

CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

Số: 09/2025/CBTT-PAS

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

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

Hưng Yên, ngày 29 tháng 03 năm 2025

**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 Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên**

Điện thoại: **0221 394 82 68**

Người thực hiện công bố thông tin: **Đoàn Thị Thu Thủy**

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): **0335724136**

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

Nội dung thông tin công bố (\*):

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 kiểm toán đính kèm công văn giải trình báo cáo tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2025 tại đường dẫn <http://www.phuonganhgroup.com.vn>

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

**Tài liệu đính kèm:**

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

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



**Đoàn Thị Thu Thủy**

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024**

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

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào,  
tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 - 37

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

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **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 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
Bà Phan Thị Thanh Thủy	Thành viên (Miễn nhiệm từ 24/04/2024)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên
Bà Lưu Thị Thu Thủy	Thành viên
Ông Trần Duy Cường	Thành viên
Bà Lê Hoàng Yến	Thành viên độc lập (Bỏ nhiệm từ 24/04/2024)

##### **Ban điều hành và Kế toán trưởng**

Ông Trần Duy Cường	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Hồng Khang	Kế toán trưởng

##### **Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban
Ông Lê Hồng Quân	Thành viên
Ông Phạm Xuân Bắc	Thành viên

#### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

### 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 31/12/2024 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 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 28 tháng 3 năm 2025



Số: 424/2025/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 28/3/2025, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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.

### 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 của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh tại ngày 31/12/2024, 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 - Số liệu so sánh, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Năm 2024 là năm đầu tiên Công ty có cấu trúc sở hữu Công ty con nên không có số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán. Một số số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được Công ty điều chỉnh hồi tố do đã thực hiện loại trừ phần chi phí lãi vay đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**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 28 tháng 3 năm 2025*

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>766.745.735.052</b>	<b>341.049.946.887</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	19.058.250.921	4.291.422.319
Tiền	111		19.058.250.921	4.291.422.319
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.119.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.119.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		441.193.065.398	40.145.879.868
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	196.022.758.111	88.098.429.196
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	142.080.937.892	21.912.545.095
Các khoản phải thu khác	136	8	138.667.727.472	3.559.131.799
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(35.578.358.077)	(73.424.226.222)
Hàng tồn kho	140	9	305.128.470.913	294.794.297.593
Hàng tồn kho	141		308.177.605.099	299.687.153.718
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.049.134.186)	(4.892.856.125)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.365.947.820	699.347.107
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		363.673.048	215.474.996
Thuế GTGT được khấu trừ	152		945.308.107	426.905.446
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	56.966.665	56.966.665
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>118.092.844.828</b>	<b>363.328.228.129</b>
Tài sản cố định	220		53.081.421.405	45.806.221.120
Tài sản cố định hữu hình	221	12	53.081.421.405	45.806.221.120
- Nguyên giá	222		130.559.615.091	117.854.288.828
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.478.193.686)	(72.048.067.708)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		410.000.004	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(410.000.004)	-
Bất động sản đầu tư	230	13	31.581.783.000	31.581.783.000
- Nguyên giá	231		31.581.783.000	31.581.783.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		11.423.647.054	211.355.458.862
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.423.647.054	211.355.458.862
Đầu tư tài chính dài hạn	250	11	100.000.000	69.664.378.124
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	47.114.252.062
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100.000.000	30.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(7.449.873.938)
Tài sản dài hạn khác	260		21.905.993.369	4.920.387.023
Chi phí trả trước dài hạn	261		1.206.410.918	4.920.387.023
Lợi thế thương mại	269	14	20.699.582.451	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>884.838.579.880</b>	<b>704.378.175.016</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>451.967.729.246</b>	<b>336.376.260.328</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>451.764.714.583</b>	<b>336.376.260.328</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	108.200.955.854	174.852.599.796
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.158.702.623	58.116.568.870
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	5.384.182.422	9.105.638.810
Phải trả người lao động	314		542.217.749	381.140.268
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		889.468.478	457.024.572
Phải trả ngắn hạn khác	319		926.988.000	6.272.400
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	333.422.586.607	93.217.402.762
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		239.612.850	239.612.850
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>203.014.663</b>	<b>-</b>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		203.014.663	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>432.870.850.634</b>	<b>368.001.914.688</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>432.870.850.634</b>	<b>368.001.914.688</b>
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		556.025.698	556.025.698
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		57.155.540.532	86.946.208.990
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm tr.	421a		52.746.082.928	89.220.235.535
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		4.409.457.604	(2.274.026.545)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		94.659.604.404	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>884.838.579.880</b>	<b>704.378.175.016</b>

