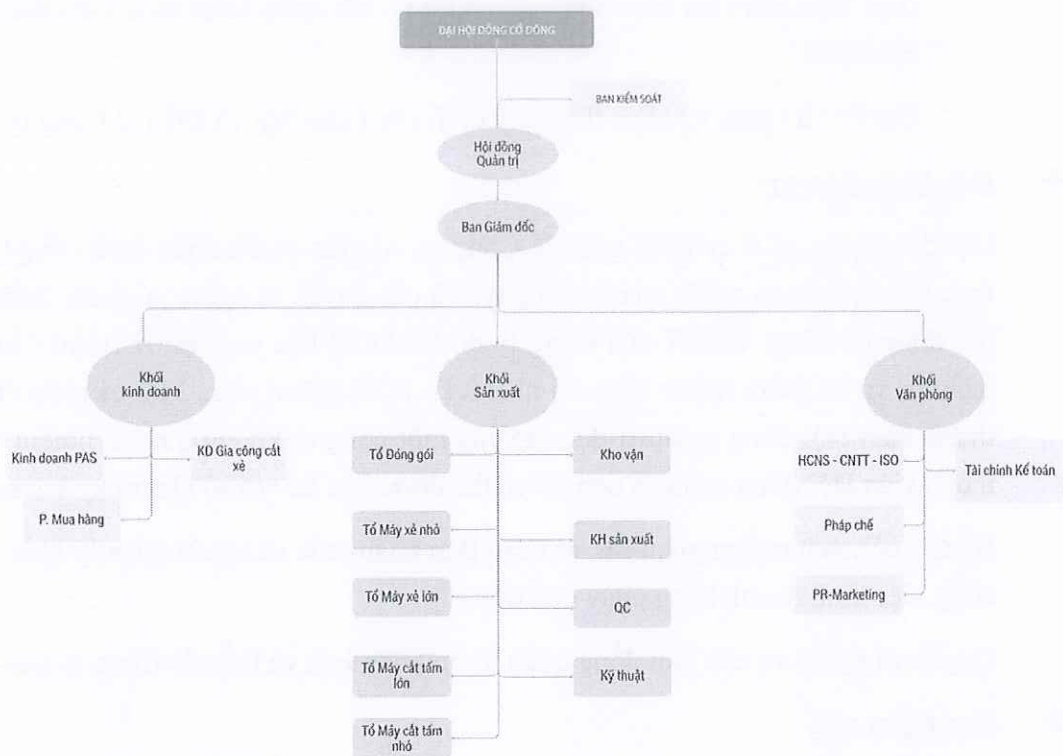
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh hiện đặt trụ sở chính tại Hưng Yên, đây là nhà máy gia công cắt xẻ hàng đầu của Việt Nam chuyên cung cấp các chủng loại thép và sản phẩm kim loại như thép không gỉ, thép đen cán nóng, thép đen cán nguội, thép mạ, thép silic, thép kết cấu, thép khác (thép khuôn mẫu, lát đặc, ống đúc)... cho khắp các tỉnh thành trong và ngoài nước. Ngoài ra, Công ty Phương Anh cũng cung cấp các dịch vụ gia công như: cắt tấm, xẻ băng kim loại, hợp kim và còn là một trong số ít trung tâm cắt xẻ tại Việt Nam có các tính năng vượt trội như phủ PVC/PE một mặt, cả hai mặt và lót giấy cho thép không gỉ, in thông tin sản phẩm trên bề mặt tấm/cuộn...

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị

Là một công ty cổ phần, mô hình quản trị của công ty đáp ứng đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, cụ thể như sau: Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát; Ban tổng giám đốc; Các phòng ban chức năng.

- Cơ cấu bộ máy quản lý



❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định một tỷ lệ hoặc một giá trị khác;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt quy chế quản trị nội bộ; quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của công ty, bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT của Công ty do ĐHCĐ bầu ra gồm 01 (một) Chủ tịch Hội đồng quản trị và 04 (bốn) thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị độc lập của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Các thành viên Hội đồng quản trị còn lại có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

HĐQT có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Ban Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty.

Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

❖ Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh bao gồm 03 (ba) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát là 05 (năm) năm; thành viên Ban Kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc.

Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

❖ Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty bao gồm 01 (một) Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc điều hành, quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

❖ Khối Kinh doanh

• Phòng KD thương mại và Phòng KD gia công cắt xé:

- Thu thập, phân tích dữ liệu lịch sử bán hàng, thông tin khách hàng, thị trường, đối thủ,... đề xuất chiến lược kinh doanh ngắn, trung và dài hạn của Công ty;
- Tư vấn & đề xuất các chính sách kinh doanh dài hạn cho ban lãnh đạo công ty;
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh theo định kỳ (tháng, quý, năm,...) phù hợp với chiến lược kinh doanh của công ty;
- Tổng hợp, phân tích, đánh giá thông tin & tình hình kinh doanh/thị trường; đề xuất các điều chỉnh chiến lược kinh doanh cần thiết đến Tổng giám đốc;
- Phát triển hệ thống khách hàng, khai thác thêm đơn hàng đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh;
- Phối hợp tổ chức, triển khai các chương trình nghiên cứu thị trường, marketing hỗ trợ bán hàng theo kế hoạch;
- Theo dõi, đánh giá việc thực hiện kế hoạch và đưa ra các đề xuất điều chỉnh kế hoạch để phù hợp với các diễn biến kinh doanh thực tế ngoài thị trường;
- Quản lý công nợ, tồn kho và chi phí bán hàng theo qui định của Công ty;
- Theo dõi tốc độ bán hàng, đề xuất thời điểm xuất/nhập hàng phù hợp;
- Thực hiện định kỳ các báo cáo bán hàng, tình hình thị trường, sản phẩm và hoạt động của đối thủ cạnh tranh;
- Tư vấn, hỗ trợ khách hàng các yếu tố kỹ thuật trong quá trình sản xuất và sử dụng sản phẩm theo yêu cầu của khách hàng hoặc kế hoạch chăm sóc định kỳ;
- Tiếp nhận thông tin, khiếu nại của khách hàng và giải quyết khiếu nại theo đúng quy trình, quy định của Công ty;
- Xây dựng chiến lược, cơ cấu tổ chức, mục tiêu công việc, mô tả công việc, hướng dẫn công việc, đánh giá, đào tạo,;
- Tạo động lực làm việc trong đội ngũ nhằm phát triển kinh doanh ổn định, bền vững;
- Có định hướng, kế hoạch tìm kiếm và bồi dưỡng đội ngũ nhân sự kế cận.

• Phòng Mua hàng

- Tham mưu cho Lãnh đạo Tập đoàn/Tổng Giám đốc về chiến lược và chính sách phát triển hoạt động mua hàng của Công ty;
- Xây dựng chiến lược, tổ chức hệ thống và vận hành hoạt động Mua hàng;
- Tìm kiếm NCC, quản lý nhà cung cấp, đáp ứng tiêu chí: uy tín, tin cậy, sản phẩm cung cấp đúng chất lượng, đủ số lượng, giá cả hợp lý;

- Đàm phán, ký kết hợp đồng, quản lý hợp đồng, nghiên cứu và tìm hiểu thông tin trước khi đàm phán với nhà cung cấp (thông tin sản phẩm, thông tin giá thị trường...) đáp ứng tiêu chí giá theo giá thị trường và theo yêu cầu của các phòng ban;
- Đảm bảo về thời gian giao hàng và hình thức thanh toán, đảm bảo tính chính xác và chặt chẽ của các thông tin được ghi trên hợp đồng;
- Quản lý công nợ, theo dõi tình hình thanh toán của từng đơn hàng;
- Thực hiện các thủ tục thông quan hàng hóa, phối hợp chặt chẽ với phòng Logistics và phòng Tài chính/Kế toán;
- Tiếp nhận thông tin khiếu nại từ các bộ phận, từ khách hàng, chuẩn bị đầy đủ hồ sơ thông báo cho nhà cung cấp về vấn đề khiếu nại, đàm phán để đạt được kết quả tối ưu nhất;
- Theo dõi quá trình triển khai kế hoạch, đánh giá nội bộ trong phạm vi đơn vị;
- Xây dựng cơ cấu tổ chức, mục tiêu công việc, mô tả công việc, hướng dẫn công việc, đánh giá, đào tạo,... tạo động lực làm việc trong đội ngũ nhằm phát triển phòng mua hàng ổn định, tinh nhuệ và nhạy bén.

❖ Khởi sản xuất

- Huấn luyện và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý kế cận đáp ứng yêu cầu phát triển hiện tại và trong tương lai;
- Tham gia xây dựng, triển khai và thực hiện các mục tiêu và kế hoạch hành động của nhà máy;
- Xây dựng, tổ chức thực hiện, đánh giá và điều chỉnh các mục tiêu, kế hoạch hành động của xưởng nhằm đáp ứng các mục tiêu, kế hoạch và chiến lược của nhà máy và Công ty;
- Tổ chức, bố trí layout, mặt bằng lưu giữ và bảo quản nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa;
- Tổ chức thực hiện các thủ tục xuất – nhập kho, điều chuyển kho đối với các nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa;
- Tổ chức thực hiện công tác lưu giữ, sắp xếp, bảo quản nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa;
- Tổ chức thực hiện các hoạt động vận chuyển và giao nhận hàng hóa;
- Tổ chức thực hiện các hoạt động giao nhận hàng hóa với khách hàng và các đối tác;
- Tham gia xây dựng, triển khai và thực hiện các mục tiêu và kế hoạch hành động của nhà máy;
- Xây dựng, tổ chức thực hiện, đánh giá và điều chỉnh các mục tiêu, kế hoạch hành động của xưởng nhằm đáp ứng các mục tiêu, kế hoạch và chiến lược của công ty;
- Hoạch định, tổ chức, bố trí và sắp xếp các nguồn lực (4M), mặt bằng sản xuất nhằm đáp ứng kế hoạch sản xuất;

- Tổ chức thực hiện sản xuất các sản phẩm theo đúng quy trình công nghệ và các yêu cầu kỹ thuật;
- Kiểm soát tiến độ, sản lượng, năng suất và điều phối sản xuất nhằm đáp ứng các kế hoạch sản xuất và giao hàng;
- Tổ chức thực hiện các hoạt động kiểm soát chất lượng sản phẩm trong quá trình sản xuất tại xưởng;
- Kiểm soát xử lý sản phẩm không phù hợp;
- Tổ chức xây dựng hệ thống kiểm soát chất lượng, tiêu chuẩn kiểm tra và các phương pháp kiểm soát chất lượng;
- Tổ chức thực hiện các hoạt động kiểm soát chất lượng;
- Tổ chức kiểm soát xử lý sản phẩm không phù hợp;
- Kiểm soát thiết bị, dụng cụ đo lường;
- Thực hiện các hoạt động kiểm tra, bảo dưỡng máy móc thiết bị của xưởng;
- Sửa chữa và xử lý toàn bộ sự cố liên quan đến máy móc thiết bị của xưởng (bao gồm cả hệ thống động lực (điện/khí/nước), hệ thống PCCC,...);
- Kiểm soát thiết bị, dụng cụ đo lường của xưởng;
- Xây dựng Nội quy, quy định về an toàn vệ sinh lao động, Phòng cháy chữa cháy trong sản xuất;
- Xây dựng quy định, hướng dẫn vận hành an toàn trong sản xuất;
- Tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện an toàn trong sản xuất;
- Tổ chức huấn luyện CNV về ATVSLĐ;
- Đào tạo nâng cao tay nghề của người lao động, khuyến khích các sáng kiến cải tạo nhằm nâng cao hiệu suất lao động và quản lý chất lượng.
- Tổ chức triển khai và thực hiện các hoạt động liên quan đến môi trường mà pháp luật quy định;
- Duy trì hoạt động đánh giá chất lượng, đào tạo và phát triển năng lực đội ngũ nhân viên đạt chuẩn năng lực (kiến thức, kỹ năng, thái độ);
- Huấn luyện và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý kế cận đáp ứng yêu cầu phát triển hiện tại và trong tương lai;
- Tham mưu cho ban lãnh đạo nhà máy về kế hoạch sản xuất, đề xuất đầu tư máy móc thiết bị nhà xưởng và quản lý kế hoạch.;
- Xây dựng kế hoạch sản xuất cho Nhà máy theo tuần, tháng, quý;
- Sắp xếp dây chuyền phù hợp với công suất của máy;
- Lập hồ sơ về kế hoạch ca kíp và sản lượng đã thực hiện cho từng máy;

