

CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

-----***-----

Số: 11/2026/CBTT-PAS

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

-----***-----

Hung Yên, ngày 11 tháng 03 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, Việt Nam

Điện thoại: 0221 394 82 68

Người thực hiện công bố thông tin: Lưu Ngọc Ánh

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

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

Nội dung thông tin công bố (*):

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025
kiểm toán đính kèm công văn giải trình báo cáo tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/03/2026 tại
đường dẫn <http://www.phuonganhgroup.com.vn>

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

Tài liệu đính kèm:

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

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

Lưu Ngọc Ánh

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 38

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban điều hành và Kế toán trưởng

Ông Trần Duy Cường	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Hương Giang	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 03/02/2026)
Bà Nguyễn Thị Trinh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 19/5/2025 và miễn nhiệm từ ngày 03/02/2026)
Bà Trần Thị Hồng Khang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 19/5/2025)

Ban Kiểm soát

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị được yêu cầu phải:

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

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

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng: sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết rằng: Công ty đã tuân thủ và không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị.



Nguyễn Hùng Cường

Chủ tịch HĐQT

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Số: 183/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh (Sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10/03/2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số:

0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Hoàng Thị Nga

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số:

4079-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		522.099.048.851	766.745.735.052
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.368.148.237	19.058.250.921
Tiền	111		5.368.148.237	19.058.250.921
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		187.575.689.743	441.193.065.398
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	124.094.039.764	196.022.758.111
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.336.587.541	142.080.937.892
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	81.800.000.000	-
Các khoản phải thu khác	136	9	7.923.420.515	138.667.727.472
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(35.578.358.077)	(35.578.358.077)
Hàng tồn kho	140	11	327.063.584.167	305.128.470.913
Hàng tồn kho	141		328.747.887.800	308.177.605.099
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.684.303.633)	(3.049.134.186)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.091.626.704	1.365.947.820
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		449.563.451	363.673.048
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.585.096.588	945.308.107
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	56.966.665	56.966.665
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		584.901.115.004	118.092.844.828
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		175.846.882.602	53.081.421.405
Tài sản cố định hữu hình	221	13	80.846.882.602	53.081.421.405
- Nguyên giá	222		163.337.281.031	130.559.615.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82.490.398.429)	(77.478.193.686)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	410.000.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(410.000.004)
Tài sản cố định vô hình	227	14	95.000.000.000	-
- Nguyên giá	228		95.000.000.000	-
Bất động sản đầu tư	230	15	305.475.068.919	31.581.783.000
- Nguyên giá	231		305.509.356.163	31.581.783.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.287.244)	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		13.791.005.384	11.423.647.054
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.791.005.384	11.423.647.054
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	-	100.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		100.000.000	100.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(100.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	260		89.788.158.099	21.905.993.369
Chi phí trả trước dài hạn	261		6.878.924.776	1.206.410.918
Lợi thế thương mại	269	16	82.909.233.323	20.699.582.451
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.107.000.163.855	884.838.579.880

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		660.333.530.918	451.967.729.246
Nợ ngắn hạn	310		578.785.310.272	451.764.714.583
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	105.477.447.997	108.200.955.854
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.209.749.546	2.158.702.623
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	9.824.173.556	5.384.182.422
Phải trả người lao động	314		1.095.305.489	542.217.749
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.285.658.531	889.468.478
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		184.503.518	-
Phải trả ngắn hạn khác	319		994.244.100	926.988.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	457.328.924.368	333.422.586.607
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		385.303.167	239.612.850
Nợ dài hạn	330		81.548.220.646	203.014.663
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	79.550.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.998.220.646	203.014.663
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		446.666.632.937	432.870.850.634
Vốn chủ sở hữu	410	20	446.666.632.937	432.870.850.634
Vốn góp của chủ sở hữu	411		280.499.680.000	280.499.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		280.499.680.000	280.499.680.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		847.406.333	556.025.698
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		72.785.547.628	57.155.540.532
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		56.212.372.212	52.746.082.928
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		16.573.175.416	4.409.457.604
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		92.533.998.976	94.659.604.404
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.107.000.163.855	884.838.579.880

