

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

-----\*\*\*-----

Số: 19/2026/CBTT-PAS

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

-----\*\*\*-----

Hưng Yên, ngày 22 tháng 4 năm 2026

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

**Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Mã chứng khoán: PAS

Địa chỉ trụ sở chính: Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Đường  
Hào, tỉnh Hưng Yên

Điện thoại: 0221 394 82 68

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: 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 tài chính riêng Quý 1/2026 kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 22/4/2026  
tại đường dẫn <http://www.phuonganhgroup.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

-Nội dung thông tin cần công bố  
và các tài liệu có liên quan

**Người được ủy quyền công bố thông tin**  
(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**Lưu Ngọc Ánh**

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1.2026**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	6 – 27

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>639,302,473,441</b>	<b>427,708,928,163</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>10,753,522,332</b>	<b>4,729,244,824</b>
1. Tiền	111		10,753,522,332	4,729,244,824
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>12,500,000,000</b>	<b>-</b>
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		12,500,000,000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>281,382,358,593</b>	<b>98,565,422,170</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		167,822,844,020	123,867,661,145
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32,058,986,786	8,654,607,751
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		117,078,885,864	1,621,511,351
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(35,578,358,077)	(35,578,358,077)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>333,922,833,072</b>	<b>324,251,465,501</b>
1. Hàng tồn kho	141		333,922,833,072	325,935,769,134
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	(1,684,303,633)
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>743,759,444</b>	<b>162,795,668</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		482,219,236	105,829,003
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		204,573,543	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		56,966,665	56,966,665
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>370,272,871,225</b>	<b>488,047,296,927</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42,259,335,273</b>	<b>42,921,857,141</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		<b>42,259,335,273</b>	<b>42,921,857,141</b>
- Nguyên giá	222		121,754,602,760	121,564,602,760
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(79,495,267,487)	(78,642,745,619)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>31,581,783,000</b>	<b>148,437,699,405</b>
- Nguyên giá	241		31,581,783,000	148,437,699,405
<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>9,829,598,349</b>	<b>9,997,274,880</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		9,829,598,349	9,997,274,880
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>283,183,750,222</b>	<b>283,183,750,222</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		290,564,252,062	290,564,252,062
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		100,000,000	100,000,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(7,480,501,840)	(7,480,501,840)
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>3,418,404,381</b>	<b>3,506,715,279</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		3,418,404,381	3,506,715,279
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>1,009,575,344,666</b>	<b>915,756,225,090</b>



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>632,417,461,244</b>	<b>541,599,546,427</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>597,617,461,244</b>	<b>541,599,546,427</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		155,514,796,001	104,763,566,656
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6,681,254,062	1,988,566,973
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		9,637,496,615	9,796,802,578
5. Phải trả người lao động	315		655,411,807	647,117,988
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		973,377,897	873,633,847
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		938,196,000	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		932,075,100	925,630,850
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		421,899,550,595	422,218,924,368
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		385,303,167	385,303,167
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>34,800,000,000</b>	<b>-</b>
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		34,800,000,000	-
<b>D.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>377,157,883,422</b>	<b>374,156,678,663</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>		<b>280,499,680,000</b>	<b>280,499,680,000</b>
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		280,499,680,000	280,499,680,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		847,406,333	847,406,333
<b>10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>420</b>		<b>95,810,797,089</b>	<b>92,809,592,330</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		92,809,592,330	89,422,944,393
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3,001,204,759	3,386,647,937
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,009,575,344,666</b>	<b>915,756,225,090</b>

Hưng Yên, ngày 22 tháng 04 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 KINH DOANH - QUÝ

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		434,840,227,414	266,714,792,843	434,840,227,414	266,714,792,843
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		224,109,800	9,821,700	224,109,800	9,821,700
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		434,616,117,614	266,704,971,143	434,616,117,614	266,704,971,143
4. Giá vốn hàng bán	11		419,651,945,278	256,040,812,025	419,651,945,278	256,040,812,025
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		14,964,172,336	10,664,159,118	14,964,172,336	10,664,159,118
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		0	0	0	0
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		22,287,376	9,817,681	22,287,376	9,817,681
8. Chi phí tài chính	23		8,714,836,912	6,696,609,779	8,714,836,912	6,696,609,779
- Chi phí đi vay	24		8,714,836,912	6,243,625,065	8,714,836,912	6,243,625,065
9. Chi phí bán hàng	25		644,933,770	1,041,566,672	644,933,770	1,041,566,672
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,851,504,898	1,573,619,164	1,851,504,898	1,573,619,164
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+21+22-(23+25+26)}	30		3,775,184,132	1,362,181,184	3,775,184,132	1,362,181,184
12. Thu nhập khác	31		0	589	0	589
13. Chi phí khác	32		18,942,547	1,727,597	18,942,547	1,727,597
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(18,942,547)	(1,727,008)	(18,942,547)	(1,727,008)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		3,756,241,585	1,360,454,176	3,756,241,585	1,360,454,176
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		755,036,826	272,436,355	755,036,826	272,436,355
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		3,001,204,759	1,088,017,821	3,001,204,759	1,088,017,821
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		106.99	38.79	106.99	38.79
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		0	0	0	0