- Lập báo cáo kế hoạch sản xuất từng ngày, tháng cho nhà máy;
- Lập kế hoạch tiến độ giao hàng cho ban lãnh đạo;
- Thực hiện các cải tiến của kế hoạch để đảm bảo sản xuất đạt hiệu quả cao;
- Đảm bảo kế hoạch sản xuất thực hiện theo đúng tiến độ;
- Báo cáo tiến độ gia công cho cấp trên và phòng Kinh doanh khi có yêu cầu;

❖ Khởi văn phòng

• Phòng Hành chính Nhân sự-ISO-CNTT

- Xây dựng và vận hành chính sách nhân sự;
- Xây dựng chương trình tuyển dụng và các quy trình liên quan;
- Chủ trì công tác tổ chức đào tạo, huấn luyện cho đội ngũ cán bộ công nhân trong Công ty;
- Chủ trì công tác đánh giá hiệu quả, kết quả làm việc của đội ngũ và quan hệ lao động;
- Xây dựng kế hoạch và thực hiện văn hóa doanh nghiệp;
- Chủ trì xây dựng quy trình, hướng dẫn và vận hành công tác văn thư, lưu trữ;
- Chủ trì công tác mua sắm liên quan đến văn phòng phẩm, công cụ dụng cụ, đối tác tổ chức sự kiện;
- Chủ trì công tác hành chính liên quan đến: an ninh trật tự, vệ sinh an toàn thực phẩm, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, quản lý chất thải, đảm bảo môi trường làm việc phù hợp với yêu cầu của Công ty;
- Tham gia xây dựng, đánh giá, sửa đổi, cải tiến và tuân thủ quy trình vận hành trong lĩnh vực phụ trách;
- Tham gia theo dõi, đánh giá hiệu quả ngân sách kỳ trước và kế hoạch sử dụng ngân sách định kỳ, đưa ra các phương án sử dụng ngân sách có hiệu quả;
- Tham gia việc cung cấp hồ sơ, dữ liệu báo cáo giải trình số liệu khi có yêu cầu của lãnh đạo, cơ quan chức năng;
- Tham gia thống kê, đánh giá và đề xuất cải tiến trong công tác quản lý hạ tầng nhà máy sản xuất;
- Tổ chức kiểm kê định kỳ;
- Xây dựng Nội quy, quy định về an toàn vệ sinh lao động, Phòng cháy chữa cháy trong sản xuất;
- Tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện an toàn trong sản xuất;
- Tổ chức huấn luyện CNV về ATVSLĐ;
- Duy trì hoạt động đánh giá chất lượng, đào tạo và phát triển năng lực đội ngũ nhân viên đạt chuẩn năng lực (kiến thức, kỹ năng, thái độ);

- Xây dựng quy định, hướng dẫn vận hành an toàn trong sản xuất;
- Tham gia đảm bảo tính pháp lý của văn bản trong phạm vi phụ trách của bộ phận.

- **Phòng Pháp chế**

- Giám sát, kiểm soát các hoạt động của những bộ phận trong Doanh nghiệp hoạt động tuân thủ các Quy định, Quy chế nội bộ của Doanh nghiệp;
- Đề xuất ý kiến về pháp lý và thẩm định dự thảo các hợp đồng do các bộ phận khác của doanh nghiệp soạn thảo. Trước khi trình Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc; tham gia đàm phán, ký kết hợp đồng;
- Hỗ trợ Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc góp ý đối với dự thảo văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan, tổ chức gửi xin ý kiến; tổng kết, đánh giá pháp luật liên quan đến lĩnh vực sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;
- Thực hiện phổ biến, giáo dục pháp luật, điều lệ, nội quy, quy chế của doanh nghiệp cho người lao động;
- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện pháp luật, điều lệ, nội quy, quy chế của doanh nghiệp. Tiến hành tổng kết, đánh giá thực trạng hiểu biết pháp luật, ý thức chấp hành pháp luật của người lao động trong doanh nghiệp;
- Đánh giá rủi ro môi trường đầu tư, kinh doanh đối với các dự án đầu tư của doanh nghiệp ra nước ngoài. Đưa ra ý kiến về mặt pháp lý đối với các quyết định của tổ chức, quản lý của doanh nghiệp;
- Tham gia tố tụng hoặc tham mưu với tư cách người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho doanh nghiệp.

- **Bộ phận Marketing**

- Xác lập chiến lược marketing và marketing hỗn hợp, lập kế hoạch marketing và chương trình hoạt động marketing của Công ty;
- Thu thập thông tin thị trường để xác định nhu cầu thị trường, thị trường mục tiêu, thị trường mới. Xác định phạm vi thị trường cho những sản phẩm hiện tại và dự báo nhu cầu của sản phẩm hàng hóa mới, hướng tiêu thụ sản phẩm, bán hàng, nghiên cứu xu hướng phát triển của khối lượng và cơ cấu nhu cầu, xác định những đặc thù của các khu vực và các đoạn của thị trường;
- Phân tích mức độ chấp nhận của thị trường đối với sản phẩm hiện tại của doanh nghiệp, lập chương trình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới, cải tiến, hoàn thiện sản phẩm hiện tại,... Chỉ ra hướng phát triển sản phẩm trong tương lai, xác định khả năng tiêu thụ sản phẩm mới, đề xuất những kiến nghị về chế tạo sản xuất sản phẩm mới, đề ra chính sách chủng loại sản phẩm hợp lý, nghiên cứu hoàn thiện bao gói sản phẩm;
- Nghiên cứu các kiểu kênh phân phối, thiết lập hệ thống (mạng lưới) phân phối sản phẩm, xác định các mối quan hệ về sở hữu, về lợi ích, về hợp tác, về thông tin trong hệ thống

phân phối, các địa điểm tiêu thụ sản phẩm, bán hàng, tổ chức các kho tàng và các phương tiện, bảo quản sản phẩm hàng hóa,...;

- Kiểm soát các yếu tố chi phí, phân tích sự biến đổi của chi phí cố định và chi phí biến đổi trong mối quan hệ với khối lượng sản phẩm sản xuất ra, xây dựng các mức giá dự kiến, tiến hành phân tích hoà vốn để chỉ ra những sản phẩm có triển vọng tiêu thụ nhất, làm giá phân biệt để khai thác tối ưu các đoạn của thị trường;
- Xây dựng chương trình tuyên truyền quảng cáo, khuyến trương sản phẩm, xúc tiến bán hàng,... Tuyên truyền quảng cáo về sản phẩm hàng hóa và về doanh nghiệp, đánh giá tác dụng của quảng cáo, lựa chọn các phương tiện của quảng cáo, tổ chức triển lãm, hội chợ, hội nghị khách hàng,...

• **Phòng Kế toán**

- Xây dựng bộ máy kế toán tại công ty mẹ;
- Tham mưu, đề xuất, hướng dẫn công tác quản lý kế toán đến các công ty con, nhằm tăng hiệu quả quản lý kế toán trên phạm vi tập đoàn;
- Hỗ trợ xây dựng, tổ chức bộ máy kế toán tại Công ty con;
- Xây dựng các quy trình nghiệp vụ;
- Thiết lập hệ thống báo cáo kế toán đáp ứng yêu cầu của lãnh đạo, của nhà đầu tư;
- Thực hiện các nghiệp vụ kế toán phát sinh theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam;
- Đề xuất các giải pháp vận dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán VN trong công tác hạch toán kế toán làm tăng hiệu quả công việc, đảm bảo lợi ích của Công ty;
- Thiết lập và duy trì quan hệ tốt với các cơ quan các cơ quan chức năng liên quan;
- Tổ chức đào tạo, cập nhật nâng cao kiến thức về chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt nam;
- Thực hiện kê khai và quyết toán thuế theo đúng quy định của pháp luật thuế hiện hành;
- Tổ chức đào tạo, cập nhật nâng cao kiến thức về pháp luật thuế;
- Xây dựng/Cải tiến các quy chế, quy trình tài chính/kế toán phù hợp với tình hình SXKD và pháp luật hiện hành;
- Tổ chức đào tạo, cập nhật nâng cao kiến thức về các quy trình, quy chế liên quan đến quản lý tài chính/kế toán;
- Lập BCTC hợp nhất định kỳ quý/bán niên/năm.

❖ **Các công ty con: 03 công ty**

| STT | Tên công ty | Địa chỉ | Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính | Vốn điều lệ thực góp | Tỷ lệ sở hữu của PAS |
|-----|-------------|---------|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|-----|-------------|---------|------------------------------------|----------------------|----------------------|

| | | | | | |
|---|--|--|---|----------------------|--------|
| 1 | Công ty cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long | Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 100.000.000.000 đồng | 51% |
| 2 | Công ty cổ phần Newgreen Homes | Tầng 3 Tháp A Tòa nhà Golden Palace số 99 đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 130.000.000.000 đồng | 96,15% |
| 3 | Công ty cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương | 135-137 đường Trần Bạch Đằng, phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 140.000.000.000 đồng | 69,54% |

❖ **Các công ty liên kết: 01 công ty**

| STT | Tên công ty | MSDN | Địa chỉ | Thời điểm liên quan |
|-----|----------------------------------|------------------|---|---------------------|
| 1 | Công ty cổ phần Địa ốc Thành Lâm | MSDN: 0401965365 | 97 Lý Triện, Phường An Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 20/10/2022 |

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Với tôn chỉ doanh nghiệp là “*Đồng hành cùng phát triển, gắn kết tạo thành công*”, sứ mệnh là “*chia sẻ các giá trị, hài hòa lợi ích khách hàng, đối tác, đội ngũ cán bộ nhân viên và cộng đồng xã hội*” để xây dựng triết lý kinh doanh “*chất lượng sản phẩm là trọng tâm; lợi ích khách hàng là then chốt; nâng cao đời sống người lao động, đóng góp cho cộng đồng*”. Công ty xây dựng đặt ra các mục tiêu chủ yếu sau:

- ✓ Trở thành một doanh nghiệp thép toàn cầu chuyên nghiệp, uy tín và chất lượng
- ✓ Mở rộng thị trường quốc tế, nâng cao tỷ trọng doanh thu xuất khẩu trong tổng doanh thu

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh xây dựng chiến lược phát triển đồng bộ về tất cả các mặt như: công tác quản lý, kinh doanh sản xuất, công tác tài chính kế toán, công tác đào tạo nguồn nhân lực nhằm khẳng định thương hiệu vững mạnh ở thị trường trong nước và trên thế giới.

Công tác tổ chức và quản lý:

- Nâng cao vai trò trực tiếp lãnh đạo, điều hành hoạt động trong tổ chức, đảm bảo mọi việc diễn ra đúng kế hoạch và đạt được mục tiêu tăng trưởng.
- Tiếp tục xây dựng và điều hành các chiến lược ngắn hạn, trung hạn, dài hạn để tạo nên hệ sinh thái vững chắc cho tổ chức, mang lại doanh thu, giá trị thương hiệu, độ tin cậy, uy tín,... cho doanh nghiệp như: chiến lược kinh doanh, chiến lược sản phẩm, chiến lược marketing, chiến lược phân phối, quản trị tài chính, quản trị nhân sự phù hợp với từng thời kỳ.
- Quyết liệt trong vai trò điều hành triển khai các kế hoạch kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã thông qua.
- Theo dõi, đo lường, đánh giá các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp để đề xuất cải thiện với Hội đồng quản trị.
- Nhấn mạnh vai trò của truyền thông, quảng bá hình ảnh thương hiệu, đảm bảo đạt được những mục tiêu kinh doanh đã đề ra.