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu



Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.658.974.977.086	1.068.182.064.178
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	870.143.817	92.346.790
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.658.104.833.269	1.068.089.717.388
Giá vốn hàng bán	11	24	1.608.656.773.301	1.051.410.663.104
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		49.448.059.968	16.679.054.284
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	20.768.462.419	9.030.783.328
Chi phí tài chính	22	26	32.558.330.000	11.731.588.787
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.972.080.376	11.577.396.315
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(131.512.846)	-
Chi phí bán hàng	25	27	2.977.284.965	2.374.177.477
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	14.463.812.079	3.003.575.194
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.085.582.497	8.600.496.154
Thu nhập khác	31	28	12.744.175	344.523
Chi phí khác	32	29	154.292.202	1.763.618.292
Lợi nhuận khác	40		(141.548.027)	(1.763.273.769)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.944.034.470	6.837.222.385
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.592.901.387	2.417.367.130
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.795.205.983	203.014.663
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.555.927.100	4.216.840.592
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		16.573.175.416	4.409.457.604
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.017.248.316)	(192.617.012)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	591	152

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu



Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		19.944.034.470	6.837.222.385
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.849.910.572	3.894.842.814
Các khoản dự phòng	03		(1.264.830.553)	(47.139.464.022)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.011.018)	(1.695.293)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(6.125.500.626)	(49.274.285)
Chi phí lãi vay	06		31.972.080.376	11.577.396.315
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		52.372.683.221	(24.880.972.086)
Tăng giảm các khoản phải thu	09		272.541.323.460	29.325.141.764
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(20.570.282.701)	(8.490.451.381)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(100.674.742.284)	(123.720.732.144)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(5.758.404.261)	3.565.778.053
Tiền lãi vay đã trả	14		(31.661.501.959)	(11.621.972.602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.366.587.780)	(4.963.461.283)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.204.224.730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		164.882.487.696	(136.582.444.949)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(303.168.028.472)	(124.945.129.433)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(81.800.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.119.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	29.900.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.938.694.879	49.274.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(382.029.333.593)	(93.876.855.148)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	5.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		1.213.401.960.925	535.269.470.991
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.009.945.623.164)	(295.064.287.146)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		203.456.337.761	245.205.183.845
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(13.690.508.136)	14.745.883.748
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		19.058.250.921	4.291.422.319
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		405.452	20.944.854
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	5.368.148.237	19.058.250.921

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 KHÁI QUÁT CHUNG

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 50 người (tại ngày 01/01/2025 là 46 người).

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1.3 CẤU TRÚC CÔNG TY

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các công ty con, liên doanh liên kết, đơn vị khác như sau:

Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Trụ sở
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long	100.000	51%	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (*)	140.000	69,54%	Số 135 đường Trần Bạch Đẳng, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Công ty Cổ phần Newgreen Homes	130.000	96,15%	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	500.000	0,02%	Số 30 Lý Tử Tấn, Phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng, Việt Nam

(*): Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty CP Khách sạn Kiến Đại Dương là 38,57% và 60,72%.

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

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư giữa Công ty mẹ và các công ty con được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt trên vốn chủ sở hữu.

4.2 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thể thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thể thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

4.3 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

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

4.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)

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

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

4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

4.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

4.10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ các đơn vị phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư (dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác) và tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế tại đơn vị khác.

Trong trường hợp không có thông tin tham chiếu để xác định mức độ giảm giá của các khoản đầu tư, giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác sẽ vẫn được ghi nhận và phản ánh theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

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

4.11 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

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

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

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

4.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4.13 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

4.14 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

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

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

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

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

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

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

4.15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

4.16 NGOẠI TỆ

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

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

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

4.17 BÊN LIÊN QUAN

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	1.130.767.706	8.512.489.869
- Tiền gửi ngân hàng	4.237.380.531	10.545.761.052
	5.368.148.237	19.058.250.921

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	124.094.039.764	(27.667.951.085)	196.022.758.111	(27.667.951.085)
- Asian Impex Ltd	26.618.330.643	(26.618.330.643)	26.618.330.643	(26.618.330.643)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	18.147.861.484	-	33.534.705.665	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	24.192.442.758	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cơ Khí 83	-	-	18.615.654.849	-
- Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	-	-	16.614.142.536	-
- Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế Giới	-	-	12.935.042.274	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	21.000.822.211	-	-	-
- Các khách hàng khác	58.327.025.426	(1.049.620.442)	63.512.439.386	(1.049.620.442)
	124.094.039.764	(27.667.951.085)	196.022.758.111	(27.667.951.085)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	9.336.587.541	(7.910.406.992)	142.080.937.892	(7.910.406.992)
- Global Posco Co.,Ltd	7.910.406.992	(7.910.406.992)	7.910.406.992	(7.910.406.992)
- Ông Ngô Kim Cương	-	-	114.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	-	8.556.948.367	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Phúc Đại Nam	-	-	1.082.024.376	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	-	-	8.761.727.061	-
- Các đối tượng khác	1.426.180.549	-	1.769.831.096	-
	9.336.587.541	(7.910.406.992)	142.080.937.892	(7.910.406.992)
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-	8.556.948.367	-