Hưng Yên, ngày 22 tháng 04 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 - PPGT - QUÝ - MẸ**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3,756,241,585	7,979,549,324
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		852,521,868	3,339,968,623
- Các khoản dự phòng	03		(1,684,303,633)	5,100,597,970
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(3,011,018)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(769,988)	(4,547,903,657)
- Chi phí đi vay	06		8,714,836,912	30,701,724,212
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		11,638,526,744	42,570,925,454
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66,165,593,561)	222,055,517,558
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7,987,063,938)	(17,798,059,860)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		55,353,323,023	15,129,509,348
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(120,402,804)	(2,053,374,752)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(8,485,908,171)	(30,391,145,795)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1,366,587,780)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		(15,767,118,707)	228,146,784,173
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(190,000,000)	(135,635,867,702)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12,500,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(198,050,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		769,988	2,938,670,778
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(12,689,230,012)	(330,747,196,924)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		272,744,455,492	1,045,396,960,925
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(238,263,829,265)	(956,600,623,164)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		34,480,626,227	88,796,337,761
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		6,024,277,508	(13,804,074,990)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4,729,244,824	18,532,914,362
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	405,452
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		10,753,522,332	4,729,244,824

Hưng Yên, ngày 22 tháng 04 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**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 KHÁI QUÁT CHUNG**

Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, tên viết tắt là PAS (gọi tắt là “Công ty”); được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900613295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/08/2010 và thay đổi lần thứ 19 ngày 24/01/2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Ngày 13/11/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có công văn số 7595/UBCK-GSĐC chấp thuận Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh trở thành công ty đại chúng.

Ngày 21/11/2018, Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 105/2018/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là PAS.

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là: 280.499.680.000 đồng (Hai trăm tám mươi tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn./.).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2026 là 51 người (tại ngày 01/01/2026 là 50 người).

**1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

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

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

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

**2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho Quý 1 năm 2026 kết thúc ngày 31/03/2026.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính riêng của công ty được lập theo chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán của Doanh nghiệp.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho quý 1 năm 2026 kết thúc ngày 31/03/2026.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho quý 1 năm 2026 kết thúc ngày 31/03/2026

**4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

**4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

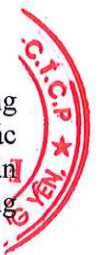
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không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

**4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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

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





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)**

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

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

**4.5 HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

**4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN**

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

**4.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

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

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính riêng theo phương pháp giá gốc. Khi có bằng chứng về việc giá trị các khoản đầu tư bị giảm giá, Công ty sẽ xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho phần giá trị bị tổn thất. Trong trường hợp không có thông tin tham chiếu để xác định mức độ giảm giá của các khoản đầu tư, giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác sẽ vẫn được ghi nhận và phản ánh theo giá gốc trên Báo cáo tài chính.

**4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ**

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ (TIẾP)**

Chi phí phải trả là các khoản chi phí thực tế phát sinh nhưng chưa có đầy đủ chứng từ và được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

**4.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

**4.11 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

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

**4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ**

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)**

- *Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.*

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

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

**4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

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

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

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

**4.14 NGOẠI TỆ**

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

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

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

**4.15 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Tiền mặt	3,736,582,197	863,305,278
- Tiền gửi không kỳ hạn	7,016,940,135	3,865,939,546
	<b>10,753,522,332</b>	<b>4,729,244,824</b>