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2025



Trần Thị Hồng Khang  
Người lập biểu



Trần Thị Hồng Khang  
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 31/12/2024*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	1.068.182.064.178	683.231.557.618
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	92.346.790	68.870.168
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.068.089.717.388	683.162.687.450
Giá vốn hàng bán	11	22	1.051.410.663.104	684.142.632.959
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.679.054.284	(979.945.509)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	9.030.783.328	10.386.821.271
Chi phí tài chính	22	24	11.731.588.787	16.500.754.208
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.577.396.315	16.259.762.984
Chi phí bán hàng	25	25	2.374.177.477	1.475.585.432
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	3.003.575.194	(9.316.314.227)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.600.496.154	746.850.349
Thu nhập khác	31		344.523	15.119.118
Chi phí khác	32	26	1.763.618.292	885.490.225
Lợi nhuận khác	40		(1.763.273.769)	(870.371.107)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.837.222.385	(123.520.758)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.417.367.130	2.150.505.787
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		203.014.663	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.216.840.592	(2.274.026.545)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		4.409.457.604	(2.274.026.545)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(192.617.012)	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	150	(81)

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2025



Trần Thị Hồng Khang  
Người lập biểu



Trần Thị Hồng Khang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng Cường  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		6.837.222.385	(123.520.758)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.894.842.814	3.963.188.101
Các khoản dự phòng	03		(47.139.464.022)	(10.831.557.327)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		(1.695.293)	3.511.339
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(49.274.285)	(9.776.676.586)
Chi phí lãi vay	06		11.577.396.315	16.259.762.984
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08		(24.880.972.086)	(505.292.247)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		29.325.141.764	178.873.198.049
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(8.490.451.381)	16.402.146.652
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(123.720.732.144)	(137.365.546.385)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		3.565.778.053	(3.957.909.025)
Tiền lãi vay đã trả	14		(11.621.972.602)	(16.063.303.849)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.963.461.283)	(5.678.862.144)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.204.224.730	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(136.582.444.949)	31.704.431.051
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(124.945.129.433)	(66.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.119.000.000)
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	96.587.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		49.274.285	3.179.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(93.876.855.148)	95.405.179.256
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		5.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		535.269.470.991	329.547.567.753
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(295.064.287.146)	(454.768.566.121)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		245.205.183.845	(125.220.998.368)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		14.745.883.748	1.888.611.939
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.291.422.319	2.406.321.719
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		20.944.854	(3.511.339)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	19.058.250.921	4.291.422.319

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2025

  
**Trần Thị Hồng Khang**  
Người lập biểu

  
**Trần Thị Hồng Khang**  
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)

**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 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 bao gồm Văn phòng tại ngày 31/12/2024 là 46 người (tại ngày 01/01/2024 là 40 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)

**1.3 CẤU TRÚC CÔNG TY**

Tại ngày 31/12/2024, 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, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (*)	120.000	95,83%	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	500.000	0,02%	97 Lý Triện, Phường An-Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

(\*): Tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty CP Khách sạn Kiến Đại Dương là 25% và 70,83%.

**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 31/12/2024.

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 31/12/2024.

**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 31/12/2024.

**4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con.

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



**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)

**4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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)

**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)

**4.7 TÀI SẢN CÓ 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 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.

**4.9 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.

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.

**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)***4.10 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.

**4.11 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.

**4.12 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.



**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)

**4.13 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.

**4.14 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.

**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)

**4.15 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.

**4.16 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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	8.512.489.869	3.185.007.740
- Tiền gửi ngân hàng	10.545.761.052	1.106.414.579
	<b>19.058.250.921</b>	<b>4.291.422.319</b>



**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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)

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Asian Impex Ltd	196.022.758.111	(27.667.951.085)	88.098.429.196	(62.457.317.595)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	26.618.330.643	(26.618.330.643)	26.618.330.643	(26.618.330.643)
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	33.534.705.665	-	-	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	24.192.442.758	-	912.596.312	-
- Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	18.615.654.849	-	-	-
- Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	16.614.142.536	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đại Dương	12.935.042.274	-	-	-
- Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	-	-	30.683.278.231	(30.683.278.231)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Ksecons	8.598.998.773	-	-	-
- Các khách hàng khác	8.511.245.611	-	-	-
	46.402.195.002	(1.049.620.442)	29.884.224.010	(5.155.708.721)
	<b>196.022.758.111</b>	<b>(27.667.951.085)</b>	<b>88.098.429.196</b>	<b>(62.457.317.595)</b>
	-	-	107.800.000	-

**Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**  
(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngân hạn	142.080.937.892	(7.910.406.992)	21.912.545.095	(10.966.908.627)
- Global Posco Co.,Ltd	7.910.406.992	(7.910.406.992)	9.126.341.127	(9.126.341.127)
- Ông Ngô Kim Cương (*)	114.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	8.556.948.367	-	10.158.689.542	-
- Công ty TNHH IPS Engineering	-	-	1.660.500.000	(1.660.500.000)
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	8.761.727.061	-	-	-
- Các đối tượng khác	2.851.855.472	-	967.014.426	(180.067.500)
	142.080.937.892	(7.910.406.992)	21.912.545.095	(10.966.908.627)
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)	8.556.948.367	-	10.158.689.542	-

(\*): Khoản trả trước theo hợp đồng đặt cọc số 01/2024/ĐN-HDDC ngày 24/06/2024 về việc chuyển nhượng ba thửa đất và tài sản gắn liền với đất số 35, 36, 39 tại tờ bản đồ số 51 tại Cụm dân cư phía Bắc Tu viện Pháo Lô, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương, tổng diện tích 270 m2 với giá trị 115 tỷ đồng. Đến ngày lập báo cáo này, hai bên đã hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng công chứng, Ông Ngô Kim Cương đã bàn giao các giấy phép xây dựng công trình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác				
- Tạm ứng cho cá nhân (**)	138.667.727.472	-	3.559.131.799	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	7.470.823.468	-	3.500.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	216.904.004	-	307.004	-
	130.980.000.000	-	58.824.795	-
	138.667.727.472	-	3.559.131.799	-
	7.450.000.000	-	-	-

Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan  
(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)

(\*): Bao gồm:

- Khoản ủy thác đầu tư theo Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 27/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Hùng Cường để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội với giá trị 83 tỷ đồng. Theo biên bản bàn giao tài sản ngày 12/03/2025, Ông Nguyễn Hùng Cường đã hoàn thành việc đầu tư theo ủy thác và bàn giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01283897, AA 00236712, AA 236173 do văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội chỉ nhánh huyện Quốc Oai với tổng diện tích quyền sử dụng đất là 5049,1 m2 cho Công ty.
- Khoản phải thu ông Nguyễn Hùng Cường với giá trị là 47.980.000.000 đồng (Đến ngày lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản công nợ phải thu này).

(\*\*): Là Khoản tạm ứng phục vụ dự án cải tạo khách sạn, khoản tạm ứng trên đã được thu hồi vào ngày 20/01/2025



CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, phường Phùng Chi Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng đang đi trên đường	12.076.591.090	-	2.384.590.680	-
Nguyên liệu, vật liệu	494.895.487	-	636.891.485	-
Công cụ, dụng cụ	133.877.517	-	82.249.925	-
Hàng hoá	290.022.484.369	(3.049.134.186)	293.985.598.093	(4.892.856.125)
	<b>308.177.605.099</b>	<b>(3.049.134.186)</b>	<b>299.687.153.718</b>	<b>(4.892.856.125)</b>

CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH  
Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

10. NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng				
Công nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thép Đại Thành Phát	-	-	2.260.582.089	-
+ Công ty Cổ phần TSC Hà Nội	-	-	519.868.800	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Kim khí Minh Hiếu	-	-	460.224.740	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lâm Quan Thanh	-	-	421.548.384	-
+ Các đối tượng khác	-	-	443.864.265	-
Công nợ quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm				
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đại Dương Xanh	-	-	30.683.278.231	-
+ Asian Impex Ltd	26.618.330.643	-	26.618.330.643	-
+ Các đối tượng khác	1.049.620.442	-	1.049.620.443	-
Trả trước cho người bán				
Công nợ quá hạn từ 3 năm trở lên				
+ Công ty TNHH IPS Engineering	-	-	1.660.500.000	-
+ Global Posco Co.,Ltd	7.910.406.992	-	9.126.341.127	-
+ Các đối tượng khác	-	-	480.225.000	300.157.500
Cộng	35.578.358.077	-	73.724.383.722	300.157.500
		35.578.358.077		73.424.226.222



CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, phường Phùng Chi Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	100.000.000	-	77.114.252.062	(7.449.873.938)
Đầu tư vào đơn vị khác	100.000.000	-	30.000.000.000	(59.824.846)
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	100.000.000	-	30.000.000.000	(59.824.846)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	47.114.252.062	(7.390.049.092)
+ Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long	-	-	47.114.252.062	(7.390.049.092)

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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.





CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Là giá trị 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: 1.052,2 m2. Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một đơn vị tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Bất động sản đầu tư này được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2024
	VND
- Phát sinh trong năm	21.230.340.975
- Phân bổ trong năm	(530.758.524)
- Số dư cuối năm	20.699.582.451

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	108.200.955.854	108.200.955.854	174.852.599.796	174.852.599.796
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	27.287.884.027	27.287.884.027	29.991.307.922	29.991.307.922
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	6.966.953.368	6.966.953.368	32.046.691.702	32.046.691.702
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	8.355.792.434	8.355.792.434	47.744.090.586	47.744.090.586
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	10.838.704.924	10.838.704.924	8.603.094.409	8.603.094.409
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư BĐS Thăng Long	-	-	13.602.348.090	13.602.348.090
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	-	-	16.471.176.787	16.471.176.787
- Công ty TNHH China Steel Sumikin Việt Nam	9.984.235.428	9.984.235.428	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	17.041.515.218	17.041.515.218	-	-
- Các đối tượng khác	27.725.870.455	27.649.251.262	26.393.890.300	26.393.890.300
	<b>108.200.955.854</b>	<b>108.200.955.854</b>	<b>174.852.599.796</b>	<b>174.852.599.796</b>



16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2024		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND	
<b>Phải nộp</b>	<b>9.105.638.810</b>		<b>109.587.698.487</b>		<b>113.309.154.875</b>		<b>5.384.182.422</b>	
- Thuế giá trị gia tăng	-		105.391.134.868		105.391.134.868		-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.695.789.031		2.417.367.130		4.963.461.283		4.149.694.878	
- Thuế thu nhập cá nhân	604.309.596		100.754.067		676.963.879		28.099.784	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	832.004.798		1.651.708.599		2.185.979.637		297.733.760	
- Lệ phí môn bài	-		3.000.000		3.000.000		-	
- Các loại thuế khác	973.535.385		26.733.823		91.615.208		908.654.000	
	<b>9.105.638.810</b>		<b>109.587.698.487</b>		<b>113.309.154.875</b>		<b>5.384.182.422</b>	
	01/01/2024		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND	
<b>Phải thu</b>	<b>56.966.665</b>		<b>4.542.104.174</b>		<b>4.542.104.174</b>		<b>56.966.665</b>	
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23.829.364		4.542.104.174		4.542.104.174		23.829.364	
- Thuế xuất, nhập khẩu	33.137.301		-		-		33.137.301	
	<b>56.966.665</b>		<b>4.542.104.174</b>		<b>4.542.104.174</b>		<b>56.966.665</b>	



**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tú Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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)

**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>333.422.586.607</b>	<b>333.422.586.607</b>	<b>535.269.470.991</b>	<b>295.064.287.146</b>	<b>93.217.402.762</b>	<b>93.217.402.762</b>
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vinh Phúc (1)	27.500.000.000	27.500.000.000	34.306.241.413	10.206.241.413	3.400.000.000	3.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	105.927.307.133	105.927.307.133	224.340.950.104	208.231.045.733	89.817.402.762	89.817.402.762
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	199.995.279.474	199.995.279.474	276.622.279.474	76.627.000.000	-	-
	<b>333.422.586.607</b>	<b>333.422.586.607</b>	<b>535.269.470.991</b>	<b>295.064.287.146</b>	<b>93.217.402.762</b>	<b>93.217.402.762</b>

- (1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0126/2024/HDHM-PN/SHB.112500 ngày 18/7/2024 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Vinh 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 căn cầu nhãn hiệu HINO, BKS 89H-008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 277194 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 8 ngõ 63 Lê Đức Thọ - Mỹ Đình 2 - Nam Từ Liêm - Hà Nội - Cấp cho ông Nguyễn Chính Nghĩa; Nguyễn Thanh Hằng - Chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Văn Thư - Nguyễn Thị Hương ngày 17/2/2022
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562845, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02854 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/05/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562844, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/05/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Dung.