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 31)

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Ngắn hạn

- Nguyễn Thị Hoa (*)

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

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

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

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

10. NỢ XẤU

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng đang đi trên đường	2.299.440.300	-	12.076.591.090	-
- Nguyên liệu, vật liệu	642.956.674	-	494.895.487	-
- Công cụ, dụng cụ	146.377.601	-	133.877.517	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.727.438.453	-	-	-
- Thành phẩm	5.229.791.133	-	5.449.756.636	-
- Hàng hoá	317.701.883.639	(1.684.303.633)	290.022.484.369	(3.049.134.186)
	328.747.887.800	(1.684.303.633)	308.177.605.099	(3.049.134.186)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	100.000.000	(100.000.000)	100.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	100.000.000	(100.000.000)	100.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	100.000.000	(100.000.000)	100.000.000	-

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	79.016.956.813	43.165.193.018	7.110.362.727	293.308.980	973.793.553	130.559.615.091
- Tăng khác	410.000.004	-	-	-	49.000.000	459.000.004
- Đầu tư XD CB hoàn thành	288.240.210	-	-	-	-	288.240.210
- Mua trong năm	31.070.278.271	238.400.000	721.747.455	-	-	32.030.425.726
31/12/2025	110.785.475.298	43.403.593.018	7.832.110.182	293.308.980	1.022.793.553	163.337.281.031
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	29.362.735.931	40.102.520.779	6.917.527.856	293.308.980	802.100.140	77.478.193.686
- Khấu hao trong năm	3.651.923.784	722.406.812	123.360.760	-	104.513.383	4.602.204.739
- Tăng khác	410.000.004	-	-	-	-	410.000.004
31/12/2025	33.424.659.719	40.824.927.591	7.040.888.616	293.308.980	906.613.523	82.490.398.429
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	49.654.220.882	3.062.672.239	192.834.871	-	171.693.413	53.081.421.405
31/12/2025	77.360.815.579	2.578.665.427	791.221.566	-	116.180.030	80.846.882.602

- Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 19.931.943.552 đồng.
- Tại ngày 31/12/2025, Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 51.426.277.100 đồng (Tại ngày 01/01/2025 là: 49.799.140.736 đồng).

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2025 VND
Nguyên giá	31.581.783.000	273.927.573.163	-	305.509.356.163
- Quyền sử dụng đất	31.581.783.000	272.567.168.153	-	304.148.951.153
+ Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31.581.783.000	-	-	31.581.783.000
+ Quyền sử dụng thửa đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội (2)	-	116.855.916.405	-	116.855.916.405
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 16 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (3)	-	89.756.756.758	-	89.756.756.758
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	-	29.112.738.839	-	29.112.738.839
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	36.841.756.151	-	36.841.756.151
- Nhà	-	1.360.405.010	-	1.360.405.010
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	-	1.037.261.161	-	1.037.261.161
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	323.143.849	-	323.143.849
Giá trị hao mòn lũy kế	-	34.287.244	-	34.287.244
- Nhà	-	34.287.244	-	34.287.244
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	-	34.287.244	-	34.287.244
Giá trị còn lại	31.581.783.000	273.893.285.919	-	305.475.068.919
- Quyền sử dụng đất	31.581.783.000	272.567.168.153	-	304.148.951.153
- Nhà	-	1.326.117.766	-	1.326.117.766