**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

QUÝ 1.2026

kết thúc ngày 31/03/2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

Chi tiết các khoản có giá trị từ 10% trở lên

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>167,822,844,020</b>	<b>(27,667,951,085)</b>	<b>123,867,661,145</b>	<b>(27,667,951,085)</b>
- 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	56,848,345,959	-	18,147,861,484	-
- Công ty cổ phần công nghiệp JK Việt Nam	6,615,926,199	-	7,369,768,615	-
- Công ty TNHH Giải Pháp Công Nghệ Newsun	-	-	5,240,215,526	-
- Công ty cổ phần tập đoàn HSV Việt Nam	20,510,335,659	-	-	-
- Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Đại Tín Phát	15,769,318,214	-	3,452,977,198	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	3,731,919,234	-	21,000,822,211	-
- Công ty CP Vật tư thiết bị Trung Nam	-	-	-	-
- Công ty TNHH Sun Invest Việt Nam	37,728,668,112	(1,049,620,442)	10,394,110,133	-
- Các khách hàng khác	-	-	31,643,575,335	(1,049,620,442)
<b>Cộng</b>	<b>167,822,844,020</b>	<b>(27,667,951,085)</b>	<b>123,867,661,145</b>	<b>(27,667,951,085)</b>

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>32,058,986,786</b>	<b>(7,910,406,992)</b>	<b>8,654,607,751</b>	<b>(7,910,406,992)</b>
- Global Posco Co.,Ltd	7,910,406,992	(7,910,406,992)	7,910,406,992	(7,910,406,992)
- Công Ty TNHH Sản Xuất Và Thương Mại XNK Thép Đông Á	4,439,999,999	-	-	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	13,473,545,589	-	-	-
- Các đối tượng khác	6,235,034,206	-	744,200,759	-
<b>Cộng</b>	<b>32,058,986,786</b>	<b>(7,910,406,992)</b>	<b>8,654,607,751</b>	<b>(7,910,406,992)</b>

8. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>117,078,885,864</b>	<b>-</b>	<b>1,621,511,351</b>	<b>-</b>
- Tạm ứng	10,370,955	-	10,371,468	-
- Ký cược, ký quỹ	212,598,504	-	307,004	-
- Phải thu khác (*)	116,855,916,405	-	1,610,832,879	-
	<b>117,078,885,864</b>	<b>-</b>	<b>1,621,511,351</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng đang đi trên đường	5,502,167,130	-	2,299,440,300	-
- Nguyên liệu, vật liệu	685,081,317	-	625,369,778	-
- Công cụ, dụng cụ	117,678,749	-	97,880,276	-
- Thành phẩm	7,748,565,331	-	5,229,791,133	-
- Hàng hoá	319,869,340,545	-	317,683,287,647	(1,684,303,633)
	333,922,833,072	-	325,935,769,134	(1,684,303,633)

10. NỢ XẤU

	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long (*)	290,664,252,062	(7,480,501,840)	290,664,252,062	(7,480,501,840)
- Công ty Cổ phần Newgreen Homes (**)	290,564,252,062	(7,380,501,840)	290,564,252,062	(7,380,501,840)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (***)	62,514,252,062	(2,798,932,670)	62,514,252,062	(2,798,932,670)
	174,050,000,000	(2,923,069,461)	174,050,000,000	(2,923,069,461)
	54,000,000,000	(1,658,499,709)	54,000,000,000	(1,658,499,709)
		31/03/2026		01/01/2026
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	(100,000,000)
	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	(100,000,000)

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	69.536%	99.29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty cổ phần Newgreen Homes	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	96.154%	96.15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm

97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

0.02%

0.02%

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

12. TÀI SẢN CÓ 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						
01/01/2026	69,465,197,027	43,165,193,018	7,667,110,182	293,308,980	973,793,553	121,564,602,760
- Mua trong kỳ	-	190,000,000	-	-	-	190,000,000
31/03/2026	69,465,197,027	43,355,193,018	7,667,110,182	293,308,980	973,793,553	121,754,602,760
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2026	29,658,472,782	40,804,495,063	6,990,471,942	293,308,980	895,996,852	78,642,745,619
- Khấu hao trong kỳ	621,499,509	184,993,572	22,554,609	-	23,474,178	852,521,868
31/03/2026	30,279,972,291	40,989,488,635	7,013,026,551	293,308,980	919,471,030	79,495,267,487
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2026	39,806,724,245	2,360,697,955	676,638,240	-	77,796,701	42,921,857,141
31/03/2026	39,185,224,736	2,365,704,383	654,083,631	-	54,322,523	42,259,335,273

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>	<b>148,437,699,405</b>	<b>-</b>	<b>116,855,916,405</b>	<b>31,581,783,000</b>
- Quyền sử dụng đất	148,437,699,405	-	116,855,916,405	31,581,783,000
+ 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	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>31,581,783,000</b>	<b>-</b>	<b>116,855,916,405</b>	<b>31,581,783,000</b>
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	-	116,855,916,405	31,581,783,000

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 25/11/2010. Diện tích: 1052,2 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài.



## CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ 1.2026  
kết thúc ngày 31/03/2026

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

## 14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>155,514,796,001</b>	<b>155,514,796,001</b>	<b>104,763,566,656</b>	<b>104,763,566,656</b>
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	-	-	-	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	24,023,522,510	24,023,522,510	15,238,494,213	15,238,494,213
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	8,557,297,592	8,557,297,592	12,981,726,331	12,981,726,331
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đồng Á	-	-	14,803,154,804	14,803,154,804
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	1,983,819,732	1,983,819,732	25,549,353,077	25,549,353,077
- Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đồng Á	2,365,429,558	2,365,429,558	3,363,329,377	3,363,329,377
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	14,704,692,641	14,704,692,641	9,445,300,597	9,445,300,597
- Công ty Cổ phần Kim Loại Thiên Long	10,302,661,109	10,302,661,109	3,481,813,129	3,481,813,129
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	46,870,937,058	46,870,937,058	9,481,130,795	9,481,130,795
- Các đối tượng khác	46,706,435,801	46,706,435,801	10,419,264,333	10,419,264,333
<b>Cộng</b>	<b>155,514,796,001</b>	<b>155,514,796,001</b>	<b>104,763,566,656</b>	<b>104,763,566,656</b>



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

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

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	9,796,802,578	2,238,508,185	2,397,814,148	9,637,496,615
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,490,805,908	893,886,206	2,383,456,334	1,235,780
- Thuế thu nhập cá nhân	7,376,008,485	755,036,826	-	8,131,045,311
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	21,234,185	15,327,553	14,357,814	22,203,924
- Các loại thuế khác	100,000	574,257,600	-	574,357,600
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
	908,654,000	-	-	908,654,000
<b>Phải thu</b>				
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	56,966,665	629,626,641	629,626,641	56,966,665
- Thuế xuất, nhập khẩu	23,829,364	629,626,641	629,626,641	23,829,364
	33,137,301	-	-	33,137,301
<b>Trong đó</b>				
<b>Phải nộp</b>	9,796,802,578			9,637,496,615
<b>Phải thu</b>	56,966,665			56,966,665



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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/03/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	456,699,550,595	456,699,550,595	272,744,455,492	238,263,829,265	422,218,924,368	422,218,924,368
Vay ngắn hạn	421,899,550,595	421,899,550,595	237,944,455,492	238,263,829,265	422,218,924,368	422,218,924,368
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27,464,763,856	27,464,763,856	6,000,000,000	6,000,000,000	27,464,763,856	27,464,763,856
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	164,443,334,628	164,443,334,628	49,569,887,671	49,886,016,072	164,759,463,029	164,759,463,029
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229,991,452,111	229,991,452,111	182,374,567,821	182,377,813,193	229,994,697,483	229,994,697,483
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	34,800,000,000	34,800,000,000	34,800,000,000	-	-	-
-Nguyễn Huy Đức	34,800,000,000	34,800,000,000	34,800,000,000			
	<u>456,699,550,595</u>	<u>456,699,550,595</u>	<u>272,744,455,492</u>	<u>238,263,829,265</u>	<u>422,218,924,368</u>	<u>422,218,924,368</u>

- (1)

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0454/2025/HDHM-PN/SHB.112500 ngày 24/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Vĩnh Phúc và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thép các loại;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng văn kiện tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*
  - 01 xe ô tô tải có cần cầu nhẵn hiệu HINO, BKS 89H - 008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 89 004599 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Hưng Yên cấp cho CTCP Quốc tế Phương Anh ngày 01/06/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN205015 và tài sản trên đất tại số 8 ngõ 63 Lê Đức Thọ - Mỹ Đình 2 - Nam Từ Liêm - Hà Nội - Cấp cho ông Nguyễn Chính Nghĩa; Nguyễn Thanh Hằng - Chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Văn Thụ - Nguyễn Thị Hương ngày 17/2/2022
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562845, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02854 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/05/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562844, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/05/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Dung.

