

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 và đến ngày lập Báo cáo giữa niên độ này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban điều hành và Kế toán trưởng

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

Ban Kiểm soát

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định rằng: không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/06/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng quản trị được yêu cầu phải:


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

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

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng: sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. 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 Hội đồng quản trị
Hưng Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Số: 1024/2025/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (Sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29/8/2025, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không 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 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN 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 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		711.475.352.792	643.042.921.576
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	22.362.299.031	18.532.914.362
Tiền	111		22.362.299.031	18.532.914.362
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		369.880.792.442	318.235.150.502
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	256.414.481.288	196.022.758.111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	20.118.364.632	26.573.022.996
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	100.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	136	9	28.926.304.599	131.217.727.472
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(35.578.358.077)	(35.578.358.077)
Hàng tồn kho	140	12	318.573.562.636	305.088.575.088
Hàng tồn kho	141		319.768.366.674	308.137.709.274
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.194.804.038)	(3.049.134.186)
Tài sản ngắn hạn khác	150		658.698.683	1.186.281.624
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		625.992.032	352.758.612
Thuế GTGT được khấu trừ	152		(24.260.014)	776.556.347
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	56.966.665	56.966.665
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		279.454.599.416	179.178.438.415
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220	11	44.302.673.522	45.251.838.099
Tài sản cố định hữu hình	221		44.302.673.522	45.251.838.099
- Nguyên giá	222		121.276.362.550	120.554.615.095
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(76.973.689.028)	(75.302.776.996)
Bất động sản đầu tư	230	13	131.893.699.405	31.581.783.000
- Nguyên giá	231		131.893.699.405	31.581.783.000
Tài sản dở dang dài hạn	240		9.829.598.349	9.539.227.653
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.829.598.349	9.539.227.653
Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	90.554.973.358	91.599.178.745
Đầu tư vào công ty con	251		92.514.252.062	92.514.252.062
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100.000.000	100.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.059.278.704)	(1.015.073.317)
Tài sản dài hạn khác	260		2.873.654.782	1.206.410.918
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.873.654.782	1.206.410.918
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		990.929.952.208	822.221.359.991

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30/06/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		616.239.898.588	451.305.638.948
Nợ ngắn hạn	310		616.239.898.588	451.305.638.948
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	145.469.480.535	108.091.875.854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.015.584.593	2.158.702.623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	7.506.060.833	5.081.544.474
Phải trả người lao động	314		555.092.893	495.130.062
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.034.328.541	889.468.478
Phải trả ngắn hạn khác	319		935.727.100	926.718.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	457.338.320.926	333.422.586.607
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385.303.167	239.612.850
Nợ dài hạn	330		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		374.690.053.620	370.915.721.043
Vốn chủ sở hữu	410	18	374.690.053.620	370.915.721.043
Vốn góp của chủ sở hữu	411		280.499.680.000	280.499.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		280.499.680.000	280.499.680.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		847.406.333	556.025.698
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		93.342.967.287	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		3.920.022.894	2.913.806.355
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		990.929.952.208	822.221.359.991

Hưng Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025




Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng




Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	846.954.719.230	581.108.142.201
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		274.859.000	16.144.366
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		846.679.860.230	581.091.997.835
Giá vốn hàng bán	11	21	819.701.666.857	570.388.825.544
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.978.193.373	10.703.172.291
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	1.595.495.452	20.035.140
Chi phí tài chính	22	23	16.218.146.814	3.927.705.527
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.139.503.075	3.590.650.271
Chi phí bán hàng	25	24	1.567.778.596	1.174.338.920
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	4.142.606.568	2.425.841.992
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.645.156.847	3.195.320.992
Thu nhập khác	31	25	5.364.692	141.846
Chi phí khác	32	26	3.486.458	530.310.900
Lợi nhuận khác	40		1.878.234	(530.169.054)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.647.035.081	2.665.151.938
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.727.012.187	854.949.235
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.920.022.894	1.810.202.703