**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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)

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

- (2) Hợp đồng tín dụng số CLC-2994-01 ngày 20/03/2024 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 11, tờ bản đồ số 61, Lô số 32 Khu B1.25, Khu tái định cư đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo GCN số DG 261048 cấp ngày 06/10/2022 đứng tên Ông Nguyễn Văn Thụ và Bà Nguyễn Thị Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 004151 ký ngày 29/10/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 61, Lô số 31 Khu B1.25, Khu tái định cư đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo GCN số DG 261049 cấp ngày 06/10/2022. Đứng tên Ông Nguyễn Văn Thụ và Bà Nguyễn Thị Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 004152 ký ngày 29/10/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- 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);
- Nhà xưởng tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 07, Phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên theo GCN số CV 380399 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 21/04/2020 theo Hợp đồng thế chấp số 3143 ký ngày 09/06/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

- (3) Hợp đồng tín dụng số 202427705586 ngày 23/05/2024 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: 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;

**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Số 60, đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Từ Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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)

**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 16, tờ bản đồ số: 3, địa chỉ: phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 722216 đứng tên ông Nguyễn Văn Thụ do UBND huyện Từ Liêm thành phố Hà Nội cấp ngày 12/04/2006. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H1578. Số QĐ: 1092/QĐ-UB
- 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.
- 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.
- Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AH498534 ngày 07/03/2007 do UBND huyện Quốc Oai cấp cho bà Đình Thị Thọ đã đình chính chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 22/02/2022
- Quyền sử dụng đất GCN số BA 412746 do UBND Huyện Từ Liêm (nay là Q.Nam Từ Liêm) cấp ngày 09/03/2010, CSH: Nguyễn Văn Thụ và Nguyễn Thị Hương, thửa số 253, tờ bản đồ số 1, địa chỉ số 86 ngách 63/5 Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm
- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số: 254, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội, theo GCN số BA 412485, số vào sổ cấp GCN: CH00032 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO033712 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/10/2018 cho Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long.



18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. 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
01/01/2023	280.499.680.000	556.025.698	-	89.220.235.535	370.275.941.233
- Lãi tăng trong năm nay				(2.274.026.545)	(2.274.026.545)
31/12/2023	280.499.680.000	556.025.698	-	86.946.208.990	368.001.914.688
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 nay	-	-	(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

**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)

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	280.499.680.000	280.499.680.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	280.499.680.000	280.499.680.000

**18.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2024	01/01/2024
	CP	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

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

	31/12/2024	01/01/2024
USD	20.113,73	1.322,45
Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	33.404.085.060	-



**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)

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.068.182.064.178	683.231.557.618
+ Doanh thu bán hàng hóa	1.044.200.465.307	671.874.971.710
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.981.598.871	11.356.585.908
	<u>1.068.182.064.178</u>	<u>683.231.557.618</u>
Doanh thu với các bên liên quan	59.228.442.089	1.724.346.532
(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)		

**21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	92.346.790	68.870.168
Trong đó:		
+ Giảm giá hàng bán	30.086.170	1.715.828
+ Hàng bán bị trả lại	62.260.620	67.154.340

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	1.039.884.948.036	667.868.716.029
- Giá vốn dịch vụ	13.369.437.007	11.381.060.805
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.843.721.939)	4.892.856.125
	<u>1.051.410.663.104</u>	<u>684.142.632.959</u>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	49.274.285	62.004.051
- Lợi thế góp vốn vào Công ty con	8.885.747.938	-
- Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	9.714.672.535
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	94.065.812	610.144.685
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.695.293	-
	<u>9.030.783.328</u>	<u>10.386.821.271</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)

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	11.577.396.315	16.259.762.984
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	63.882.902
- Chi phí lãi trả chậm L/C	154.192.472	482.209.590
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	(308.612.605)
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	3.511.337
	<b>11.731.588.787</b>	<b>16.500.754.208</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<b>3.003.575.194</b>	<b>(9.316.314.227)</b>
- Nhân viên quản lý	2.516.845.749	1.941.476.201
- Khấu hao tài sản cố định	20.086.884	64.232.110
- Dụng cụ đồ dùng văn phòng	80.420.397	20.086.884
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(4.441.783.075)	(14.677.555.099)
- Thuế, phí, lệ phí	4.009.900	(161.777.280)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	867.939.832	178.471.312
- Chi phí quản lý khác	3.425.296.983	3.318.751.645
- Lợi thế thương mại	530.758.524	-
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	<b>2.374.177.477</b>	<b>1.475.585.432</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ	1.549.867	-
- Nhân viên bán hàng	1.179.728.250	966.159.646
- Khấu hao tài sản cố định	201.611.988	201.611.988
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	511.632.946	43.475.304
- Chi phí bán hàng khác	481.551.504	264.338.494
	<b>5.377.752.671</b>	<b>(7.840.728.795)</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Các khoản bị phạt	1.602.280.366	854.052.268
- Chi phí khấu hao không phục vụ SXKD	6.600.000	3.300.000
- Các khoản chi phí khác	154.737.926	28.137.957
	<b>1.763.618.292</b>	<b>885.490.225</b>