(2) Hợp đồng tín dụng số CLC-40788-01 ngày 07/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

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

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 756, Lô A22 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645833 cấp ngày 09/12/2010. Đứng tên Ông Nguyễn Hùng Cường và Bà Vũ Thị Thu Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000141 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 756, Lô B4.1-5. Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645940 cấp ngày 31/12/2010. Đứng tên Bà Nguyễn Thị Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000140 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Bất động sản tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số: 79 địa chỉ thửa đất: Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000322 ngày 21/1/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)
- (3) Hợp đồng tín dụng số 202427705586 ngày 23/05/2024 thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 08 ngày 29/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín – Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Hạn mức tín dụng: 280.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Trán Voi, Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 196361 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 Thụ và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/06/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00032.
- Bất động sản tại thửa đất số: 253, Tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412746 đứng tên ông Nguyễn Tuấn Anh (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thụ và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/6/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, Số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00031.
- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 498534 đứng tên bà Đình Thị Thọ (đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 24/2/2022) do UBND huyện Quốc Oai tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 07/03/2007, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 550.
- Mở sổ tiết kiệm 12.500.000.000VNĐ Theo giấy chứng nhận tiền gửi ngày 10/03/2026.
- Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 925313 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 05/01/2012 cho Bà Phùng Thị Mai Hương đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022

**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU****17.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>01/01/2025</b>	<b>280,499,680,000</b>	<b>556,025,698</b>	<b>89,860,015,345</b>	<b>370,915,721,043</b>
- Lãi trong năm	-	-	3,386,647,937	3,386,647,937
- Phân phối lợi nhuận	-	291,380,635	(437,070,952)	(145,690,317)
<b>31/12/2025</b>	<b>280,499,680,000</b>	<b>847,406,333</b>	<b>92,809,592,330</b>	<b>374,156,678,663</b>
<b>01/01/2026</b>	<b>280,499,680,000</b>	<b>847,406,333</b>	<b>92,809,592,330</b>	<b>374,156,678,663</b>
- Lãi trong kỳ	-	-	3,001,204,759	3,001,204,759
<b>31/03/2026</b>	<b>280,499,680,000</b>	<b>847,406,333</b>	<b>95,810,797,089</b>	<b>377,157,883,422</b>

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

	Quý này năm nay VND	Số quý này năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	280,499,680,000	280,499,680,000
- Vốn góp cuối năm	280,499,680,000	280,499,680,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**17.3 CỔ PHIẾU**

	31/03/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	28,049,968	28,049,968
+ Cổ phiếu phổ thông	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28,049,968	28,049,968
+ Cổ phiếu phổ thông	28,049,968	28,049,968
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP)		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<b>31/03/2026</b>	<b>01/01/2026</b>
- Ngoại tệ các loại (USD)	1,273.81	1,290.31
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	33,404,085,060	33,404,085,060

**19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	429,944,795,814	262,494,398,065
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,895,431,600	4,220,394,778
	<b>434,840,227,414</b>	<b>266,714,792,843</b>

**20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	224,109,800	9,821,700
Trong đó:		
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	224,109,800	9,821,700

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	417,116,359,055	253,966,081,672
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2,535,586,223	2,074,730,353
	<b>419,651,945,278</b>	<b>256,040,812,025</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	769,988	9,817,681
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	21,517,388	-
	<b>22,287,376</b>	<b>9,817,681</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí lãi vay	8,714,836,912	6,243,625,065
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị		
- khác	-	452,984,714
	<b>8,714,836,912</b>	<b>6,696,609,779</b>

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

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>1,851,504,898</b>	<b>1,573,619,164</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ	9,859,267	16,124,937
- Nhân viên quản lý	724,741,943	564,427,533
- Khấu hao tài sản cố định	14,521,722	6,458,085
- Thuế, phí, lệ phí	20,000	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	463,318,663	258,261,139
- Chi phí quản lý khác	639,043,303	728,347,470
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>644,933,770</b>	<b>1,041,566,672</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ	698,148	850,001
- Chi phí nhân công	384,049,717	407,124,882
- Khấu hao tài sản cố định	11,737,089	50,402,997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	219,739,043	175,023,655
- Chi phí bán hàng khác	28,709,773	408,165,137
	<b>2,496,438,668</b>	<b>2,615,185,836</b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>



**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

- Các khoản khác	-	589
	-	589

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Các khoản bị phạt	17,292,537	-
- Chi phí khác	1,650,010	1,727,597
	<b>18,942,547</b>	<b>1,727,597</b>

Hưng Yên, ngày 22 tháng 04 năm 2026



Trần Thị Hương Giang  
Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng Cường  
Chủ tịch HĐQT

