

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

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

Số: 06/2026/CBTT-PAS

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

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

Hưng Yên, ngày 12 tháng 02 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: Đoàn Thị Thu Thủy  
Địa chỉ:  
Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng):  
Fax:  
Loại thông tin công bố  24 giờ  72 giờ  bất thường  theo yêu cầu  định kỳ:

Nội dung thông tin công bố (\*):

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh công bố thông tin Đính chính báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025 kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/02/2026 tại đường dẫn <http://www.phuonganhgroup.com.vn>

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

**Tài liệu đính kèm:**

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

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



**Đoàn Thị Thu Thủy**

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

MST: 0900613295

\*\*\*\*\*

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2025

Năm 2025

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

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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG RIÊNG	7 - 28

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>427,708,928,163</b>	<b>643,042,921,576</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4,729,244,824	18,532,914,362
Tiền	111		4,729,244,824	18,532,914,362
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		98,565,422,170	318,235,150,502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	123,867,661,145	196,022,758,111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8,654,607,751	26,573,022,996
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	-	-
Các khoản phải thu khác	136	9	1,621,511,351	131,217,727,472
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(35,578,358,077)	(35,578,358,077)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>324,251,465,501</b>	<b>305,088,575,088</b>
Hàng tồn kho	141		325,935,769,134	308,137,709,274
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1,684,303,633)	(3,049,134,186)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>162,795,668</b>	<b>1,186,281,624</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		105,829,003	352,758,612
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	776,556,347
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	56,966,665	56,966,665
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>488,047,296,927</b>	<b>179,178,438,415</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>11</b>	<b>42,921,857,141</b>	<b>45,251,838,099</b>
Tài sản cố định hữu hình	221		42,921,857,141	45,251,838,099
- Nguyên giá	222		121,564,602,760	120,554,615,095
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78,642,745,619)	(75,302,776,996)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>148,437,699,405</b>	<b>31,581,783,000</b>
- Nguyên giá	231		148,437,699,405	31,581,783,000
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>9,997,274,880</b>	<b>9,539,227,653</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9,997,274,880	9,539,227,653
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>283,183,750,222</b>	<b>91,599,178,745</b>
Đầu tư vào công ty con	251		290,564,252,062	92,514,252,062
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100,000,000	100,000,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7,480,501,840)	(1,015,073,317)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,506,715,279</b>	<b>1,206,410,918</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		3,506,715,279	1,206,410,918
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>915,756,225,090</b>	<b>822,221,359,991</b>

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>541,599,546,427</b>	<b>451,305,638,948</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>541,599,546,427</b>	<b>451,305,638,948</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	104,763,566,656	108,091,875,854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,988,566,973	2,158,702,623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	9,796,802,578	5,081,544,474
Phải trả người lao động	314		647,117,988	495,130,062
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		873,633,847	889,468,478
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319		925,630,850	926,718,000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	422,218,924,368	333,422,586,607
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385,303,167	239,612,850
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>374,156,678,663</b>	<b>370,915,721,043</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>374,156,678,663</b>	<b>370,915,721,043</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		847,406,333	556,025,698
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		92,809,592,330	89,860,015,345
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		89,422,944,393	86,946,208,990
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,386,647,937	2,913,806,355
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>915,756,225,090</b>	<b>822,221,359,991</b>

Hưng Yên, ngày 12 tháng 02 năm 2026

**Trần Thị Hương Giang**  
Người lập biểu**Trần Thị Hương Giang**  
Kế toán trưởng**Nguyễn Hùng Cường**  
Chủ tịch HĐQT

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4 năm 2025

Kết thúc ngày 31/12/2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho quý 4 kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Quý này		Số lũy kế từ đầu năm	
			năm nay	VND	năm trước	VND	đến cuối quý này năm nay	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	452,554,664,282	255,407,345,459	1,657,429,510,802	1,068,182,064,178		
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	256,947,365	36,984,224	870,143,817	92,346,790		
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>452,297,716,917</b>	<b>255,370,361,235</b>	<b>1,656,559,366,985</b>	<b>1,068,089,717,388</b>		
Giá vốn hàng bán	11	22	440,021,510,127	255,884,860,967	1,605,124,309,877	1,051,410,663,104		
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>12,276,206,790</b>	<b>(514,499,732)</b>	<b>51,435,057,108</b>	<b>16,679,054,284</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	2,608,539,305	144,002,969	5,111,820,902	165,564,148		
Chi phí tài chính	22	24	12,404,451,880	-1,378,273,346	37,653,402,359	5,317,395,848		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	23	7,982,335,130	5,300,705,645	30,701,724,212	11,577,396,315		
Chi phí bán hàng	25	25	687,291,639	651,895,599	2,811,337,457	2,374,177,477		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	1,473,261,920	-1,921,687,351	8,041,266,481	2,058,466,001		
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>319,740,656</b>	<b>2,277,568,335</b>	<b>8,040,871,713</b>	<b>7,094,579,106</b>		
Thu nhập khác	31	26	534,170	68,825	6,212,934	212,671		
Chi phí khác	32	27	36,930,155	406,353,347	67,535,323	1,763,618,292		
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(36,395,985)</b>	<b>(406,284,522)</b>	<b>(61,322,389)</b>	<b>(1,763,405,621)</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>283,344,671</b>	<b>1,871,283,813</b>	<b>7,979,549,324</b>	<b>5,331,173,485</b>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	1,650,631,544	1,252,489,046	4,592,901,387	2,417,367,130		
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(1,367,286,873)</b>	<b>618,794,767</b>	<b>3,386,647,937</b>	<b>2,913,806,355</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(48.74)	22.06	120.74	103.88		

Hưng Yên, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Trần Thị Hương Giang

Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang

Kế toán trưởng



Các Thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		7,979,549,324	5,331,173,485
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3,339,968,623	3,254,709,288
Các khoản dự phòng	03		5,100,597,970	(46,124,390,705)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3,011,018)	(1,695,293)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(4,547,903,657)	(49,195,361)
Chi phí lãi vay	06		30,701,724,212	11,577,396,315
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		42,570,925,454	(26,012,002,271)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		220,446,284,679	(31,512,302,951)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(17,798,059,860)	(8,450,555,556)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		15,129,509,348	(123,438,838,489)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2,053,374,752)	3,576,692,489
Tiền lãi vay đã trả	14		(30,391,145,795)	(11,621,972,602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,366,587,780)	(4,963,461,283)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		226,537,551,294	(202,422,440,663)
<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		(135,635,867,702)	(9,230,391,354)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			1,119,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(198,050,000,000)	(45,400,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	29,900,000,000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,547,903,657	49,195,361
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(329,137,964,045)	(23,562,195,993)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		1,045,396,960,925	535,269,470,991
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(956,600,623,164)	(295,064,287,146)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		88,796,337,761	240,205,183,845
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		(13,804,074,990)	14,220,547,189
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		18,532,914,362	4,291,422,319
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		405,452	20,944,854
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	5	4,729,244,824	18,532,914,362

Hưng Yên, ngày 12 tháng 02 năm 2026



Trần Thị Hương Giang  
Người lập biểu



Trần Thị Hương Giang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch HĐQT

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

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

### **1.1 KHÁI QUÁT CHUNG**

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

Ngày 13/11/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có công văn số 7595/UBCK-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 31/12/2025 là 50 người (tại ngày 01/01/2025 là 46 người).

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

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

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

## **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 này được lập báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

### **3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

#### **4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

#### 4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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

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

#### 4.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

#### 4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

#### 4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

#### 4.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác là 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 được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia 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.

Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty nhận đầu tư và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### 4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

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

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

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

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

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

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- 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.

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

#### 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được áp dụng cho kỳ hiện tại là 20%.

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

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

#### 4.14 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 kỳ được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	863,305,278	8,026,075,455
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3,865,939,546	10,506,838,907
	<b>4,729,244,824</b>	<b>18,532,914,362</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 riêng)

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>123,867,661,145</b>	<b>(27,667,951,085)</b>	<b>196,022,758,111</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	18,147,861,484	-	33,534,705,665	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	24,192,442,758	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	-	-	18,615,654,849	-
- Công ty TNHH Thương Mại Tư Vấn C.H	1,285,494,861	-	3,886,058,280	-
- Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	-	-	12,935,042,274	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	21,000,822,211	-	-	-
- Công ty CP Vật tư thiết bị Trung Nam	-	-	6,258,862,269	-
- Công ty TNHH Sun Invest Việt Nam	10,394,110,133	-	-	-
- Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	-	-	8,598,998,773	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons	-	-	8,511,245,611	-
- Các khách hàng khác	46,421,041,813	(1,049,620,442)	52,871,416,989	(1,049,620,442)
<b>Cộng</b>	<b>123,867,661,145</b>	<b>(27,667,951,085)</b>	<b>196,022,758,111</b>	<b>(27,667,951,085)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**  
Số 60 đường Phạm Ngũ Lão, Tổ dân phố Tứ Mỹ, Phường Đường Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 4.2025 kết thúc ngày 31.12.2025

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

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8,654,607,751</b>	<b>(7,910,406,992)</b>	<b>26,573,022,996</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 Cổ phần Thép Sài Gòn	-	-	8,556,948,367	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	-	-	8,761,727,061	-
- Các đối tượng khác	744,200,759	-	1,343,940,576	-
<b>Cộng</b>	<b>8,654,607,751</b>	<b>(7,910,406,992)</b>	<b>26,573,022,996</b>	<b>(7,910,406,992)</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1,621,511,351</b>	<b>-</b>	<b>131,217,727,472</b>	<b>-</b>
- Tạm ứng	10,371,468	-	20,823,468	-
- Ký cược, ký quỹ	307,004	-	216,904,004	-
- Phải thu khác (*)	1,610,832,879	-	130,980,000,000	-
	<b>1,621,511,351</b>	<b>-</b>	<b>131,217,727,472</b>	<b>-</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4.2025 kết thúc ngày 31.12.2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***9. NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khách hàng</b>				
+ Asian Impex Ltd	26,618,330,643	-	26,618,330,643	-
+ Các đối tượng khác	1,049,620,442	-	1,049,620,442	-
<b>Trả trước cho người bán</b>				
+ Global Posco Co.,Ltd	7,910,406,992	-	7,910,406,992	-
<b>Cộng</b>	<b>35,578,358,077</b>		<b>35,578,358,077</b>	<b>35,578,358,077</b>

**CÔNG TY CP QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH**

Tổ dân phố Tú Mỹ, phường Phùng Chí Kiên, thị xã Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		TSCĐ khác		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>												
01/01/2025	69,176,956,817	43,165,193,018	6,945,362,727	293,308,980	973,793,553	120,554,615,095						
- Mua trong kỳ	-	-	721,747,455	-	-	721,747,455						
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	288,240,210					288,240,210						
<b>31/12/2025</b>	<b>69,465,197,027</b>	<b>43,165,193,018</b>	<b>7,667,110,182</b>	<b>293,308,980</b>	<b>973,793,553</b>	<b>121,564,602,760</b>						
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>												
01/01/2025	27,210,235,911	40,102,520,779	6,894,611,186	293,308,980	802,100,140	75,302,776,996						
- Khấu hao trong kỳ	2,448,236,871	701,974,284	95,860,756	-	93,896,712	3,339,968,623						
<b>31/12/2025</b>	<b>29,658,472,782</b>	<b>40,804,495,063</b>	<b>6,990,471,942</b>	<b>293,308,980</b>	<b>895,996,852</b>	<b>78,642,745,619</b>						
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>												
01/01/2025	41,966,720,906	3,062,672,239	50,751,541	-	171,693,413	45,251,838,099						
<b>31/12/2025</b>	<b>39,806,724,245</b>	<b>2,360,697,955</b>	<b>676,638,240</b>	<b>-</b>	<b>77,796,701</b>	<b>42,921,857,141</b>						

Tại 31/12/2025, Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 51.426.277.100 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là: 49.799.140.736 đồng).

Một số TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay (Xem tại thuyết minh số 17)

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng đang đi trên đường	2,299,440,300	-	12,076,591,090	-
- Nguyên liệu, vật liệu	625,369,778	-	494,895,487	-
- Công cụ, dụng cụ	97,880,276	-	93,981,692	-
- Thành phẩm	5,229,791,133	-	5,449,756,636	-
- Hàng hoá	317,683,287,647	(1,684,303,633)	290,022,484,369	(3,049,134,186)
	<b>325,935,769,134</b>	<b>(1,684,303,633)</b>	<b>308,137,709,274</b>	<b>(3,049,134,186)</b>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>	<b>31,581,783,000</b>	<b>116,855,916,405</b>	-	<b>148,437,699,405</b>
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	116,855,916,405	-	148,437,699,405
+ Quyền sử dụng thừa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31,581,783,000	-	-	31,581,783,000
+ Quyền sử dụng thừa 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>116,855,916,405</b>	-	<b>148,437,699,405</b>
- Quyền sử dụng đất	31,581,783,000	116,855,916,405	-	148,437,699,405

(1) Là quyền sử dụng thừa đất số 18 tờ bản đồ số 758 (Nay là thừa 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.

(2) Là các quyền sử dụng các thửa đất số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25 và số 28 tờ bản đồ số 25; thửa đất số 22 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236173, AA 00236712 và AA 01283897, AA04366491 số vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194, CN11446 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.876,3 m<sup>2</sup> (bao gồm 1.300 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài và 4.576,3 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản có thời hạn). Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long (*)	290,664,252,062	(7,480,501,840)	92,614,252,062	(1,015,073,317)
- Công ty Cổ phần Newgreen Homes (**)	290,564,252,062	(7,380,501,840)	92,514,252,062	(1,015,073,317)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (***)	62,514,252,062	(2,798,932,670)	62,514,252,062	(989,612,736)
	174,050,000,000	(2,923,069,461)	-	-
	54,000,000,000	(1,658,499,709)	30,000,000,000	(25,460,581)
		<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>

**Đầu tư vào đơn vị khác**

- Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm

Thông tin chi tiết về các Công ty đầu tư tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ	
							lợi ích	biểu quyết
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	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	-	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	51%	51%
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	100,000,000	(100,000,000)	100,000,000	-	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	69.536%	99.29%
Công ty cổ phần Newgreen Homes	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Tri, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam					Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	96.154%	96.15%
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam					Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	0.02%	0.02%

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>104,763,566,656</b>	<b>104,763,566,656</b>	<b>108,091,875,854</b>	<b>108,091,875,854</b>
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	-	-	27,287,884,027	27,287,884,027
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	15,238,494,213	15,238,494,213	479,412,813	479,412,813
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	-	6,966,953,368	6,966,953,368
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	-	-	8,355,792,434	8,355,792,434
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	-	-	10,838,704,924	10,838,704,924
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	12,981,726,331	12,981,726,331	0	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	14,803,154,804	14,803,154,804	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	25,549,353,077	25,549,353,077	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đông Á	-	-	2,577,139,964	2,577,139,964
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	9,445,300,597	9,445,300,597	9,984,235,428	9,984,235,428
- Công ty Cổ phần Kim Loại Thiên Long	3,481,813,129	3,481,813,129	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	9,481,130,795	9,481,130,795	17,041,515,218	17,041,515,218
- Các đối tượng khác	13,782,593,710	13,782,593,710	24,560,237,678	24,560,237,678
<b>Cộng</b>	<b>104,763,566,656</b>	<b>104,763,566,656</b>	<b>108,091,875,854</b>	<b>108,091,875,854</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4.2025 kết thúc ngày 31/12/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải nộp</b>	<b>5,081,544,474</b>	<b>7,030,440,406</b>	<b>2,315,182,302</b>	<b>9,796,802,578</b>
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	1,790,805,908	300,000,000	1,490,805,908
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,149,694,878	4,592,901,387	1,366,587,780	7,376,008,485
- Thuế thu nhập cá nhân	23,095,596	69,475,511	71,336,922	21,234,185
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100,000	574,257,600	574,257,600	100,000
- Các loại thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908,654,000	-	-	908,654,000
<b>Phải thu</b>	<b>56,966,665</b>	<b>2,590,801,960</b>	<b>2,590,801,960</b>	<b>56,966,665</b>
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23,829,364	2,445,158,718	2,445,158,718	23,829,364
- Thuế xuất, nhập khẩu	33,137,301	145,643,242	145,643,242	33,137,301
<b>Trong đó</b>				
<b>Phải nộp</b>	<b>5,081,544,474</b>			<b>9,796,802,578</b>
<b>Phải thu</b>	<b>56,966,665</b>			<b>56,966,665</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4.2025 kế thúc ngày 31/12/2025

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

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

**16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>422,218,924,368</b>	<b>422,218,924,368</b>	<b>1,045,396,960,925</b>	<b>956,600,623,164</b>	<b>333,422,586,607</b>	<b>333,422,586,607</b>
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27,464,763,856	27,464,763,856	70,714,059,847	70,749,295,991	27,500,000,000	27,500,000,000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	164,759,463,029	164,759,463,029	492,789,976,182	433,957,820,286	105,927,307,133	105,927,307,133
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229,994,697,483	229,994,697,483	481,892,924,896	451,893,506,887	199,995,279,474	199,995,279,474
	<b>422,218,924,368</b>	<b>422,218,924,368</b>	<b>1,045,396,960,925</b>	<b>956,600,623,164</b>	<b>333,422,586,607</b>	<b>333,422,586,607</b>

(1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0454/2025/HĐHM-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 nhả hiệu HINO, BKS 89H - 008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 89 004599 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Hưng Yên cấp cho CTCP Quốc tế Phương Anh ngày 01/06/2022.
- 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 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 CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4.2025 kể từ ngày 31/12/2025