**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)

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận/Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.216.840.592	(2.274.026.545)
Các khoản giảm trừ	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.216.840.592	(2.274.026.545)
Tổng số lượng cổ phiếu	28.049.968	28.049.968
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	28.049.968	28.049.968
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>150</b>	<b>(81)</b>

**28. 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 Thép Sài Gòn	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
3	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	Bên liên quan
4	Bà Nghiê m Thị Tuyết Thi	Bên liên quan với Công ty con
5	Bà Bùi Thị Ngọc	Bên liên quan với Công ty con

**Giao dịch với các bên liên quan**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Bán hàng</b>	<b>59.228.442.089</b>	<b>1.724.346.532</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	672.000.000	1.485.982.897
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	58.556.442.089	238.363.635
<b>Mua hàng</b>	<b>89.040.357.998</b>	<b>98.769.233.157</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	-	14.966.769.402
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	89.040.357.998	83.802.463.755
<b>Tạm ứng</b>	<b>7.450.000.000</b>	-
- Bà Nghiê m Thị Tuyết Thi	4.000.000.000	-
- Bà Bùi Thị Ngọc	3.450.000.000	-

**Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>107.800.000</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	-	61.600.000
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	46.200.000
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>8.556.948.367</b>	<b>10.158.689.542</b>
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	8.556.948.367	10.158.689.542
<b>Tạm ứng</b>	<b>7.450.000.000</b>	-
- Bà Nghiê m Thị Tuyết Thi	4.000.000.000	-
- Bà Bùi Thị Ngọc	3.450.000.000	-

**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)

**28. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

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

Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>698.158.527</b>	<b>704.587.303</b>
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà Thành viên HĐQT	320.045.317	338.178.578
- Bà Lưu Thị Thu Thủy Thành viên HĐQT	161.282.132	148.313.725
- Ông Trần Duy Cường Thành viên HĐQT	216.831.078	218.095.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>216.831.078</b>	<b>218.095.000</b>
- Ông Trần Duy Cường Tổng Giám đốc	216.831.078	218.095.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>44.106.800</b>	<b>37.284.000</b>
- Ông Lê Hồng Quân Thành viên	44.106.800	37.284.000
<b>Kế toán trưởng</b>	<b>285.802.911</b>	<b>250.236.333</b>
- Bà Trần Thị Hồng Khang Kế toán trưởng	285.802.911	250.236.333

**Tài sản đảm bảo cho bên liên quan**

Công ty đã dùng Bất động sản đầu tư 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 để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam. (Xem tại Thuyết minh số 13).

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

Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long đã dùng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO033712 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/10/2018 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. (Xem tại Thuyết minh số 17).

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 17).

**29. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Năm 2024 là năm đầu tiên Công ty có cấu trúc sở hữu Công ty con nên không có số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán. Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí thuế TNDN hiện hành của năm 2023 với giá trị 1.985.083.943 đồng do loại trừ phần chi phí lãi vay đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính riêng năm 2023 như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**29. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)**

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 01/01/2024**

CHỈ TIÊU	Mã số	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Số điều chỉnh Tăng (+)/Giảm (-)
		VND	VND	VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	7.120.554.867	9.105.638.810	1.985.083.943
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	88.931.292.933	86.946.208.990	(1.985.083.943)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	(288.942.602)	(2.274.026.545)	(1.985.083.943)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>704.378.175.016</b>	<b>704.378.175.016</b>	<b>-</b>

**CÁC CHỈ TIÊU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG NĂM 2023**

CHỈ TIÊU	Mã số	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Số điều chỉnh Tăng (+)/Giảm (-)
		VND	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	165.421.844	2.150.505.787	1.985.083.943
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(288.942.602)	(2.274.026.545)	(1.985.083.943)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(10)	(81)	(71)

Hưng Yên, ngày 28 tháng 3 năm 2025



Trần Thị Hồng Khang  
Người lập biểu



Trần Thị Hồng Khang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch HĐQT