Hưng Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu

Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		6.647.035.081	2.665.151.938
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.670.912.032	1.570.953.394
Các khoản dự phòng	03		(810.124.761)	(36.985.668.225)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(11.338.182)	7.482.998
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(1.581.392.250)	(18.677.033)
Chi phí lãi vay	06		15.139.503.075	3.590.650.271
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.054.594.995	(29.170.106.657)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		(5.369.985.146)	(91.542.400.530)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(11.630.657.400)	(2.190.496.143)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		38.571.376.147	76.077.124.436
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.940.477.284)	2.345.232.834
Tiền lãi vay đã trả	14		(14.698.468.625)	(3.719.118.244)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(866.587.780)	(4.530.797.504)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		25.119.794.907	(52.730.561.808)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(18.324.034.556)	(1.239.021.018)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(162.000.000.000)	(2.034.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		62.000.000.000	1.085.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(26.900.000.000)	-
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		11.734.718	16.812.156
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(145.212.299.838)	27.728.791.138
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		519.528.567.699	155.502.569.853
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(395.612.833.380)	(122.644.319.915)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		123.915.734.319	32.858.249.938
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		3.823.229.388	7.856.479.268
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		18.532.914.362	4.291.422.319
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.155.281	1.358.107
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	22.362.299.031	12.149.259.694

Hưng Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hưng Cường
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(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 30/06/2025 là 47 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 riêng này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)**

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

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

4.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

4.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

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:

- 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 và tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế tại đơn vị nhận đầu tư.

Khoản tăng hoặc giảm khoản dự phòng tổn thất đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay: được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ**

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

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

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

4.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

4.11 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

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

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

4.14 NGOẠI TỆ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***4.15 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	2.028.501.924	8.026.075.455
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.333.797.107	10.506.838.907
	22.362.299.031	18.532.914.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	256.414.481.288	(27.667.951.085)	196.022.758.111	(27.667.951.085)
- Asian Impex Ltd	26.618.330.643	(26.618.330.643)	26.618.330.643	(26.618.330.643)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	120.450.925.284	-	33.534.705.665	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	7.424.465.886	-	24.192.442.758	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	8.705.838.955	-	18.615.654.849	-
- Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	-	-	16.614.142.536	-
- Công tu TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	-	-	12.935.042.274	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	43.141.148.593	-	-	-
- Công ty TNHH THK Hà Nội	10.102.220.384	-	-	-
- Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	903.998.773	-	8.598.998.773	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons	434.975.611	-	8.511.245.611	-
- Các khách hàng khác	38.632.577.159	(1.049.620.442)	46.402.195.002	(1.049.620.442)
Cộng	256.414.481.288	(27.667.951.085)	196.022.758.111	(27.667.951.085)

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

184.800.000

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

- Ngắn hạn
- Global Posco Co.,Ltd
 - Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn
 - Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á
 - Các đối tượng khác

Cộng

Trả trước cho người bán là các bên liên quan
(Chi tiết xem Thuyết minh số 28)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

- Ngắn hạn
- Bùi Xuân Sùng (*)
 - Nguyễn Văn Trường (*)
 - Đặng Quang Quỳnh (*)
 - Nguyễn Đức Toàn (*)
 - Vũ Hữu Định (*)

30/06/2025		01/01/2025	
Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
20.118.364.632	(7.910.406.992)	26.573.022.996	(7.910.406.992)
7.910.406.992	(7.910.406.992)	7.910.406.992	(7.910.406.992)
-	-	8.556.948.367	-
6.718.793.213	-	8.761.727.061	-
5.489.164.427	-	1.343.940.576	-
20.118.364.632	(7.910.406.992)	26.573.022.996	(7.910.406.992)
-	-	8.556.948.367	-

30/06/2025		01/01/2025	
Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
100.000.000.000	-	-	-
25.000.000.000	-	-	-
20.000.000.000	-	-	-
15.000.000.000	-	-	-
18.000.000.000	-	-	-
22.000.000.000	-	-	-
100.000.000.000	-	-	-