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

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

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

- (2) Hợp đồng tín dụng số CLC-40788-01 ngày 07/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*
- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 756, Lô A22 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645833 cấp ngày 09/12/2010. Đứng tên Ông Nguyễn Hùng Cường và Bà Vũ Thị Thu Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000141 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 756, Lô B4.1-5. Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645940 cấp ngày 31/12/2010. Đứng tên Bà Nguyễn Thị Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000140 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - Bất động sản tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số: 79 địa chỉ thửa đất: Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000322 ngày 21/1/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)
- (3) Hợp đồng tín dụng số 202427705586 ngày 23/05/2024 thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 08 ngày 29/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 280.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

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

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

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

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, thửa đất số 29, địa chỉ: Trần 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 Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/06/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00032.
- Bất động sản tại thửa đất số: 253, Tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412746 đứng tên ông Nguyễn Tuấn Anh (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/6/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, Số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00031.
- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 498534 đứng tên bà Đình Thị Thọ (đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 24/2/2022) do UBND huyện Quốc Oai tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 07/03/2007, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 550.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2 tờ bản đồ số 757 địa chỉ: Lô A16 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA645827 đứng tên Công ty CP Bất động sản Phương Trang (đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 07/01/2019) do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010. Số vào sổ cấp GCN: CT 01729.
- Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 925313 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 05/01/2012 cho Bà Phùng Thị Mai Hương đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022

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

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	280,499,680,000	556,025,698	86,946,208,990	368,001,914,688
- Lãi trong năm	-	-	2,913,806,355	2,913,806,355
31/12/2024	280,499,680,000	556,025,698	89,860,015,345	370,915,721,043
01/01/2025	280,499,680,000	556,025,698	89,860,015,345	370,915,721,043
- Lãi trong kỳ	-	-	3,386,647,937	3,386,647,937
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	291,380,635	(437,070,952)	(145,690,317)
31/12/2025	280,499,680,000	847,406,333	92,809,592,330	374,156,678,663

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

**19.2. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu kỳ	280,499,680,000	280,499,680,000
- Vốn góp cuối kỳ	280,499,680,000	280,499,680,000

**19.3. CỔ PHIẾU**

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	28,049,968	28,049,968
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28,049,968	28,049,968
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28,049,968	28,049,968

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
- Ngoại tệ các loại (USD)	1,290.31	20,113.73
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	33,404,085,060	33,404,085,060

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

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1,638,716,971,169	1,044,200,465,307
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	18,712,539,633	23,981,598,871
	<b>1,657,429,510,802</b>	<b>1,068,182,064,178</b>

**22. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

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

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	1,596,289,693,362	1,039,884,948,036
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	10,199,447,068	13,369,437,007
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1,364,830,553)	(1,843,721,939)
	<b>1,605,124,309,877</b>	<b>1,051,410,663,104</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,547,903,657	49,195,361
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	31,220,735	94,065,865
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	3,011,018	22,302,922
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	529,685,492	-
	<b>5,111,820,902</b>	<b>165,564,148</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 riêng)

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Chi phí lãi vay	30,701,724,212	11,577,396,315
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	6,465,428,523	(6,460,261,202)
- Chi phí tài chính khác	486,249,624	200,260,735
	<b>37,653,402,359</b>	<b>5,317,395,848</b>

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>8,041,266,481</b>	<b>2,058,466,001</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ	35,570,978	79,469,583
- Nhân viên quản lý	2,643,402,803	2,154,521,458
- Khấu hao tài sản cố định	352,977,290	20,086,884
- Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng		(4,441,783,075)
- Thuế, phí, lệ phí	10,407,882	4,009,900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,645,676,245	832,531,832
- Chi phí quản lý khác	2,353,231,283	3,409,629,419
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>2,811,337,457</b>	<b>2,374,177,477</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ	5,895,369	1,549,867
- Chi phí nhân công	1,420,683,580	1,179,728,250
- Khấu hao tài sản cố định	97,699,894	201,611,988
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	799,113,753	511,632,946
- Chi phí bán hàng khác	487,944,861	479,654,426
	<b>10,852,603,938</b>	<b>4,432,643,478</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Các khoản khác	6,212,934	212,671
	<b>6,212,934</b>	<b>212,671</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 riêng)

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Các khoản bị phạt	37,519,833	1,602,280,366
- Chi phí khác	30,015,490	161,337,926
	<b>67,535,323</b>	<b>1,763,618,292</b>

Hung Yên, ngày 12 tháng 02 năm 2026



**Trần Thị Hương Giang**  
Người lập biểu



**Trần Thị Hương Giang**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Hùng Cường**  
Chủ tịch HĐQT