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

- (1) Là quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 758 (Nay là thửa đất số 197 tờ bản đồ số 79) tại Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645774, số vào sổ cấp GCN: CT01687 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/10/2010. Diện tích: 1052,2 m2. Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài. Bất động sản đầu tư này được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (xem tại Thuyết minh số 19).
- (2) Là các quyền sử dụng các thửa đất: số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25, số 28 tờ bản đồ số 25 và số 22 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236712, AA 00236713, AA 01283897, AA 04366491 số vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194, CN 11446 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.876,3 m2 (bao gồm 1.300 m2 đất ở nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài và 4.576,3 m2 đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản có thời hạn). Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá. Các bất động sản này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/HĐQT-PAS ngày 11/06/2025, số 17/2025/HĐQT-PAS ngày 24/10/2025 về việc ủy thác đầu tư cho Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.
- (3) Là quyền sử dụng thửa đất số 190 tờ bản đồ số 104 tại 16 Trần Quang Khai, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01296905 số vào sổ cấp GCN: VP26 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2025. Diện tích: 184,5m2. Mục đích sử dụng: cho thuê. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (4) Là quyền sử dụng thửa đất số 75 tờ bản đồ số 104 tại 12/1 hẻm Trần Quang Khai, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03128842 số vào sổ cấp GCN: VP494 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 22/8/2025. Diện tích: 55,4m2. Mục đích sử dụng: cho thuê. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (5) Là quyền sử dụng thửa đất số 78 tờ bản đồ số 104 tại 12 Trần Quang Khai, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03283784 số vào sổ cấp GCN: VP875 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 18/9/2025. Diện tích: 86,0 m2. Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá. Thời hạn sử dụng: lâu dài.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Năm 2025	VND
	20.699.582.451
	65.423.069.461
	3.213.418.589
	82.909.233.323

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

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty TNHH Marubeni Itochu Steel Việt Nam	105.477.447.997	105.477.447.997	108.200.955.854	108.200.955.854
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	12.981.726.331	12.981.726.331	-	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	14.803.154.804	14.803.154.804	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	25.549.353.077	25.549.353.077		
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	15.238.494.213	15.238.494.213	479.412.813	479.412.813
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	-	-	6.966.953.368	6.966.953.368
- Công ty Cổ phần Dầu tự Xuân Đài Bay	-	-	8.355.792.434	8.355.792.434
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	-	-	10.838.704.924	10.838.704.924
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	9.445.300.597	9.445.300.597	9.984.235.428	9.984.235.428
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	9.481.130.795	9.481.130.795	17.041.515.218	17.041.515.218
- Các đối tượng khác	17.978.288.180	17.978.288.180	27.246.457.642	27.246.457.642
	105.477.447.997	105.477.447.997	108.200.955.854	108.200.955.854

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

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	5.384.182.422	8.885.204.286	4.445.213.152	9.824.173.556
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	1.790.805.908	300.000.000	1.490.805.908
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.149.694.878	4.592.901.387	1.366.587.780	7.376.008.485
- Thuế thu nhập cá nhân	28.099.784	486.565.863	474.430.108	40.235.539
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	297.733.760	594.994.024	892.627.784	100.000
- Các loại thuế khác	-	58.539.535	50.169.911	8.369.624
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908.654.000	1.361.397.569	1.361.397.569	908.654.000
	5.384.182.422	8.885.204.286	4.445.213.152	9.824.173.556
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải thu	56.966.665	591.357.010	591.357.010	56.966.665
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23.829.364	583.099.368	583.099.368	23.829.364
- Thuế xuất, nhập khẩu	33.137.301	8.257.642	8.257.642	33.137.301
	56.966.665	591.357.010	591.357.010	56.966.665

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	457.328.924.368	457.328.924.368	1.122.506.960.925	998.600.623.164	333.422.586.607	333.422.586.607
Vay ngắn hạn	456.878.924.368	456.878.924.368	1.122.056.960.925	998.600.623.164	333.422.586.607	333.422.586.607
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27.464.763.856	27.464.763.856	70.714.059.847	70.749.295.991	27.500.000.000	27.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	164.759.463.029	164.759.463.029	492.789.976.182	433.957.820.286	105.927.307.133	105.927.307.133
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229.994.697.483	229.994.697.483	481.892.924.896	451.893.506.887	199.995.279.474	199.995.279.474
- Các đối tượng khác	34.660.000.000	34.660.000.000	76.660.000.000	42.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	450.000.000	450.000.000	450.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (4)	450.000.000	450.000.000	450.000.000	-	-	-
Vay dài hạn	79.550.000.000	79.550.000.000	91.345.000.000	11.795.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (4)	79.550.000.000	79.550.000.000	91.345.000.000	11.795.000.000	-	-
	536.878.924.368	536.878.924.368	1.213.851.960.925	1.010.395.623.164	333.422.586.607	333.422.586.607

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0454/2025/HIDHM-PN/SHB.112500 ngày 24/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thép các loại;
 - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng văn kiện tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*
- 01 xe ô tô tải có cần cầu nhấc hiệu HINO, BKS 89H-008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 89 004599 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Hưng Yên.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AN 205015 tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Cấp cho ông Nguyễn Chính Nghĩa và bà Nguyễn Thanh Hằng - Chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Văn Thu và bà Nguyễn Thị Hương ngày 17/2/2021
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562845, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02854 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/05/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562844, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/05/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Dung.
- (2) Hợp đồng tín dụng số CLC-40788-01 ngày 07/05/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
 - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*
- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 756, Lô A22 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645833 cấp ngày 09/12/2010. Đúng tên Ông Nguyễn Hùng Cường và Bà Vũ Thị Thu Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000141 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Trần Voi, Phú Mẫn, Quốc Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 1963161 đứng tên bà Đình Thị Thọ (chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022) do UBND huyện Quốc Oai thành phố Hà Nội cấp ngày 30/09/2008. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 711
- Quyền tài sản phát sinh quyền sử dụng đất thuê và giá trị công trình xây dựng trên đất gắn liền tại địa chỉ Thửa đất số: 107, Tờ bản đồ số 156. Địa chỉ: phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 033712 đứng tên Công ty Cổ phần khách sạn Vườn đào Hạ Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/10/2018. Số vào sổ cấp GCN: CT 09531
- Bất động sản tại thửa đất số: 254, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412485 đứng tên ông Nguyễn Xuân Thắng (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thụ và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/06/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là phường Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00032.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Bất động sản tại thửa đất số: 253, Tờ bản đồ số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412746 đứng tên ông Nguyễn Tuấn Anh (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/6/2022) do UBND huyện Từ Liêm thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, Số QĐ: 1722/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: CH00031.
- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 498534 đứng tên bà Đinh Thị Thọ (đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 24/2/2022) do UBND huyện Quốc Oai tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 07/03/2007, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 550.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2 tờ bản đồ số 757 địa chỉ: Lô A16 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA645827 đứng tên Công ty CP Bất động sản Phương Trang (đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Văn Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 07/01/2019) do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010. Số vào sổ cấp GCN: CT 01729.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 925313 đứng tên Phùng Thị Mai Hương (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/02/2022) do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 05/01/2012, Số vào sổ cấp GCN: CH 1078.

- (4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 3030338586/2025/HĐCVDĐT/NHCT490-KIENDAIDUONG ngày 01/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Sông Hàn và Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000 đồng
 - Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp pháp, hợp lệ (bao gồm việc giải ngân bù đắp các chi phí Dự án Theo quy định NHTC) để nhận chuyển nhượng “Khách sạn Kiến’s Ocean” tại địa chỉ số Lô 34+35+36-B2.2, Cụm dân cư phía Bắc Tu Viện Pháo Lô, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
 - Thời hạn của hợp đồng: 180 tháng
 - Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

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

- Phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long tại Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 3030338586.02/2025/HĐBĐ/NHCT490 ngày 01/10/2025 với giá trị tài sản thế chấp là 85.000.000.000 đồng.
- Phần vốn góp của ông Nguyễn Hùng Cường tại Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 3030338586.01/2025/HĐBĐ/NHCT490 ngày 01/10/2025 với giá trị tài sản thế chấp là 1.000.000.000 đồng.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120 tờ bản đồ số 341 địa chỉ: Lô 35+36-B2.2, Cụm dân cư Bắc Tu Viện Pháo Lô, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03616091 đứng tên Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/9/2025, số vào sổ cấp GCN: VP 12251.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19.	VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)								
-	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 341 địa chỉ: Lô 34-B2.2, Cụm dân cư Bắc Tu Viện Phao Lô, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03616092 đứng tên Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/9/2025, số vào sổ cấp GCN: VP 12252.								
20.	VỐN CHỦ SỞ HỮU								
20.1.	BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU								
	Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng			
		VND	VND	VND	VND	VND			
01/01/2024		280.499.680.000	556.025.698	-	86.946.208.990	368.001.914.688			
- Tăng do hợp nhất		-	-	94.852.221.416	(34.200.126.062)	60.652.095.354			
- Lãi tăng trong năm trước		-	-	(192.617.012)	4.409.457.604	4.216.840.592			
31/12/2024		280.499.680.000	556.025.698	94.659.604.404	57.155.540.532	432.870.850.634			
01/01/2025		280.499.680.000	556.025.698	94.659.604.404	57.155.540.532	432.870.850.634			
- Lãi tăng trong năm nay		-	-	(3.017.248.316)	16.573.175.416	13.555.927.100			
- Phân phối lợi nhuận (*)		-	291.380.635	-	(437.070.952)	(145.690.317)			
- Tăng/giảm do hợp nhất công ty con		-	-	891.642.888	(506.097.368)	385.545.520			
31/12/2025		280.499.680.000	847.406.333	92.533.998.976	72.785.547.628	446.666.632.937			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	280.499.680.000	280.499.680.000
+ Vốn góp cuối năm	280.499.680.000	280.499.680.000