(*) Các hợp đồng cho vay cá nhân, lãi suất 7,5%/năm. Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản cho vay này.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	28.926.304.599	-	131.217.727.472	-
- Tạm ứng	61.864.468	-	20.823.468	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	27.294.699.004	-	216.904.004	-
- Phải thu khác	1.569.741.127	-	130.980.000.000	-
	28.926.304.599	-	131.217.727.472	-

(*) Tại ngày 30/06/2025: Bao gồm khoản đặt cọc chuyển nhượng 2.690.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Newgreen Homes theo hợp đồng đặt cọc số 01/2025/HDDC-NGH ngày 25/6/2025 giữa Bà Đoàn Thu Thủy và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh số tiền 26.900.000.000 đồng. Đến ngày 01/08/2025 việc chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên đã hoàn tất theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/2025/HDCN-NGH và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh sở hữu 2.690.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 30,57% vốn góp của Công ty Cổ phần Newgreen Homes.

10. NỢ XẤU

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	26.618.330.643	-	26.618.330.643	-
+ Asian Impex Ltd	1.049.620.442	-	1.049.620.442	-
+ Các đối tượng khác	7.910.406.992	-	7.910.406.992	-
Trả trước cho người bán				
+ Global Posco Co.,Ltd				
Cộng	35.578.358.077	35.578.358.077	35.578.358.077	35.578.358.077

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị đụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	69.176.956.817	43.165.193.018	6.945.362.727	293.308.980	973.793.553	120.554.615.095
- Mua trong kỳ	-	-	721.747.455	-	-	721.747.455
30/06/2025	69.176.956.817	43.165.193.018	7.667.110.182	293.308.980	973.793.553	121.276.362.550
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	27.210.235.911	40.102.520.779	6.894.611.186	293.308.980	802.100.140	75.302.776.996
- Khấu hao trong kỳ	1.238.324.998	350.987.142	50.751.538	-	30.848.354	1.670.912.032
30/06/2025	28.448.560.909	40.453.507.921	6.945.362.724	293.308.980	832.948.494	76.973.689.028
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	41.966.720.906	3.062.672.239	50.751.541	-	171.693.413	45.251.838.099
30/06/2025	40.728.395.908	2.711.685.097	721.747.458	-	140.845.059	44.302.673.522

Tại 30/06/2025, Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 51.345.777.100 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)



12. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng đang đi trên đường	5.705.437.090	-	12.076.591.090	-
- Nguyên liệu, vật liệu	419.909.683	-	494.895.487	-
- Công cụ, dụng cụ	97.839.782	-	93.981.692	-
- Thành phẩm	6.229.966.500	-	5.449.756.636	-
- Hàng hoá	307.315.213.619	(1.194.804.038)	290.022.484.369	(3.049.134.186)
	319.768.366.674	(1.194.804.038)	308.137.709.274	(3.049.134.186)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2025 VND
Nguyên giá	31.581.783.000	100.311.916.405	-	131.893.699.405
- Quyền sử dụng đất	31.581.783.000	100.311.916.405	-	131.893.699.405
+ Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31.581.783.000	-	-	31.581.783.000
+ Quyền sử dụng thửa đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội (2)	-	100.311.916.405	-	100.311.916.405
Giá trị còn lại	31.581.783.000	100.311.916.405	-	131.893.699.405
- Quyền sử dụng đất	31.581.783.000	100.311.916.405	-	131.893.699.405

(1) Là quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 758 (Nay là thửa đất số 197 tờ bản đồ số 79) tại Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645774, số vào sổ cấp GCN: CT01687 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/10/2010. Diện tích: 1052,2 m2. Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài. Bất động sản đầu tư này được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (xem tại Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)
- (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 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, số vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.049,1 m2 (bao gồm 900 m2 đất ở nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài và 4.149,1 m2 đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản có thời hạn). Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá.
- Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025 nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một đơn vị tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	92.614.252.062	(2.059.278.704)	92.614.252.062	(1.015.073.317)
Đầu tư vào Công ty con	92.514.252.062	(2.059.278.704)	92.514.252.062	(1.015.073.317)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long (*)	62.514.252.062	(1.770.096.674)	62.514.252.062	(989.612.736)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (**)	30.000.000.000	(289.182.030)	30.000.000.000	(25.460.581)
Đầu tư vào đơn vị khác	100.000.000	-	100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	100.000.000	-	100.000.000	-