Công tác Tài chính Kế toán

- Kiểm soát, phê duyệt các chính sách tài chính, đồng thời đánh giá và có những điều chỉnh về chi phí doanh nghiệp phù hợp.
- Phê duyệt hoặc trực tiếp đưa ra những quyết định, chiến lược phù hợp với chính sách của doanh nghiệp và quy định của pháp luật.
- Thẩm định và phê duyệt các dự án, đề xuất từ các phòng/ban gắn chặt với đánh giá tài chính phù hợp tránh rủi ro cho doanh nghiệp.

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

- Hoạch định chiến lược và quản trị chiến lược để hướng tổ chức thực hiện tầm nhìn, sứ mệnh của công ty.
- Xây dựng giá trị cốt lõi, nuôi dưỡng văn hóa doanh nghiệp, tạo dựng hình ảnh đẹp và duy trì các mối quan hệ tốt đẹp với các khách hàng, đối tác, cộng đồng,...
- Xây dựng kế hoạch, vạch ra đường đi nước bước cụ thể để mỗi cán bộ công nhân viên trong tổ chức thực hiện và hướng tới mục tiêu chung.
- Thiết lập bộ máy quản trị tinh gọn, tổ chức cơ cấu, vận hành bộ máy nhân sự đồng bộ, đồng thời xác định nhiệm vụ, mục tiêu của mỗi bộ phận, phòng ban cụ thể để đạt được các kế hoạch đã đặt ra.
- Rà soát các đề xuất, kế hoạch tuyển dụng nhân sự; các chính sách bổ nhiệm, miễn nhiệm, các quy chế tiền lương, tiền thưởng, tiền trợ cấp; kết quả đánh giá cán bộ và có những chính sách khen thưởng phù hợp.

- **Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.**

- ✓ Ưu tiên sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường với mục tiêu hiệu quả, tiết kiệm, giảm thiểu tác hại đến môi trường.
- ✓ Đẩy mạnh đầu tư hệ thống kiểm soát, xử lý ô nhiễm môi trường, cải thiện chất lượng môi trường tại nhà máy cũng như trong cộng đồng. Công ty đã ký hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý chất thải nguy hại và luôn đề ra các kế hoạch cụ thể xử lý chất thải nguy hại, bảo vệ môi trường.
- ✓ Cam kết thúc đẩy các hoạt động nâng cao ý thức của người lao động về giữ gìn và bảo vệ môi trường.
- ✓ Cam kết sử dụng năng lượng tiết kiệm, không lãng phí các nguồn tài nguyên.
- ✓ Công ty đã có đóng góp nhất định cho sự phát triển bền vững cũng như đem lại lợi ích kinh tế xã hội cho địa phương, như: tạo việc làm, thu nhập ổn định cho người địa phương là người lao động của công ty; hỗ trợ, tham gia các chương trình phát triển địa phương...

5. Các rủi ro:

❖ **Rủi ro chung về kinh tế**

Sản lượng thép thô toàn cầu năm 2025 đạt gần 1,8 tỷ tấn, giảm 1,6% so với năm 2024. Sản lượng thép thô biến động trái chiều giữa các khu vực, trong đó có khu vực châu Á và châu Đại Dương, CIS, Nam Mỹ, EU và các nước khác tại khu vực châu Âu giảm. Sản lượng thép thô tại khu vực châu Á và châu Đại Dương tiếp tục giảm 1,6% so với năm ngoái, chủ yếu từ sự suy giảm kéo dài từ thị trường Trung Quốc. Tại EU, sản lượng thép thô quay đầu giảm đáng kể 4,2%, xuống mức hơn 124 triệu tấn. Trong số các thị trường lớn, sản lượng thép thô đa phần giảm, ngoại trừ Ấn Độ tiếp tục tăng 10% so với năm ngoái, lên mức gần 165 triệu tấn trong năm 2025, giữ vị trí thị trường lớn TOP 10 tăng trưởng hàng đầu nhiều năm liên tiếp.

Bên cạnh đó, cầu thép năm 2025 cũng tiếp tục giảm nhẹ. Sản lượng tiêu thụ thép toàn cầu đạt hơn 1,7 tỷ tấn, giảm nhẹ 0,1% so với năm 2024. Tiêu thụ thép của Trung Quốc năm 2025 đạt gần 840 triệu tấn, giảm khoảng 29 triệu tấn so với năm 2024. Trong khi đó, sản lượng tiêu thụ thép tại thị trường Ấn Độ tiếp tục tăng hơn 12 triệu tấn so với năm ngoái, lên mức hơn 155 triệu tấn. Thị trường xuất khẩu thép lớn nhất toàn cầu là Trung Quốc tiếp tục tăng và thiết lập mức kỷ lục mới trong năm nay, sản lượng ước tính đạt mức 120 triệu tấn, tăng hơn 9% so với năm 2024. Cùng với đó, tại thị trường Ấn Độ, sản lượng nhập khẩu thép trong năm 2025 đã quay đầu giảm sau khi áp thuế phòng vệ thương mại tạm thời 12%, ước tính ở mức hơn 7 triệu tấn. Về giá, trong năm 2025, xu hướng chung của thị trường thế giới vẫn là giảm, tuy nhiên giá dao động với biên độ hẹp hơn so với năm ngoái. Các diễn biến tăng sốc, giảm sốc không còn xuất hiện. Giá đa phần giảm nhẹ ở các tháng và chỉ tăng nhẹ theo đợt, các đợt tăng duy trì không dài lâu do nhu cầu tiêu thụ thực tế không tăng như kỳ vọng. Giá của các mặt hàng thép và nguyên liệu đầu vào trong năm 2025 nhìn chung giảm so với năm 2024. Giá phôi xuất xưởng Đường Sơn của Trung Quốc đạt mức cao nhất là 3,180 NDT/tấn, giảm mạnh 520 NDT/tấn so với mức cao nhất của năm ngoái. Tại thị trường phế liệu, giá của phiên đấu thầu xuất khẩu phế liệu Kanto tại Nhật Bản đạt mức

cao nhất là 44,960 Yên/tấn FAS vào tháng 11, giảm đáng kể 8,127 Yên/tấn so với mức cao nhất của năm 2024. Giá nguyên liệu, bán thành phẩm, thành phẩm của năm 2025 đều giảm so với năm 2024 bất chấp thuế quan, thương mại gia tăng mạnh mẽ.

Đối với chính sách của ngành thép trong năm 2025, các vụ việc áp thuế chống bán phá giá, chống trợ cấp và chống lẩn tránh đã tăng mạnh so với năm ngoái. Trong năm nay, phòng vệ thương mại leo thang đã kéo theo mâu thuẫn cung – cầu gia tăng, giá biến động khó lường. Trong đó, đáng chú ý là việc Việt Nam điều tra và áp thuế chống bán phá giá đối với HRC nhập khẩu từ Trung Quốc (Mã vụ việc: AD20). Đối với các vụ việc nước ngoài khởi xướng điều tra đối với Việt Nam, EU đề xuất áp thuế chống bán phá giá tạm thời với HRC nhập khẩu từ Việt Nam, ngoại trừ Hòa Phát. Bên cạnh đó, EU thông báo sẽ điều chỉnh các chính sách phòng vệ thương mại mới trong năm tới, phân bổ lại hạn ngạch và tăng mức thuế lên 50% và sẽ công bố các tiêu chuẩn của CBAM trong năm 2026, điều này sẽ tác động mạnh đến thị trường xuất khẩu của thế giới, trong đó có Việt Nam. Riêng thép Trung Quốc đã có gần 70 quốc gia áp dụng hơn 210 biện pháp phòng vệ thương mại khác nhau. Việt Nam cũng đã điều tra và áp thuế chống bán phá với 8 mặt hàng thép của Trung Quốc, bao gồm HRC, CRC, wire rod, thép cây, thép hình chữ H, thép dự ứng lực, thép mạ, thép hợp kim và không hợp kim và thép không gỉ cán nguội. Thị trường thép Việt Nam chịu ảnh hưởng từ xu hướng toàn cầu, nhất là từ Trung Quốc, EU, Mỹ... cũng liên tục biến động trong năm 2025. Trong năm 2025, theo tính toán của ThitruongThep, cung HRC của thị trường Việt Nam đã giảm về mức khoảng 14,2 triệu tấn, chủ yếu do nhập khẩu giảm đáng kể và tiêu thụ nội địa cũng giảm. Trong khi đó, sản lượng tiêu thụ thép xây dựng của Việt Nam trong năm 2025 đạt 13 triệu tấn, tăng hơn 1 triệu tấn so với năm 2024, chủ yếu đến từ tiêu thụ nội địa khi xuất khẩu vẫn giảm. Đối với giá các mặt hàng thép khác như tôn, ống thép, giá biến động trái chiều, thị trường thép ống hộp có xu hướng nhích nhẹ trong khi tôn vẫn chưa phục hồi.

Nhìn chung, năm 2025 thị trường thép toàn cầu tiếp tục biến động, xu hướng suy giảm vẫn là chủ đạo dù đã giảm đã thu hẹp. Cân bằng cung cầu thị trường tiếp tục bị tác động bởi các rào cản chính sách phòng vệ thương mại và các cuộc điều tra chống bán phá giá. Thị trường thép Việt Nam cũng tiếp tục trải qua một năm hết sức khó khăn trước các diễn biến khó lường của thị trường thép toàn cầu. Thị trường thép bước vào năm 2026 với nhiều kỳ vọng, dự đoán cung – cầu và giá các nguyên liệu cũng như các mặt hàng thép sẽ có sự phục hồi nhẹ. Dù vậy, hệ thống chính sách phòng vệ thương mại, thuế quan dự báo sẽ gia tăng mạnh mẽ trong năm 2026 và sẽ tác động trực tiếp đến diễn biến thị trường thép toàn cầu.

❖ **Rủi ro về chính sách pháp luật**

Đối với chính sách pháp luật trong nước, Sự thay đổi trong khung pháp lý bất động sản (Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023) bắt đầu thâm thấu sâu vào thị trường từ năm 2026. Các quy định về định giá đất theo thị trường và siết chặt pháp lý dự án có thể làm chậm tiến độ triển khai các dự án bất động sản mới, gián tiếp ảnh hưởng đến nhu cầu tiêu thụ thép xây dựng nội địa. Các quy chuẩn kỹ thuật mới về vật liệu xây dựng đòi hỏi doanh nghiệp phải cập nhật dây chuyền sản xuất liên tục để phù hợp với yêu cầu pháp lý về chất lượng và độ bền công trình. Năm 2026 là giai đoạn bắt đầu phân bổ hạn ngạch phát thải khí nhà kính theo Nghị định 06/2022/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định 119/2025/NĐ-CP). Các nhà máy thép nằm trong danh mục kiểm kê phải tuân thủ mức trần phát thải được Chính phủ phê duyệt. Việc vượt hạn ngạch sẽ dẫn đến các chế tài xử phạt hoặc buộc phải mua

tín chi bù đắp trên thị trường carbon nội địa. Doanh nghiệp đối mặt rủi ro tài chính khi phải huy động vốn lớn cho các dự án chuyển đổi từ lò cao (BF) sang lò điện (EAF) hoặc sử dụng hydro để đạt tiêu chuẩn phát thải thấp.

Đối với chính sách pháp luật quốc tế, ngành thép tiếp tục là tâm điểm của các vụ điều tra chống bán phá giá và chống trợ cấp toàn cầu.

Thuế suất cao: Năm 2026, các thị trường như Mỹ và Ấn Độ dự kiến duy trì hoặc tăng mức thuế PVTM đối với thép Việt Nam (ví dụ: mức thuế sơ bộ đối với thép cốt bê tông vào Mỹ có thể lên tới 122-131%).

Quy tắc xuất xứ khắt khe: Việc siết chặt quản lý mã HS 10 chữ số (áp dụng từ đầu năm 2026) nhằm ngăn chặn gian lận xuất xứ sẽ làm tăng chi phí tuân thủ và rủi ro bị điều tra lẫn tránh thuế nếu nguyên liệu đầu vào (HRC) không chứng minh được nguồn gốc rõ ràng.