20.3 CỔ PHIẾU

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

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
- USD	1.290,31	20.113,73
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	33.404.085.060	33.404.085.060

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
+ Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1.638.716.971.169	1.044.200.465.307
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.258.005.917	23.981.598.871
	1.658.974.977.086	1.068.182.064.178
Doanh thu với các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 31)	672.000.000	59.228.442.089

23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	870.143.817	92.346.790
Trong đó:		
+ Giảm giá hàng bán	6.623.625	30.086.170
+ Hàng bán bị trả lại	863.520.192	62.260.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	1.596.289.693.362	1.039.884.948.036
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.731.910.492	13.369.437.007
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.364.830.553)	(1.843.721.939)
	<u>1.608.656.773.301</u>	<u>1.051.410.663.104</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.125.500.626	49.274.285
- Lợi thế góp vốn vào Công ty con	14.079.044.548	8.885.747.938
- Chiết khấu thanh toán	529.685.492	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	31.220.735	94.065.812
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	3.011.018	1.695.293
	<u>20.768.462.419</u>	<u>9.030.783.328</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>14.463.812.079</i>	<i>3.003.575.194</i>
- Nhân viên quản lý	3.868.034.396	2.516.845.749
- Khấu hao tài sản cố định	800.495.110	20.086.884
- Dụng cụ đồ dùng văn phòng	94.292.555	80.420.397
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(4.441.783.075)
- Thuế, phí, lệ phí	381.698.866	4.009.900
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.492.246.096	867.939.832
- Chi phí quản lý khác	2.613.626.467	3.425.296.983
- Lợi thế thương mại	3.213.418.589	530.758.524
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	<i>2.977.284.965</i>	<i>2.374.177.477</i>
- Chi phí công cụ dụng cụ	5.895.369	1.549.867
- Nhân viên bán hàng	1.468.381.194	1.179.728.250
- Khấu hao tài sản cố định	97.699.894	201.611.988
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	912.412.417	511.632.946
- Chi phí bán hàng khác	492.896.091	479.654.426
	<u>17.441.097.044</u>	<u>5.377.752.671</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. THU NHẬP KHÁC

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

29. CHI PHÍ KHÁC

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

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

31. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	Bên liên quan
3	Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT
4	Bà Nghiêm Thị Tuyết Thi	Bên liên quan với Công ty con
5	Bà Bùi Thị Ngọc	Bên liên quan với Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng	672.000.000	59.228.442.089
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Thành Nam	672.000.000	672.000.000
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (*)	-	58.556.442.089
Mua hàng	-	89.040.357.998
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (*)	-	89.040.357.998

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán	-	8.556.948.367
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (*)	-	8.556.948.367
Tạm ứng	1.800.000.000	7.450.000.000
- Bà Nghiênm Thị Tuyết Thi	-	4.000.000.000
- Bà Bùi Thị Ngọc	1.800.000.000	3.450.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		1.171.173.678	698.158.527
- Bà Vũ Lan Phương	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	624.694.000	-
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	90.574.602	320.045.317
- Ông Trần Duy Cường	Thành viên HĐQT	244.120.000	216.831.078
	Tổng Giám đốc		
- Bà Lưu Thị Thu Thùy	Thành viên HĐQT	187.785.076	161.282.132
- Phạm Thị Hằng	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	16.000.000	-
- Lê Hoàng Yến	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	8.000.000	-
Kế toán trưởng		417.065.902	285.802.911
- Bà Trần Thị Hồng Khang	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 19/05/2025)	98.359.300	285.802.911
- Bà Nguyễn Thị Trinh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 19/5/2025 và miễn nhiệm từ ngày 03/02/2026)	318.706.602	-
Ban Kiểm soát		411.959.480	44.106.800
- Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban	24.000.000	-
- Ông Lê Hồng Quân	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	4.000.000	44.106.800
- Bà Đặng Thị Sen	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	191.841.480	-
- Ông Phạm Xuân Bắc	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)	4.000.000	-
- Bà Hà Thị An	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)	188.118.000	-

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

Ông Nguyễn Hùng Cường - Chủ tịch Hội đồng quản trị và người nhà đã dùng một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. (Xem tại Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

32. SỞ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hưng Yên, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu



Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