Tại thời điểm 30/06/2025, 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin chi tiết về các Công ty đầu tư tại ngày 30/06/2025 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	61,125%	95,83%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	0,02%	0,02%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	145.469.480.535	145.469.480.535	108.091.875.854	108.091.875.854
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	13.106.994.797	13.106.994.797	27.287.884.027	27.287.884.027
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	16.714.662.002	16.714.662.002	-	-
- Công ty TNHH Tài nguyên Liên Việt	17.725.043.047	17.725.043.047	-	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	17.544.745.776	17.544.745.776	479.412.813	479.412.813
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	-	6.966.953.368	6.966.953.368
- Công ty Cổ phần Dầu 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	3.070.386.470	3.070.386.470	10.838.704.924	10.838.704.924
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	6.478.337.208	6.478.337.208	9.984.235.428	9.984.235.428
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	35.367.428.121	35.367.428.121	17.041.515.218	17.041.515.218
- Các đối tượng khác	35.461.883.114	35.461.883.114	27.137.377.642	27.137.377.642
Cộng	145.469.480.535	145.469.480.535	108.091.875.854	108.091.875.854
Phải trả người bán là các bên liên quan	16.714.662.002	16.714.662.002	-	-
(Chi tiết xem Thuyết minh số 28)				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

16. 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	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	5.081.544.474	3.338.015.072	913.498.713	7.506.060.833
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.149.694.878	2.727.012.187	866.587.780	6.010.119.285
- Thuế thu nhập cá nhân	23.095.596	33.745.285	43.910.933	12.929.948
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.000	574.257.600	-	574.357.600
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908.654.000	-	-	908.654.000
Phải thu	56.966.665	1.192.584.368	1.192.584.368	56.966.665
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23.829.364	1.192.584.368	1.192.584.368	23.829.364
- Thuế xuất, nhập khẩu	33.137.301	-	-	33.137.301
Trong đó				
Phải nộp	5.081.544.474			7.506.060.833
Phải thu	56.966.665			56.966.665

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/06/2025			Trong kỳ		01/01/2025		ĐVT: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	457.338.320.926	457.338.320.926	519.528.567.699	395.612.833.380	333.422.586.607	333.422.586.607		
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27.498.999.284	27.498.999.284	43.249.295.991	43.250.296.707	27.500.000.000	27.500.000.000		
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	199.920.786.416	199.920.786.416	230.782.564.251	136.789.084.968	105.927.307.133	105.927.307.133		
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229.918.535.226	229.918.535.226	245.496.707.457	215.573.451.705	199.995.279.474	199.995.279.474		
	457.338.320.926	457.338.320.926	519.528.567.699	395.612.833.380	333.422.586.607	333.422.586.607		

- (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 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 nâng 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 thếp 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:

- 01 căn hộ chung cư số A901, chung cư CT1 khi di dân GPMB ao Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5603/2024 ngày 15/11/2024 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).
- 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 thếp 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 CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Trán Voi, Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 19631 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 đảo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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 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	-	-	3.920.022.894	3.920.022.894
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	291.380.635	(437.070.952)	(145.690.317)
30/06/2025	280.499.680.000	847.406.333	93.342.967.287	374.690.053.620

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	280.499.680.000	280.499.680.000
- Vốn góp cuối kỳ	280.499.680.000	280.499.680.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

18.3. CỔ PHIẾU

	30/06/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	28.049.968	28.049.968
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	28.049.968	28.049.968
+ Cổ phiếu phổ thông	28.049.968	28.049.968
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.049.968	28.049.968
+ Cổ phiếu phổ thông	28.049.968	28.049.968
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP)		