❖ **Rủi ro cạnh tranh**

Cạnh tranh từ Thép nhập khẩu giá rẻ. Đây là rủi ro thường trực nhưng có diễn biến phức tạp hơn trong năm 2026.

Dư thừa công suất toàn cầu: Các quốc gia có công suất lớn (đặc biệt là Trung Quốc) tiếp tục đẩy mạnh xuất khẩu khi nhu cầu nội địa của họ chưa hoàn toàn phục hồi. Thép giá rẻ tràn vào Việt Nam gây áp lực trực tiếp lên biên lợi nhuận của doanh nghiệp trong nước.

Xâm nhập phân khúc thép chất lượng cao: Các đối thủ ngoại không chỉ cạnh tranh ở mảng thép xây dựng mà đang lấn sân sang thép hạ nguồn như thép cán nóng (HRC), thép mạ dùng cho ô tô và điện. Xu hướng kinh tế toàn cầu thúc đẩy việc sử dụng thép cũ, làm giảm nhu cầu đối với thép sản xuất mới từ quặng sắt.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | Tăng giảm% |
|-------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Doanh thu thuần | 1,656,559,366,985 | 1,068,089,717,388 | 55% |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 3,386,647,937 | 2,913,806,355 | 16% |

Doanh thu Công ty đạt 1.659 tỷ đồng đạt 97,6% so với kế hoạch, cơ bản hoàn thành mục tiêu đề ra; đặc biệt, lợi nhuận sau thuế đạt 13,56 tỷ đồng đạt 141,2% so với kế hoạch, vượt xa chỉ tiêu đã được giao, thể hiện sự chủ động, linh hoạt của Công ty trong công tác điều hành và khả năng thích ứng hiệu quả trước những thách thức của thị trường.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Trước những diễn biến phức tạp của thị trường, kinh tế thế giới suy giảm mạnh mẽ trên diện rộng. Trong năm 2025, mặc dù phải trải qua những giai đoạn bất ổn của tình hình kinh tế - xã hội nói

chung và thị trường ngành thép nói riêng, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành phải linh hoạt, sáng tạo trong việc điều hành hoạt động SXKD, nhằm củng cố nền tảng ổn định, vượt qua các khó khăn, thử thách. Kết thúc năm 2025, với sự nỗ lực của HĐQT và Ban Điều hành, Công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh với số liệu như sau:

- Doanh thu:

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | Kế hoạch | Thực hiện | Tỷ lệ Thực hiện/Kế hoạch (%) |
|----|----------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 1,695,000,000,000 | 1,656,559,366,985 | 97.73% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 10,000,000,000 | 7,979,549,324 | 79.80% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 8,000,000,000 | 3,386,647,937 | 42.33% |

2. Tổ chức và nhân Sự

- Danh sách Ban điều hành:

Danh sách thành viên Ban điều hành của công ty như sau:

| Thành viên Ban điều hành | Chức vụ |
|--------------------------|----------------|
| Trần Duy Cường | Tổng giám đốc |
| Trần Thị Hương Giang | Kế toán trưởng |

Ông Trần Duy Cường – Tổng Giám đốc

| | |
|----------------------|--|
| Họ và tên: | TRẦN DUY CƯỜNG |
| Số CMND: | 011783232 do Công an Tp Hà Nội cấp ngày 28/09/2008 |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 05/05/1975 |
| Nơi sinh: | Hà Tĩnh |
| Quốc tịch | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | TT Cầu 11, Xã Vĩnh Thanh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam |
| Trình độ văn hóa: | 12/12 |

| | | |
|--|------------------------------------|---------------|
| Trình độ chuyên môn: | Cơ khí | |
| Chức vụ hiện nay tại Công ty: | Tổng giám đốc | |
| Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | Không có | |
| Tỷ lệ sở hữu chứng khoán cá nhân: | 0 | |
| Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan: | 0 | |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không | |
| Các khoản nợ đối với công ty: | Không | |
| QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC | | |
| THỜI GIAN | Nơi công tác | Chức vụ |
| TỪ THÁNG 4/2023 – NAY | Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh | Tổng giám đốc |

Bà Trần Thị Hương Giang – Kế toán trưởng

| | |
|---|--|
| HỌ VÀ TÊN: | TRẦN THỊ HƯƠNG GIANG |
| SỐ CCCD: | CCCD số 034176000005 do Cục trưởng cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 24/06/2021 |
| GIỚI TÍNH: | Nữ |
| NGÀY THÁNG NĂM SINH: | 25/09/1986 |
| NƠI SINH: | Nam Định |
| QUỐC TỊCH | Việt Nam |
| DÂN TỘC: | Kinh |
| ĐỊA CHỈ THƯỜNG TRÚ: | Số 4 TT Đhnn Tổ 3 Dịch Vọng Hậu, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam |
| TRÌNH ĐỘ VĂN HÓA: | 12/12 |
| TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN: | Cử nhân kế toán |
| CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY: | Kế toán trưởng |
| CHỨC VỤ ĐANG NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC: | Không có |
| TỶ LỆ SỞ HỮU CHỨNG KHOÁN CÁ NHÂN: | |
| TỶ LỆ SỞ HỮU CHỨNG KHOÁN CỦA | Không |

| | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN: | | |
| HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT: | | Không |
| CÁC KHOẢN NỢ ĐỐI VỚI CÔNG TY: | | Không |
| QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC | | |
| THỜI GIAN | Nơi công tác | Chức vụ |
| TỪ T3/2009 – T1/2010 | Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam | Chuyên viên Tài chính |
| TỪ T1/2010 – 21/06/2021 | Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam | Chuyên viên Kế toán |
| TỪ 22/6/2021 – NAY | Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam | Thành viên Hội đồng quản trị |
| TỪ 17/10/2025 ĐẾN NAY | Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Đầu tư IPG | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| T2//2026 – NAY | Công ty CP quốc tế Phương Anh | Kế toán trưởng |

- Những thay đổi trong ban điều hành:

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|----------------------|----------------|---|
| Trần Thị Hồng Khang | Kế toán trưởng | Miễn nhiệm ngày 19/05/2025 |
| Nguyễn Thị Trinh | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 19/05/2025/Miễn nhiệm ngày 03/02/2026 |
| Trần Thị Hương Giang | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 03/02/2026 |

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2025, quy mô nhân sự của Công ty là khoảng 50 người. Với hệ thống cấp bậc nhân sự, chính sách thang bảng lương rõ ràng và chế độ phúc lợi áp dụng chung cho cả Công ty, tập thể CBCNV luôn được đảm bảo mọi quyền lợi theo quy định của nhà nước và nhiều chế độ phúc lợi khác, đồng thời có nhiều cơ hội thăng tiến do yêu cầu đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh của công ty. Với tiêu chí nguồn nhân lực là chìa khóa cốt lõi trong sự thành công của doanh nghiệp, Ban lãnh đạo luôn dành sự quan tâm thích đáng để duy trì và phát triển năng lực của mỗi cá nhân, từ đó tạo dựng sự vững chắc trong việc phát triển của công ty.

❖ Chế độ làm việc

Thời gian làm việc bình thường của Công ty là 8 giờ/ngày, 48 giờ/tuần, làm việc từ thứ 2 đến hết sáng thứ 7, nghỉ chủ nhật. Giờ làm việc trong ngày được quy định cụ thể như sau:

Sáng: Từ 8h00 - 12h00;

Chiều: Từ 13h00 - 17h00;

Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ sản xuất, kinh doanh các nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước và có đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết: Thực hiện theo Luật lao động, nhân viên Công ty làm việc với thời gian 12 tháng được nghỉ phép 12 ngày và thời gian không làm việc đủ 12 tháng được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc.

Nhân viên được nghỉ lễ, tết theo quy định của Luật Lao động.

Nghỉ ốm, thai sản: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành

❖ Điều kiện làm việc

Văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, được trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Công ty cũng trang bị đầy đủ, dụng cụ và đồ bảo hộ lao động cho CBNV làm việc tại công trường có yêu cầu về an toàn lao động. Riêng đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ và đúng quy định của pháp luật các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động nhằm bảo đảm mức độ an toàn cao nhất cho người lao động.

❖ Chính sách tuyển dụng

Công tác tuyển dụng được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty và thực hiện theo kế hoạch hàng năm. Công ty đề ra tiêu chí tuyển dụng lao động, trong đó ưu tiên lao động tốt nghiệp đại học và sau đại học trong và ngoài nước, lao động có chuyên môn giỏi, kinh nghiệm và năng lực đáp ứng được yêu cầu của Công ty, sinh viên khá giỏi vừa mới tốt nghiệp trong và ngoài nước nhằm tạo nguồn phát triển lâu dài cho Công ty.

❖ Chính sách đào tạo

Đào tạo và phát triển nhân viên là một trong các công tác ưu tiên của Công ty. Chính sách đào tạo của Công ty nhằm xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, có đạo đức trong kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và nhiệt tình phục vụ khách hàng.

Trên cơ sở định hướng phát triển kinh doanh của Công ty và kế hoạch hàng năm, chính sách đào tạo của Công ty được triển khai theo các loại hình đào tạo sau:

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: dựa vào yêu cầu công việc và kết quả đánh giá, Công ty phân tích nhu cầu đào tạo và thiết kế các chương trình đào tạo chuyên môn, kết hợp với các chuyên gia bên trong và bên ngoài (tổ chức đào tạo) để thực hiện;
- Đào tạo về quản lý: tương tự như đào tạo chuyên môn nghiệp vụ nhưng đặc biệt chú trọng đối với cán bộ thuộc diện quy hoạch và cán bộ được đề bạt lên vị trí cao hơn hoặc luân chuyển;
- Kèm cặp trong công việc: thực hiện thường xuyên, do các Phòng ban/Bộ phận trực tiếp thực hiện, người có kinh nghiệm được giao kèm cặp nhân viên mới;

- Thường xuyên đưa cán bộ công nhân viên đi dự các cuộc hội thảo, hội chợ ở nước ngoài, tham dự các khoá đào tạo về kỹ thuật sản phẩm bằng kinh phí của Công ty hoặc nguồn hỗ trợ của các đối tác và nhà cung cấp.

❖ **Chế độ khen thưởng**

Chế độ khen thưởng cho nhân viên của Công ty gắn liền với kết quả hoạt động kinh doanh và chất lượng phục vụ, gồm các chế độ cơ bản như sau:

- Mỗi năm, nhân viên được thưởng tối thiểu 01 tháng lương, ngoài ra nhân viên còn được hưởng lương theo năng suất và thưởng hoàn thành công việc;
- Thưởng cho các đơn vị, cá nhân tiêu biểu trong năm; thưởng sáng kiến;
- Thưởng trong các dịp lễ tết của quốc gia và kỷ niệm thành lập Công ty.

❖ **Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội**

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các phụ cấp và bảo hiểm xã hội phù hợp với Luật Lao động. Ngoài ra, tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên Công ty còn nhận được phụ cấp độc hại, phụ cấp rủi ro tiền mặt, phụ cấp chuyên môn... Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên nâng cao chính sách phúc lợi cho CBCNV bằng các trợ cấp đối với các nhân viên cưới hỏi, ốm đau – nằm viện, thai sản, nghỉ hưu, mất sức, chế độ tang chế... Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cùng Công đoàn Công ty luôn chú tâm phát triển phong trào văn thể mỹ và duy trì các hoạt động ngoại khóa như các giải thể thao, văn nghệ, sinh hoạt tập thể, tổ chức từ thiện giúp đỡ người nghèo...

3. **Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

a) **Các khoản đầu tư lớn:**

Trên cơ sở đánh giá, khảo sát thị trường vừa qua, Hội đồng quản trị nhận thấy bất động sản phía Tây Hà Nội hiện đang là "toạ độ nóng" của thị trường địa ốc và có nhiều tiềm năng phát triển theo quy hoạch đô thị vệ tinh Hòa Lạc/Thành phố Hòa Lạc trong tương lai gần.

- Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết): *không*

b) **Các công ty con, công ty liên kết:**

❖ **- Các công ty con: 03 công ty**

| STT | Tên công ty | MSDN | Địa chỉ | Thời điểm liên quan |
|-----|--|---|---|---------------------|
| 1 | Công ty cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long | MSDN: 57001920029 | Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh | 22/07/2020 |
| | | Ngày cấp: 05/02/2018 | | |
| | | Nơi cấp: Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Quảng Ninh | | |
| | | MSDN: 0110233247 | | 01/08/2025 |

| | | | | |
|---|--|---|--|------------|
| 2 | Công ty cổ phần Newgreen Homes | Ngày cấp: 16/01/2023 | Tầng 3 Tháp A Tòa nhà Golden Palace số 99 đường Mỹ Trì, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội | |
| | | Nơi cấp: Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội | | |
| 3 | Công ty cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương | MSDN: 0402244581 | 135-137 đường Trần Bạch Đằng, phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 31/07/2025 |
| | | Ngày cấp: 02/08/2024 | | |
| | | Nơi cấp: Phòng ĐKKD – Sở KHĐT Thành phố Đà Nẵng | | |

❖ Các công ty liên kết: 01 công ty

| STT | Tên công ty | MSDN | Địa chỉ | Thời điểm liên quan |
|-----|----------------------------------|------------------|---|---------------------|
| 1 | Công ty cổ phần Địa ốc Thành Lâm | MSDN: 0401965365 | 97 Lý Triện, Phường An Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 20/10/2022 |

4. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | % tăng giảm |
|---|-------------------|-------------------|-------------|
| * Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng | 915,756,225,090 | 822,221,359,991 | 89.79% |
| Tổng giá trị tài sản | | | |
| Doanh thu thuần | 1,656,559,366,985 | 1,068,089,717,388 | 64.48% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 51,435,057,108 | 16,679,054,284 | 32.43% |
| Lợi nhuận khác | (61,322,389) | (1,763,405,621) | 2875.63 % |
| Lợi nhuận trước thuế | 7,979,549,324 | 5,331,173,485 | 66.81% |
| Lợi nhuận sau thuế | 3,386,647,937 | 2,913,806,355 | 86.04% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 121 | 104 | |

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | Ghi chú |
|---|-----------------|-----------------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 0.790 | 1.425 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh: | | | |
| Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho | 103,457,462,662 | 337,954,346,488 | |
| Nợ ngắn hạn | | | |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0.5914 | 0.5489 | |
| + Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu | 1.4475 | 1.2167 | |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho | | | |
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | 5.1010 | 3.5054 | |
| + Vòng quay tổng tài Sản: | | | |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | 1.9063 | 1.3993 | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0.0020 | 0.0027 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu | 0.0091 | 0.0079 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0.0037 | 0.0035 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0.0049 | 0.0066 | |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần:

Vốn điều lệ của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 là 280.499.680.000 đồng, chia thành 28.049.968 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đ/cổ phần.

| | |
|----------|------------|
| Nội dung | Số cổ phần |
|----------|------------|

| | |
|---|------------|
| Số lượng cổ phần đang lưu hành | 28.049.968 |
| Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do | 28.049.968 |
| Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng | 0 |

b) Cơ cấu cổ đông: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.

Tính đến ngày 13/03/2026, theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán được cung cấp bởi Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán thì cơ cấu cổ đông, cụ thể:

Đơn vị tính: đồng

| Danh mục | Cổ đông trong nước | | | Cổ đông nước ngoài | | | Tổng | | |
|---|--------------------|---------|-----------|--------------------|---------|-----------|-------------------|---------|-----------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị | Tỷ lệ (%) | Số lượng Cổ phiếu | Giá trị | Tỷ lệ (%) | Số lượng Cổ phiếu | Giá trị | Tỷ lệ (%) |
| 1. Cổ đông Nhà nước: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. Cổ đông nội bộ: (Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. Cổ đông trong công ty: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|-----------------|-------|---------|---------------|--------|------------|-----------------|-----|
| Cổ phiếu quỹ | | | | | | | | | |
| Cán bộ công nhân viên | | | | | | | | | |
| 4. Cổ đông ngoài công ty: | 27.557.077 | 275.570.780.000 | 98,24 | 492.890 | 4.928.900.000 | 1,76 % | 28.049.968 | 280.499.680.000 | 100 |
| Cá nhân | | | | | | | | | |
| Tổ chức | | | | | | | | | |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2022, Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 15 vào ngày 28/07/2022 về nội dung thay đổi vốn điều lệ lên 280.499.680.000 đồng thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019, cụ thể như sau:

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Tên cổ phiếu phát hành | Cổ phiếu CTCP Quốc tế Phương Anh |
| 2 | Mã chứng khoán | PAS |
| 3 | Loại cổ phiếu phát hành | Cổ phiếu phổ thông |
| 4 | Mệnh giá cổ phiếu | 10.000 đồng/cổ phiếu. |
| 5 | Vốn điều lệ trước phát hành | 255.000.000.000 VNĐ |
| 6 | Vốn điều lệ sau phát hành | 280.499.680.000 VNĐ |
| 7 | Đối tượng phát hành | Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng 24/02/2022 để hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu. |
| 8 | Mục đích phát hành | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 cho cổ đông bằng tiền mặt |
| 9 | Tỷ lệ thanh toán | 5%/cổ phiếu |

| | | |
|----|---------------------|------------|
| 10 | Thời gian phát hành | 24/03/2022 |
|----|---------------------|------------|

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, Công ty ngày càng phát triển mạnh hơn và đã triển khai nhiều dự án lớn. Để đảm bảo nguồn tài chính cho hoạt động của mình, Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đã thực hiện tăng vốn điều lệ 3 lần từ 40 tỷ đồng lên hơn 280 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Thời gian | Vốn ĐL tăng thêm | Vốn ĐL sau tăng vốn | Hình thức tăng vốn | Cơ sở pháp lý |
|---------------|------------------|---------------------|--|--|
| Tháng 10/2014 | 110 | 150 | Chuyển đổi hình thức sở hữu kết hợp tăng vốn điều lệ | <ul style="list-style-type: none"> Theo Nghị quyết HĐQT số 169/NQ-HĐQT ngày 16/09/2014 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam về việc thông qua Phương án tăng vốn và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp cho công ty con Giấy chứng nhận ĐKKD số 0900613295 thay đổi lần 04 ngày 21/10/2014 |
| Tháng 11/2015 | 105 | 255 | Sáp nhập doanh nghiệp theo hình thức hợp đồng sáp nhập | <ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 31-08/QĐ-TNINOX ngày 31/08/2015 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Inox Thành Nam Hợp đồng sáp nhập số 01/HĐSN ngày 31/08/2015 giữa Công ty Cổ phần Inox Thành Nam và Công ty Cổ phần thép Sài Gòn Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0900613295 thay đổi lần 06 ngày 08/09/2015 |
| Tháng 07/2022 | 25 | 280 | Tăng vốn điều lệ | <ul style="list-style-type: none"> Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0900613295 thay đổi lần 15 ngày 28/07/2022 |

d) **Giao dịch cổ phiếu quỹ:** không.

e) **Các chứng khoán khác:** không.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: không đáng kể

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Nhằm chung tay giảm phát thải khí nhà kính, chống biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường sống trong lành cho người dân, Công ty đã nêu một số kiến nghị như: Vận động CBCNV tích cực tham gia giao thông công cộng; phương tiện xanh trong các thành phố; thay đổi thói quen giao thông, hạn chế phụ thuộc phương tiện vận tải trong phạm vi gần... Khuyến khích CBCNV từ những hành động nhỏ nhất như phân loại rác, tái chế sử dụng văn phòng phẩm, bỏ rác đúng nơi quy định, giữ gìn văn phòng môi trường chung luôn xanh sạch đẹp. Văn hóa chung là CBCNV sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả các trang thiết bị, máy móc, chiếu sáng và các phương thức khác.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: 0
- b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: 0

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

- a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: *điện năng*
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Giảm đáng kể chi phí thanh toán tiền điện hàng tháng
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này.

Công ty luôn chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp tắt các thiết bị điện không sử dụng, luôn nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng, sử dụng tái tạo sản phẩm, tránh lãng phí, đặc biệt là trong thời điểm tình hình dịch covid ảnh hưởng chung đến nền kinh tế toàn cầu.

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: *nước máy*
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: 0

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: 0
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: 0

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Thời điểm ngày 31/12/2025, số lượng lao động của công ty khoảng hơn 50 người. Thu nhập của người lao động được đánh giá đúng với năng lực chuyên môn kinh nghiệm và được đảm bảo để ổn định thu nhập cuộc sống.

- b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi, ngày nghỉ hàng tuần, nghỉ hàng năm, Lễ và Tết, Công ty đều thực hiện quy định của Luật lao động. Các chế độ trợ cấp, thăm hỏi khi ốm đau, thai sản, kết hôn...được thực hiện đầy đủ theo quy định của Nhà nước.

Duy trì tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm và tặng quà sinh nhật, quà các dịp lễ cho CBNV

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Hiện nay, Công ty đang thực hiện đào tạo cho nhân viên thông qua việc phân bổ về các quản lý/trưởng phòng đào tạo trực tiếp cho nhân viên trong quá trình làm việc thường ngày. Từ đó các quản lý/ trưởng phòng sẽ giám sát kết quả thực hiện và báo cáo tới Ban lãnh đạo công ty đưa ra điều chỉnh sát sao và phù hợp nhất. Công ty đang xây dựng quy trình đào tạo riêng cho nhân viên theo phân loại nhân viên.

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp:

Công ty rất coi trọng và khuyến khích quá trình tự học hỏi để nâng cao kỹ năng của mỗi CBNV. Lao động mới tuyển vào được đào tạo hội nhập để có những hiểu biết cần thiết về lịch sử hình thành và phát triển, giá trị cốt lõi, sứ mệnh, tầm nhìn, văn hóa doanh nghiệp, chức năng, nhiệm vụ.... Công ty đang xây dựng các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

Đào tạo và phát triển nhân viên là một trong các công tác ưu tiên của Công ty. Chính sách đào tạo của công ty có mục tiêu xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, có đạo đức trong kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và nhiệt tình phục vụ khách hàng.

Trên cơ sở định hướng phát triển kinh doanh của Công ty và kế hoạch hàng năm, Chính sách đào tạo của Công ty được triển khai theo các loại hình đào tạo sau:

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: dựa vào yêu cầu công việc và kết quả đánh giá, Công ty phân tích nhu cầu đào tạo và thiết kế các chương trình đào tạo chuyên môn, kết hợp với các chuyên gia bên trong và bên ngoài (tổ chức đào tạo) để thực hiện.
- Đào tạo về quản lý: tương tự như đào tạo chuyên môn nghiệp vụ nhưng đặc biệt chú trọng đối với cán bộ thuộc diện quy hoạch và cán bộ được đề bạt lên vị trí cao hơn hoặc luân chuyển.
- Kèm cặp trong công việc: thực hiện thường xuyên, do các Phòng ban/Bộ phận trực tiếp thực hiện, người có kinh nghiệm được giao kèm cặp nhân viên mới.
- Thường xuyên đưa cán bộ công nhân viên đi dự các cuộc hội thảo, hội chợ ở nước ngoài, tham dự các khoá đào tạo về kỹ thuật sản phẩm bằng kinh phí của Công ty hoặc nguồn hỗ trợ của các đối tác và nhà cung cấp.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng

Công ty kết hợp với Công đoàn cơ quan tổ chức nhiều hoạt động phong trào động viên tinh thần cán bộ nhân viên trong Công ty (Tổ chức ngày 8/3, 20/10, tặng quà cho con CBNV dịp 1/6...). Tổ chức các hoạt động có ích cho cộng đồng xã hội như: thăm hỏi động viên các gia đình công nhân viên bị ốm đau, việc hiếu...quyên góp ủng hộ đồng bào bão lũ, đồng bào các vùng gặp khó khăn, thực hiện tốt công tác xã hội từ thiện tại cơ quan và các địa phương khác.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:
không

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổng kết nhìn lại một năm 2025 đầy khó khăn và biến động, với tinh thần nỗ lực khắc phục khó khăn của HĐQT và Ban Điều hành, Công ty đã ghi nhận kết quả kinh doanh với số liệu như sau

- Doanh thu:

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | Tỷ lệ Thực hiện/ Kế hoạch (%) |
|----|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 1,695,000,000,000 | 1,656,559,366,985 | 97.73% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | 8,000,000,000 | 3,386,647,937 | 42.33% |

Doanh thu Công ty đạt 1.659 tỷ đồng đạt 97,6% so với kế hoạch, cơ bản hoàn thành mục tiêu đề ra; đặc biệt, lợi nhuận sau thuế đạt 13,56 tỷ đồng đạt 141,2% so với kế hoạch, vượt xa chỉ tiêu đã được giao, thể hiện sự chủ động, linh hoạt của Công ty trong công tác điều hành và khả năng thích ứng hiệu quả trước những thách thức của thị trường.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Đơn vị tính: đồng

| TT | Chỉ tiêu | Tại ngày 31/12/2025 | Tại ngày 01/01/2025 |
|----------|---------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | TÀI SẢN | | |
| 1.1 | Tài sản Ngắn hạn | 427,708,928,163 | 643,042,921,576 |
| 1.2 | Tài sản Dài hạn | 488,047,296,927 | 179,178,438,415 |
| | Cộng tài sản | 915,756,225,090 | 822,221,359,991 |
| 2 | NGUỒN VỐN | | |

| | | | |
|-----|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 2.1 | Nợ phải trả | 541,599,546,427 | 451,305,638,948 |
| 2.2 | Vốn chủ sở hữu | 374,156,678,663 | 370,915,721,043 |
| | Cộng Nguồn vốn | 915,756,225,090 | 822,221,359,991 |

Triển vọng ngành thép 2026 được dự báo tích cực hơn, với nhu cầu toàn cầu hồi phục nhẹ (khoảng 1-1.8%) nhờ các thị trường mới nổi như Việt Nam, Ấn Độ và nhu cầu xây dựng dồn nén, nhưng vẫn đối mặt thách thức từ chi phí cao, căng thẳng thương mại và cạnh tranh quốc tế. Trong khi các doanh nghiệp Việt Nam có thể hưởng lợi từ thị trường nội địa sôi động và các biện pháp phòng vệ thương mại, giúp giá thép tăng nhẹ và lợi nhuận ngành cải thiện.

Với tình hình hoạt động công ty Phương Anh nói riêng bằng sự nỗ lực của Ban lãnh đạo công ty theo dõi sát sao diễn biến thị trường trong nước và thế giới, đẩy mạnh công tác khai thác thị trường, tìm kiếm khách hàng. Chủ động xây dựng phương án mua hàng có chọn lọc ngay từ lúc mua vào, tìm nguồn cung cấp hàng đáp ứng yêu cầu chất lượng, số lượng, giá cả hợp lý. Đồng thời, vận hành tốt công tác nhập khẩu hàng hóa và dự trữ hàng hóa có cân nhắc, phù hợp với nhu cầu kinh doanh thực tế nhằm làm giảm số hàng tồn kho tối thiểu. Quản lý sát các chi phí vận hành, tập trung các chi phí quan trọng nhằm tạo ra lợi nhuận cao nhất cho doanh nghiệp.

b) **Tình hình nợ phải trả**

- **Tình hình nợ hiện tại:** Công ty không có nợ phải trả quá hạn.

Nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty hiện có các khoản nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn như sau:

Vay ngắn hạn: 422.218.924.368 VND

Vay dài hạn: 0 VND

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Để quản lý tốt công ty trong giai đoạn phát triển với tốc độ tăng trưởng rất cao, Công ty chú trọng nâng cấp hệ thống quản lý doanh nghiệp và đã đạt được những chuyển biến đáng kể. Công ty đặc biệt ưu tiên cho sự đổi mới và nâng cao năng lực cũng như ứng dụng công nghệ thông tin.

Công ty vốn có nền tảng về quy trình và hệ thống quản lý. Để đáp ứng nhu cầu phát triển mới, yêu cầu quy trình và hệ thống này cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ với sự cởi mở linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới.

Do đó, song hành với hoạt động kinh doanh của công ty, hoạt động nâng cấp, đổi mới cơ cấu bên trong cũng được diễn ra xuyên suốt thông qua việc cập nhật các chính sách quản lý, điều chỉnh các quy định, quy trình để phù hợp với nhu cầu thực tiễn và quy định pháp luật. Công ty đang dần hoàn thiện và ổn định hoạt động của các phòng ban Kế hoạch và Bộ phận nghiên cứu phát triển, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Năm 2025, ngành thép Việt Nam đã trải qua nhiều khó khăn, thị trường ảm đạm. Tuy nhiên, thời điểm cuối năm, ngành thép đã có những tín hiệu tích cực, thị trường khởi sắc hơn. Sang năm 2026, ngành thép được kỳ vọng sẽ phục hồi và có mức tăng trưởng tốt hơn.

Bên cạnh đó, năm 2026 được đánh giá là năm bản lề quan trọng của ngành thép, với kỳ vọng giá thép sẽ tiếp tục phục hồi trong thời gian tới. Hơn nữa, các Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi)... đi vào áp dụng thực tiễn đã góp phần tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho thị trường bất động sản, đặc biệt là các vướng mắc trong quá trình định giá đất, đền bù và giải phóng mặt bằng. Qua đó, giúp các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, mang lại nguồn cung cho thị trường.

- Hoạt động thương mại: là hoạt động chính và mang lại doanh thu và lợi nhuận chính cho Công ty. Ban lãnh đạo Công ty phấn đấu đạt được các mục tiêu:

- ✓ Tăng cường công tác tìm hiểu, theo sát diễn biến nhu cầu thị trường xuất khẩu để từ đó có các kế hoạch chuẩn bị kịp thời và chủ động. Tập trung xây dựng phương án kinh doanh mảng thép (đặc biệt đẩy mạnh phát triển mảng thép không gỉ) nhằm đẩy mạnh việc khai thác triệt để thị trường theo từng quy hoạch vùng/khu công nghiệp, mở mới tệp khách hàng, chú trọng khai thác kết nối khối khách hàng.
- ✓ *Chỉ đạo, giám sát quản lý tốt hàng tồn kho, theo sát diễn biến giá nguyên liệu, có chính sách điều tiết hợp lý*
- ✓ *Cập nhật biến động tình hình kinh tế thế giới và trong nước, đặc biệt xu hướng tỷ giá, lãi suất để có chính sách điều hành dòng tiền hiệu quả*
- ✓ Cập nhật biến động tình hình kinh tế thế giới và trong nước, đặc biệt xu hướng tỷ giá, lãi suất để có chính sách điều hành hiệu quả, tái cấu trúc bộ máy tổ chức hoạt động phù hợp.
- ✓ Tìm kiếm các cơ hội đầu tư thị trường bất động sản được đánh giá có nhiều tín hiệu tích cực trong năm 2026, hợp tác phát triển đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm thông qua các hình thức góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác; liên danh, liên kết với các cá nhân, tổ chức có nhu cầu hợp tác đầu tư phát triển
- ✓ Đẩy mạnh thủ tục pháp lý để xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Sơn Trà, Đà Nẵng
- ✓ Thực hiện thủ tục pháp lý xin cải tạo dự án Khách sạn tại Quảng Ninh
- ✓ Khai thác, vận hành dự án căn hộ - khách sạn tại Đà Nẵng
- ✓ Đầu tư, cải tạo, vận hành dự án Villa nghỉ dưỡng tại Quốc Oai

5. *Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:* Không6. *Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty*

a. *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...).*

Trong năm qua, Công ty đã vận động các cán bộ công nhân viên thực hiện dọn vệ sinh nơi làm việc, tạo môi trường làm việc trong lành, làm nên một nếp sống văn minh trong mỗi cá nhân người lao động. Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện sắp đặt cây xanh quanh nơi làm việc nhằm tạo thêm mảng xanh nơi làm việc, góp phần tạo tâm lý thoải mái cho người lao động.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Người lao động là một trong những yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động có thể phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh mục tiêu hoạt động vì lợi nhuận, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, Công ty còn quan tâm đến việc chia sẻ một phần lợi nhuận của mình vào sự phát triển chung của xã hội, cộng đồng người dân sinh sống trong địa bàn hoạt động của Công ty. Ý thức trách nhiệm với môi trường và xã hội được thể hiện cụ thể trong mọi hoạt động phát triển của Công ty. Một số chính sách tiêu biểu:

- + Tuân thủ nghiêm túc việc bảo vệ môi trường, xử lý rác thải, tiết kiệm nguồn nguyên nhiên liệu
- + Định hướng xuyên suốt là lựa chọn các giải pháp, công nghệ, sản phẩm giúp tối ưu hiệu quả bảo vệ môi trường từ quá trình thi công dự án đến quá trình vận hành, sử dụng của Khách hàng sau này.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Năm 2025, HĐQT đánh giá cao sự chủ động linh hoạt và sáng tạo quyết tâm cao của Ban Giám đốc cùng toàn thể CBCNV của công ty trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp công ty hoàn thành các chỉ tiêu, đi đúng theo chiến lược đề ra. Đồng thời, HĐQT đánh giá Ban Giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ. Các chủ trương, chỉ đạo mà HĐQT đưa ra được Ban Giám đốc triển khai đầy đủ, nhanh chóng và báo cáo chi tiết kết quả thực hiện với tinh thần trách nhiệm cao.

Nhìn chung, năm 2025, công ty đã thực hiện đúng theo định hướng kế hoạch đặt ra, các phòng ban nỗ lực phối hợp thực hiện đầy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt được những thành quả nhất định. Song song với đó các công tác về tài chính kế toán, kiểm soát nội bộ, nâng cao đào tạo nhân lực được đẩy mạnh. Xuyên suốt quá trình hoạt động, công ty luôn đề cao trách nhiệm về môi trường, xã hội, thực hiện đúng các quy định pháp luật liên quan.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Căn cứ vào Điều lệ và Quy chế quản trị công ty, trong năm 2025 vừa qua HĐQT đã thực hiện giám sát Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, của HĐQT và điều hành các công việc hàng ngày của công ty. Việc giám sát của HĐQT được duy trì thường xuyên, chặt chẽ.

Trước tình hình khó khăn của nền kinh tế cả nước nói chung và ngành thép nói riêng, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên đã nỗ lực và đoàn kết để cùng nhau nỗ lực thực hiện các kế hoạch đã đề ra. Nhìn lại một năm đầy biến động, tập thể doanh nghiệp chưa

đạt được những mục tiêu trong năm 2025, tuy nhiên đó là bước đệm lớn để năm tiếp theo 2026, các cá nhân trong công ty chung sức chung lòng, kề vai sát cánh phấn đấu đạt được kỳ vọng mới.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Đối với năm 2026, Hội đồng quản trị đã đề xuất chiến lược hoạt động và sản xuất kinh doanh và đặt ra mục tiêu phát triển cho năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

| CHỈ TIÊU | KẾ HOẠCH | |
|------------------------------|------------|-----------|
| | Công ty mẹ | Hợp nhất |
| A. Kế hoạch doanh thu | | |
| Doanh thu bán hàng | 1,695,000 | 1,700,000 |
| B. Kế hoạch chi phí | 1,685,000 | 1,688,000 |
| Giá vốn | 1,635,000 | 1,633,500 |
| Chi phí khấu hao | 3,300 | 4,300 |
| Chi phí tài chính | 35,000 | 37,000 |
| Chi phí bán hàng | 2,900 | 3,400 |
| Chi phí quản lý kinh doanh | 8,100 | 9,000 |
| Chi phí khác | 700 | 800 |
| C. Kế hoạch lợi nhuận | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 10,000 | 12,000 |
| Lợi nhuận sau thuế | 8,000 | 9,600 |

Để thực hiện kế hoạch tài chính năm 2026, Hội đồng quản trị xây dựng chiến lược và định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

- Mặt hàng và lĩnh vực kinh doanh:

- ✓ Tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thép mạ, cán nguội, thép không gỉ.
- ✓ Đẩy mạnh dịch vụ gia công cắt xẻ thông qua mở rộng thị trường, các chính sách hậu mãi với khách hàng truyền thống và chính sách đặc biệt cho khách hàng tiềm năng, khách hàng mới.
- ✓ Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ gia công cắt xẻ tại nhà máy.
- ✓ Mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tìm kiếm thêm các vị trí, địa điểm phù hợp và thực hiện các thủ tục liên quan để triển khai dự án sản phẩm liên quan mới thông qua các hình thức mua bán, sáp nhập hoặc liên doanh liên kết với các đối tác có nhu cầu hợp tác phát triển.
- ✓ Ủy quyền cho HĐQT triển khai các thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản tại Đà Nẵng, Quảng Ninh, Quốc Oai
- Theo dõi chặt chẽ, bám sát và nắm bắt nhanh chóng những diễn biến của thị trường, đặc biệt trong biến động giá cả lớn như hiện nay để đưa ra những giải pháp ứng phó một cách hữu hiệu và kịp thời.

- Kiểm soát chi phí hiệu quả
- Phát triển năng lực đội ngũ nhân sự qua việc tự đào tạo và tham gia các khóa học đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Năm 2025, Số lượng thành viên HĐQT là 05 thành viên. Thành phần và chức danh của thành viên HĐQT như sau:

| ST T | Họ và tên | Chức danh | Ghi chú | Tỷ lệ sở hữu |
|---------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------|
| 1 | Nguyễn Hùng Cường | Chủ tịch HĐQT | Thành viên điều hành | 0 |
| 2 | Trần Duy Cường | Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc | Thành viên điều hành | 0 |
| 3 | Vũ Lan Phương | Thành viên HĐQT | Thành viên không điều hành | 0 |
| 4 | Phạm Thị Hằng | Thành viên HĐQT | Thành viên độc lập | 0 |
| 5 | Lưu Thị Thu Thùy | Thành viên HĐQT | Thành viên không điều hành | 0 |

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị và các thành viên HĐQT Công ty luôn trung thành với lợi ích của Cổ đông, Công ty. Thực hiện tốt chức trách, nhiệm vụ trên tinh thần trách nhiệm, trung thực, cẩn trọng và theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, nhằm đảm bảo Công ty hoạt động hiệu quả, ổn định và ngày càng phát triển.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh đã tổ chức các phiên họp định kỳ, đột xuất. HĐQT đã họp và ban hành các nghị quyết, quyết định kịp thời, phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của Công ty, tuân thủ đúng định hướng nghị quyết đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua.

Nội dung các cuộc họp trong năm 2025 được thể hiện tại các Nghị quyết, quyết định cụ thể như sau

| STT | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|-----|------------|---|-----------------|
| 1. | 15/01/2025 | Thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân | 100% |
| 2. | 20/01/2025 | Thông qua các nội dung về việc bù trừ công nợ giữa ông Nguyễn Hùng Cường và Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh | 100% |

| | | | |
|-----|------------|--|------|
| 3. | 25/01/2025 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 | 100% |
| 4. | 18/05/2025 | Thông qua việc cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương | 100% |
| 5. | 19/05/2025 | Thông qua thay đổi nhân sự Kế toán trưởng của Công ty | 100% |
| 6. | 29/05/2025 | Thông qua thay đổi nhân sự Kiểm toán nội bộ của Công ty | 100% |
| 7. | 29/05/2025 | Thông qua phương án thế chấp tài sản/nhận cấp tín dụng và các vấn đề liên quan đến việc nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh Thanh Trì | 100% |
| 8. | 10/06/2025 | Thông qua Phụ lục Hợp đồng ủy thác đầu tư giữa ông Nguyễn Hùng Cường và Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh | 100% |
| 9. | 25/06/2025 | Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần của bà Đoàn Thị Thu Thủy tại Công ty cổ phần Newgreen Homes | 100% |
| 10. | 06/08/2025 | Thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần, góp thêm vốn, ủy quyền quản lý phần vốn góp tại Công ty cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương | 100% |
| 11. | 06/08/2025 | Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC cho năm 2025 | 100% |
| 12. | 08/09/2025 | Thông qua và ủy quyền ký kết với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thủ đô | 100% |
| 13. | 26/09/2025 | Thông qua và ủy quyền ký kết liên quan đến việc bảo lãnh khoản vay của Công ty cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sông Hàn | 100% |
| 14. | 10/10/2025 | Thông qua và ủy quyền ký kết với Ngân hàng SHB Vĩnh Phúc | 100% |
| 15. | 14/10/2025 | Thông qua chủ trương họp Đại hội đồng cổ đông bất thường tại Công ty cổ phần Newgreen Homes | 100% |
| 16. | 24/10/2025 | Thông qua việc ủy thác đầu tư đợt 2 | 100% |
| 17. | 03/11/2025 | Thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Newgreen Homes | 100% |
| 18. | 24/12/2025 | Thông qua và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký kết với Ngân hàng TMCP Bắc Á | 100% |

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Thành viên hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện đúng chức năng, vai trò và đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị

- Đưa ra các ý kiến khách quan, công bằng, minh bạch nhằm vào lợi ích tổng thể của công ty chứ không nhằm vào lợi ích riêng của một hoặc một số cổ đông lớn. Nhờ tiếng nói khách quan này, HĐQT tránh được những quyết định mang tính chất tư lợi, có thể gây xung đột lợi ích trong cổ đông, hoặc ngay trong HĐQT.
- Thành viên độc lập HĐQT đã có nhiều thông tin hơn về thị trường, môi trường kinh doanh để đưa ra những phân tích, nhận định sáng suốt hơn, giúp cho HĐQT có thêm góc nhìn để đưa ra các quyết định đúng đắn mà không bị lệ thuộc vào tiền lệ công ty;
- Đóng góp ý kiến phản biện trong các quyết sách của HĐQT từ chính kiến thức, kinh nghiệm tổng hợp để đảm bảo tính đa chiều, đa diện của HĐQT, thúc đẩy sự công bằng, minh bạch trong hoạt động quản trị của công ty.

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không

- e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: không

2. Ban Kiểm soát

- a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên như sau:

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%) |
|-----|---------------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | Nguyễn Thị Thu Hằng | Trưởng ban kiểm soát | 0 |
| 2 | Đặng Thị Sen | Thành viên | 0 |
| 3 | Hà Thị An | Thành viên | 0 |

- b) Hoạt động của Ban kiểm soát

- Trong năm 2025, sau Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát đã họp phân công nhiệm vụ cho từng thành viên ban kiểm soát để thực hiện các chức năng nhiệm vụ của ban, họp xây dựng bổ sung kế hoạch hoạt động.
- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy định hiện hành của pháp luật trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các Nghị quyết của HĐQT năm 2025.
- Kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty qua việc tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các văn bản, báo cáo định kỳ của các Phòng chuyên môn để nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh, tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích;

| STT | Nội dung | Thù lao 01 tháng/ người (đồng) | Chi phí hoạt động và lợi ích khác năm 2025 | Thù lao cả năm 2025 (đồng) |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|
| 1 | Thù lao Chủ tịch HĐQT | 5.000.000 | 0 | 60.000.000 |
| 2 | Thù lao Thành viên HĐQT (04 người) | 2.000.000 | 0 | 96.000.000 |
| 3 | Thù lao Trưởng BKS | 2.000.000 | 0 | 24.000.000 |
| 4 | Thù lao Thành viên BKS (02 người) | 1.000.000 | 0 | 24.000.000 |

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Tính đến ngày 31/12/2025, thông kê không ghi nhận giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

Một là về giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không có

Hai là, Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có

Ba là, giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): không có

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: không có

- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác: không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty và các quy định pháp luật liên quan

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được thực hiện kiểm toán đúng theo quy định tại điều lệ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2025, do Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn UYH thực hiện. Đơn vị kiểm toán đã có ý kiến chấp thuận đối với báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

Nhìn chung, báo cáo tài chính đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của công ty, được trình bày theo các mẫu báo cáo được quy định. Báo cáo đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm 31/12/2025. Việc ghi chép, mở sổ kế toán, phân loại các nội dung kinh tế theo chuẩn mực kế toán do Bộ Tài chính ban hành.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Đính kèm Báo cáo này)

Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ đúng quy định của pháp luật trên thị trường chứng khoán.

Nơi nhận:

- NT;
- Lưu: PC.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP
LUẬT CỦA CÔNG TY**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Hùng Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT | 6 - 7 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 8 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 10 - 38 |

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 hợp nhất 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 NĂM TÀI CHÍNH

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 hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 Công ty cam kết rằng: Công ty đã tuân thủ và 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 về việc hướng dẫn 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: 183/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



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 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 | | 522.099.048.851 | 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 đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 187.575.689.743 | 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 | 7.923.420.515 | 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 | 18 | 56.966.665 | 56.966.665 |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 584.901.115.004 | 118.092.844.828 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| Tài sản cố định | 220 | | 175.846.882.602 | 53.081.421.405 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 13 | 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 | - |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 15 | 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 xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 13.791.005.384 | 11.423.647.054 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 12 | - | 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 | 16 | 82.909.233.323 | 20.699.582.451 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.107.000.163.855 | 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 | | 660.333.530.918 | 451.967.729.246 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 578.785.310.272 | 451.764.714.583 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 17 | 105.477.447.997 | 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 | 18 | 9.824.173.556 | 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 | 19 | 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 | | 446.666.632.937 | 432.870.850.634 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 20 | 446.666.632.937 | 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 | | 72.785.547.628 | 57.155.540.532 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 56.212.372.212 | 52.746.082.928 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 16.573.175.416 | 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 | | 1.107.000.163.855 | 884.838.579.880 |

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 HỢP NHẤT
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 | 22 | 1.658.974.977.086 | 1.068.182.064.178 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 23 | 870.143.817 | 92.346.790 |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 1.658.104.833.269 | 1.068.089.717.388 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 24 | 1.608.656.773.301 | 1.051.410.663.104 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 49.448.059.968 | 16.679.054.284 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 20.768.462.419 | 9.030.783.328 |
| Chi phí tài chính | 22 | 26 | 32.558.330.000 | 11.731.588.787 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 31.972.080.376 | 11.577.396.315 |
| Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | (131.512.846) | - |
| Chi phí bán hàng | 25 | 27 | 2.977.284.965 | 2.374.177.477 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 14.463.812.079 | 3.003.575.194 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 20.085.582.497 | 8.600.496.154 |
| Thu nhập khác | 31 | 28 | 12.744.175 | 344.523 |
| Chi phí khác | 32 | 29 | 154.292.202 | 1.763.618.292 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | (141.548.027) | (1.763.273.769) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 19.944.034.470 | 6.837.222.385 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 4.592.901.387 | 2.417.367.130 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 1.795.205.983 | 203.014.663 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 13.555.927.100 | 4.216.840.592 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 61 | | 16.573.175.416 | 4.409.457.604 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (3.017.248.316) | (192.617.012) |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 30 | 591 | 152 |

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-------|-------------|---------------------|-------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 19.944.034.470 | 6.837.222.385 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| 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 | | (6.125.500.626) | (49.274.285) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 31.972.080.376 | 11.577.396.315 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 52.372.683.221 | (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 | | (100.674.742.284) | (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 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 164.882.487.696 | (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 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 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 | | 1.213.401.960.925 | 535.269.470.991 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (1.009.945.623.164) | (295.064.287.146) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 203.456.337.761 | 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 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 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...

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)

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) | Tỷ 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, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (*) | 140.000 | 69,54% | Số 135 đường Trần Bạch Đẳng, Phường 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 Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm | 500.000 | 0,02% | Số 30 Lý Tử Tấn, Phường Sơn Trà, TP 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 60,72%.

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 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 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

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 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 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.

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)

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

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.

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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

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)

4.5 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.

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.

4.6 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.

4.7 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.

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 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH 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 |

4.8 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.

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.

4.9 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.

4.10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ các đơn vị 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.

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 trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

4.11 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.

4.12 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.

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 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.

4.14 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.

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.

4.15 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%.

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)

4.15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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.

4.16 NGOẠI TỆ

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

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

4.17 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 | 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

Cho năm tài chính 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

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | 124.094.039.764 | (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 | 58.327.025.426 | (1.049.620.442) | 63.512.439.386 | (1.049.620.442) |
| | 124.094.039.764 | (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 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) |

Trả trước cho người bán là các bên liên quan

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 31)

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

Cho năm tài chính 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)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Ngắn hạn

- Nguyễn Thị Hoa (*)

| 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------|--------------|-------------|--------------|
| Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| 81.800.000.000 | - | - | - |
| 81.800.000.000 | - | - | - |

(*) Các hợp đồng cho vay tiền với lãi suất 8%/năm. Đến ngày lập báo cáo này, Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương đã thu hồi toàn bộ khoản cho vay này.

9. PHẢI THU KHÁC

- Phải thu ngắn hạn khác
 - Tạm ứng cho cá nhân
 - Ký cược, ký quỹ ngắn hạn
 - Phải thu ngắn hạn khác

| 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| 7.923.420.515 | - | 138.667.727.472 | - |
| 4.698.391.333 | - | 7.470.823.468 | - |
| 307.004 | - | 216.904.004 | - |
| 3.224.722.178 | - | 130.980.000.000 | - |
| 7.923.420.515 | - | 138.667.727.472 | - |
| 1.800.000.000 | - | 7.450.000.000 | - |

Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan
(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 31)

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

10. NỢ XẤU

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-------------------------|----------------|------------------------|------------------|----------------|------------------------|------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Phải thu khách hàng | | | | | | |
| + Asian Impex Ltd | 26.618.330.643 | - | 26.618.330.643 | 26.618.330.643 | - | 26.618.330.643 |
| + Các đối tượng khác | 1.049.620.442 | - | 1.049.620.442 | 1.049.620.442 | - | 1.049.620.442 |
| Trả trước cho người bán | | | | | | |
| + Global Posco Co.,Ltd | 7.910.406.992 | - | 7.910.406.992 | 7.910.406.992 | - | 7.910.406.992 |
| Cộng | 35.578.358.077 | - | 35.578.358.077 | 35.578.358.077 | - | 35.578.358.077 |

11. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | 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. 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 | 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 | - |

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | 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 |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| 01/01/2025 | 79.016.956.813 | 43.165.193.018 | 7.110.362.727 | 293.308.980 | 973.793.553 | 130.559.615.091 |
| - Tăng khác | 410.000.004 | - | - | - | 49.000.000 | 459.000.004 |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành | 288.240.210 | - | - | - | - | 288.240.210 |
| - Mua trong năm | 31.070.278.271 | 238.400.000 | 721.747.455 | - | - | 32.030.425.726 |
| 31/12/2025 | 110.785.475.298 | 43.403.593.018 | 7.832.110.182 | 293.308.980 | 1.022.793.553 | 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 | 3.651.923.784 | 722.406.812 | 123.360.760 | - | 104.513.383 | 4.602.204.739 |
| - Tăng khác | 410.000.004 | - | - | - | - | 410.000.004 |
| 31/12/2025 | 33.424.659.719 | 40.824.927.591 | 7.040.888.616 | 293.308.980 | 906.613.523 | 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 | 77.360.815.579 | 2.578.665.427 | 791.221.566 | - | 116.180.030 | 80.846.882.602 |

- 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 19.931.943.552 đồng.
- Tại ngày 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 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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | | Tổng cộng |
|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| | 01/01/2025 | - | - |
| | - Mua trong năm | 95.000.000.000 | 95.000.000.000 |
| | 31/12/2025 | 95.000.000.000 | 95.000.000.000 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| | 01/01/2025 | - | - |
| | 31/12/2025 | 95.000.000.000 | 95.000.000.000 |

- Giá trị còn lại của Tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 95.000.000.000 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)

15. 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 | 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 | 273.893.285.919 | - | 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 |

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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

- (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 19).
- (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 00236712, AA 00236713, 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.
- (3) Là quyền sử dụng thửa đất số 190 tờ bản đồ số 104 tại 16 Trần Quang Khai, 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. 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 Khai, 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. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (5) Là quyền sử dụng thửa đất số 78 tờ bản đồ số 104 tại 12 Trần Quang Khai, 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.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

- Số dư đầu năm
- Tăng trong năm
- Phân bổ trong năm
- Số dư cuối năm

| | |
|----------|----------------|
| Năm 2025 | VND |
| | 20.699.582.451 |
| | 65.423.069.461 |
| | 3.213.418.589 |
| | 82.909.233.323 |

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. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị | Số có khả năng trả nợ VND |
| Các khoản phải trả người bán ngắn hạn | 105.477.447.997 | 105.477.447.997 | 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 | 14.803.154.804 | 14.803.154.804 | - | - |
| - 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 Dầu tự 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 | - | - | 10.838.704.924 | 10.838.704.924 |
| - Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam | 9.445.300.597 | 9.445.300.597 | 9.984.235.428 | 9.984.235.428 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland | 9.481.130.795 | 9.481.130.795 | 17.041.515.218 | 17.041.515.218 |
| - Các đối tượng khác | 17.978.288.180 | 17.978.288.180 | 27.246.457.642 | 27.246.457.642 |
| | 105.477.447.997 | 105.477.447.997 | 108.200.955.854 | 108.200.955.854 |

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. 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 | 8.885.204.286 | 4.445.213.152 | 9.824.173.556 |
| - 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 | 28.099.784 | 486.565.863 | 474.430.108 | 40.235.539 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê 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 | 8.885.204.286 | 4.445.213.152 | 9.824.173.556 |
| | | | | |
| | 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)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ 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 |
| | 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 |
| Vay ngắn hạn | 456.878.924.368 | 456.878.924.368 | 1.122.056.960.925 | 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 Thương 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 |
| - Các đối tượng 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 | - | - |
| | 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 |

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

Cho năm tài chính 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)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0454/2025/HIDHM-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 nhấc 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 Thu 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. Đúng 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);

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- 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;

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Trần Voi, Phú Mẫn, 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: 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 là phường Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00032.

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Bất động sản tại thửa đất số: 253, Tờ bản đồ 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 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 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 Đinh 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.

- (4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 3030338586/2025/HĐCVDAĐT/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 pháp, 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.
 - 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.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120 tờ bản đồ số 341 địa chỉ: Lô 35+36-B2.2, Cụm dân cư Bắc Tu Viện Pháo Lô, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03616091 đứng tên Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/9/2025, số vào sổ cấp GCN: VP 12251.

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. | VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP) | | | | | | | | |
| - | Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 341 địa chỉ: Lô 34-B2.2, Cụm dân cư Bắc Tu Viện Phao Lô, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03616092 đứng tên Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/9/2025, số vào sổ cấp GCN: VP 12252. | | | | | | | | |
| 20. | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | | | | | | | |
| 20.1. | BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU | | | | | | | | |
| | Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng | | | |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | | | |
| 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) | 16.573.175.416 | 13.555.927.100 | | | |
| - Phân phối lợi nhuận (*) | | - | 291.380.635 | - | (437.070.952) | (145.690.317) | | | |
| - Tăng/giảm do hợp nhất công ty con | | - | - | 891.642.888 | (506.097.368) | 385.545.520 | | | |
| 31/12/2025 | | 280.499.680.000 | 847.406.333 | 92.533.998.976 | 72.785.547.628 | 446.666.632.937 | | | |

(*) 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.

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)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 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 |

20.3 CỔ PHIẾU

| | 31/12/2025 CP | 01/01/2025 CP |
|---|------------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành | 28.049.968 | 28.049.968 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 28.049.968 | 28.049.968 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 28.049.968 | 28.049.968 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 28.049.968 | 28.049.968 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 28.049.968 | 28.049.968 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP) | 10.000 | 10.000 |

21. 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 |

22. 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 | 20.258.005.917 | 23.981.598.871 |
| | 1.658.974.977.086 | 1.068.182.064.178 |
| Doanh thu với các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 31) | 672.000.000 | 59.228.442.089 |

23. 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 |

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)

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 | Năm 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) |
| | <u>1.608.656.773.301</u> | <u>1.051.410.663.104</u> |

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 6.125.500.626 | 49.274.285 |
| - Lợi thế góp vốn vào Công ty con | 14.079.044.548 | 8.885.747.938 |
| - Chiết khấu thanh toán | 529.685.492 | - |
| - 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 |
| | <u>20.768.462.419</u> | <u>9.030.783.328</u> |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay | 31.972.080.376 | 11.577.396.315 |
| - Chi phí lãi trả chậm L/C | 441.468.456 | 154.192.472 |
| - Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác | 100.000.000 | - |
| - Chi phí tài chính khác | 44.781.168 | - |
| | <u>32.558.330.000</u> | <u>11.731.588.787</u> |

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i> | <i>14.463.812.079</i> | <i>3.003.575.194</i> |
| - Nhân viên quản lý | 3.868.034.396 | 2.516.845.749 |
| - Khấu hao tài sản cố định | 800.495.110 | 20.086.884 |
| - Dụng cụ đồ dùng văn phòng | 94.292.555 | 80.420.397 |
| - Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | - | (4.441.783.075) |
| - 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 |
| <i>Các khoản chi phí bán hàng</i> | <i>2.977.284.965</i> | <i>2.374.177.477</i> |
| - Chi phí công cụ dụng cụ | 5.895.369 | 1.549.867 |
| - Nhân viên bán hàng | 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 | 479.654.426 |
| | <u>17.441.097.044</u> | <u>5.377.752.671</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)

28. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------|-------------------|-----------------|
| - Các khoản khác | 12.744.175 | 344.523 |
| | <u>12.744.175</u> | <u>344.523</u> |

29. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| - Các khoản bị phạt | 99.577.011 | 1.602.280.366 |
| - Chi phí khấu hao không phục vụ SXKD | 6.600.000 | 6.600.000 |
| - Các khoản chi phí khác | 48.115.191 | 154.737.926 |
| | <u>154.292.202</u> | <u>1.763.618.292</u> |

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận/Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 16.573.175.416 | 4.409.457.604 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | - | (145.690.317) |
| + Các khoản điều chỉnh giảm | - | (145.690.317) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*) | - | (145.690.317) |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 16.573.175.416 | 4.263.767.287 |
| Tổng số lượng cổ phiếu (CP) | 28.049.968 | 28.049.968 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (CP) | 28.049.968 | 28.049.968 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) | <u>591</u> | <u>152</u> |

(*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được trình bày lại do trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-DHDCD-PAS ngày 25/04/2025.

31. 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 Địa ốc Thành Lâm | Bên liên quan |
| 3 | Ông Nguyễn Hùng Cường | Chủ tịch HĐQT |
| 4 | Bà Nghiêm Thị Tuyết Thi | Bên liên quan với Công ty con |
| 5 | Bà Bùi Thị Ngọc | Bên liên quan với Công ty con |

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)

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

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 |

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 |
| Tạm ứng | 1.800.000.000 | 7.450.000.000 |
| - Bà Nghiêm Thị Tuyết Thi | - | 4.000.000.000 |
| - Bà Bùi Thị Ngọc | 1.800.000.000 | 3.450.000.000 |

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

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)

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

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 | 244.120.000 | 216.831.078 |
| | Tổng Giám đốc | | |
| - Bà Lưu Thị Thu Thùy | 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 Yến | 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 Hội đồng quản trị và người nhà đã dùng một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. (Xem tại Thuyết minh số 19).

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)

32. SỞ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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