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/06/2025	01/01/2025
- Ngoại tệ các loại (USD)	58.226,61	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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	837.860.515.972	567.236.477.862
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.598.300.021	10.613.029.077
- Doanh thu khác	3.495.903.237	3.258.635.262
	846.954.719.230	581.108.142.201
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết xem Thuyết minh số 28)	336.000.000	58.752.442.089

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	817.180.944.265	562.293.233.902
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.375.052.740	8.095.591.642
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.854.330.148)	-
	819.701.666.857	570.388.825.544
Mua hàng với các bên liên quan (Chi tiết xem Thuyết minh số 28)	49.015.100.336	29.469.379.376

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.581.392.250	18.677.033
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	11.338.182	1.358.107
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.765.020	-
	1.595.495.452	20.035.140

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí lãi vay	15.139.503.075	3.590.650.271
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	-	8.841.105
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	1.044.205.387	186.175.237
- Chi phí tài chính khác	34.438.352	142.038.914
	16.218.146.814	3.927.705.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	4.142.606.568	2.425.841.992
- Chi phí công cụ dụng cụ	20.326.787	33.126.206
- Nhân viên quản lý	1.156.913.052	1.112.128.227
- Khấu hao tài sản cố định	168.006.558	10.043.442
- Thuế, phí, lệ phí	8.370.845	4.009.900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.034.786.622	265.480.923
- Chi phí quản lý khác	1.754.202.704	1.001.053.294
Các khoản chi phí bán hàng	1.567.778.596	1.174.338.920
- Nguyên vật liệu	2.250.002	1.358.200
- Chi phí nhân công	688.603.498	565.544.611
- Khấu hao tài sản cố định	74.225.716	100.805.994
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	352.606.290	268.079.928
- Chi phí bán hàng khác	450.093.090	238.550.187
	5.710.385.164	3.600.180.912

25. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Các khoản khác	5.364.692	141.846
	5.364.692	141.846

26. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Phạt chậm nộp	-	496.230.643
- Lãi chậm nộp	-	1.511.469
- Chi phí khác	3.486.458	32.568.788
	3.486.458	530.310.900

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu thì trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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 Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	Bên Liên quan
5	Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	Công ty con

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

Ông Nguyễn Hùng Cường - Chủ tịch HĐQT và người nhà đã dùng một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. (Xem tại Thuyết minh số 17).

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

Chức vụ		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Hội đồng Quản trị		494.752.602	354.451.109
- Bà Vũ Lan Phương	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	303.004.000	-
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	82.574.602	162.181.109
- Ông Trần Duy Cường	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	109.174.000	109.632.000
- Bà Lưu Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	-	82.638.000
Kế toán trưởng		151.375.902	137.810.945
- Bà Trần Thị Hồng Khang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 19/05/2025)	98.359.300	137.810.945
- Bà Nguyễn Thị Trinh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 19/05/2025)	53.016.602	-
Ban Kiểm soát		188.778.924	44.106.800
- Ông Lê Hồng Quân	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	-	44.106.800
- Bà Đặng Thị Sen	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	104.820.924	-
- Bà Hà Thị An	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	83.958.000	-

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Nhận tiền lô đất 4,1 ha	47.980.000.000	-
- Ông Nguyễn Hùng Cường	47.980.000.000	-
Nhận đặt cọc hoàn trả tiền lô đất 4,1 ha	-	61.770.000.000
- Ông Nguyễn Hùng Cường	-	61.770.000.000
Bán hàng	336.000.000	58.752.442.089
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Thành Nam	336.000.000	280.000.000
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	58.472.442.089
Mua hàng	49.015.100.336	29.469.379.376
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	49.015.100.336	29.469.379.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	184.800.000	-
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Thành Nam	184.800.000	-
Phải trả cho người bán	16.714.662.002	-
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	16.714.662.002	-
Trả trước cho người bán	-	8.556.948.367
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	8.556.948.367

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét.

Hưng Yên, ngày 29 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Thị Trinh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Trinh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT