

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

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

Số: 28/2026/CBTT-PAS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

Hưng Yên, ngày 28 tháng 7 năm 2026

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

Kính gửi : - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

Mã chứng khoán: PAS

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

Điện thoại: 0221 394 82 68 Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: Lưu Ngọc Ánh

Địa chỉ:

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

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

Nội dung thông tin công bố (*):

Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất Quý
2/2026 kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/7/2026
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

MST: 0900613295

===== * * * =====

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 02 NĂM 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 - 31

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/06/2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		594.150.912.392	522.099.048.851
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	29.739.069.278	5.368.148.237
	Tiền	111		17.210.302.155	5.368.148.237
	Các khoản tương đương tiền	112		12.528.767.123	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	83.025.710.959	81.800.000.000
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		83.025.710.959	81.800.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		139.693.219.968	105.775.689.743
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	136.188.194.707	124.094.039.764
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.352.988.842	9.336.587.541
	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	152.036.419	7.923.420.515
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	(35.578.358.077)
IV.	Hàng tồn kho	140	9	336.488.803.136	327.063.584.167
	Hàng tồn kho	141		337.945.051.431	328.747.887.800
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.456.248.295)	(1.684.303.633)
V.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		5.204.109.051	2.091.626.704
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3.912.891.671	449.563.451
	Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.229.961.574	1.585.096.588
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15	61.255.806	56.966.665
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		575.203.043.591	584.901.115.004
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II.	Tài sản cố định	220		173.388.385.672	175.846.882.602
	Tài sản cố định hữu hình	221	10	78.388.385.672	80.846.882.602
	- Nguyên giá	222		163.610.725.475	163.337.281.031
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(85.222.339.803)	(82.490.398.429)
	Tài sản cố định vô hình	227	12	95.000.000.000	95.000.000.000
	- Nguyên giá	228		95.000.000.000	95.000.000.000
III.	Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV.	Bất động sản đầu tư	240	11	305.394.292.990	305.475.068.919
	- Nguyên giá	241		305.509.356.163	305.509.356.163
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(115.063.173)	(34.287.244)
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250		14.741.334.299	13.791.005.384
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		14.741.334.299	13.791.005.384
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	13	-	-
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		100.000.000	100.000.000
	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(100.000.000)	(100.000.000)
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		81.679.030.630	89.788.158.099
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		3.102.467.829	6.878.924.776
	Lợi thế thương mại	279		78.576.562.801	82.909.233.323
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.169.353.955.983	1.107.000.163.855

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		723.665.228.017	660.333.530.918
I. Nợ ngắn hạn	310		607.133.108.727	578.785.310.272
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	163.000.894.915	105.477.447.997
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.242.703.812	2.209.749.546
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	10.312.320.656	9.824.173.556
Phải trả người lao động	315		1.050.450.524	1.095.305.489
Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.872.955.370	1.285.658.531
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		739.422.734	184.503.518
Phải trả ngắn hạn khác	320		1.091.553.467	994.244.100
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16	425.268.171.685	457.328.924.368
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		554.635.564	385.303.167
II. Nợ dài hạn	330		116.532.119.290	81.548.220.646
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	16	114.250.000.000	79.550.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		2.282.119.290	1.998.220.646
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	17	445.688.727.966	446.666.632.937
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		1.186.071.127	847.406.333
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		71.964.072.950	72.785.547.628
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		72.277.550.437	56.212.372.212
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(313.477.487)	16.573.175.416
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		92.038.903.889	92.533.998.976
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.169.353.955.983	1.107.000.163.855

Hưng Yên, ngày 24 tháng 07 năm 2026



Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu



Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Tại ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay VND	Quý này năm trước VND	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay VND	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	431,928,121,762	580,239,926,387	870,418,734,651	846,954,719,230
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	292,300,000	265,037,300	517,449,485	274,859,000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		431,635,821,762	579,974,889,087	869,901,285,166	846,679,860,230
Giá vốn hàng bán	11	21	416,913,676,449	563,660,854,832	838,904,304,000	819,701,666,857
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14,722,145,313	16,314,034,255	30,996,981,166	26,978,193,373
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	4,072,002,654	1,585,706,114	5,444,535,804	1,595,534,789
Chi phí tài chính	22	23	11,839,757,371	8,930,316,362	21,915,698,821	15,173,941,427
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11,839,757,371	8,895,878,010	21,915,698,821	15,139,503,075
Chi phí bán hàng	25	24	950,477,839	526,211,924	1,858,397,052	1,567,778,596
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	6,347,348,807	4,157,406,533	11,890,180,083	6,965,115,119
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(343,436,050)	4,285,805,550	777,241,014	4,866,893,020
Thu nhập khác	31	25	637,969	5,364,385	1,168,844	5,366,025
Chi phí khác	32	26	198,965,181	6,705,401	231,429,571	8,433,001
Lợi nhuận khác	40		(198,327,212)	(1,341,016)	(230,260,727)	(3,066,976)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(541,763,262)	4,284,464,534	546,980,287	4,863,826,044
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		316,617,391	2,454,575,832	1,071,654,217	2,727,012,187
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		283,898,644	227,302,472	283,898,644	372,710,895
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1,142,279,297)	1,602,586,230	(808,572,574)	1,764,102,962
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(810,763,746)	2,315,672,391	(313,477,487)	2,924,066,541
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(331,515,551)	(713,086,161)	(495,095,087)	(1,159,963,579)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-28.90	82.56	111.18	104.24


Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu


Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng


Hưng Yên, ngày 24 tháng 07 năm 2026
Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/01/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		546.980.287	4.863.826.044
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.145.387.825	3.197.126.562
Các khoản dự phòng	03		(35.806.413.415)	(1.854.330.148)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.097.911)	(11.338.182)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.931.710.947)	(1.581.431.587)
Chi phí đi vay	06		21.915.698.821	15.139.503.075
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		(9.131.155.340)	19.753.355.764
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		463.279.206	110.771.287.159
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.197.163.631)	(12.021.029.581)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		59.138.291.052	(70.630.849.474)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		313.128.727	(4.502.672.192)
Chi phí đi vay đã trả	14		(21.276.331.620)	(14.698.468.625)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(609.416.929)	(866.587.780)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		19.700.631.465	27.805.035.271
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.223.773.359)	(30.789.002.888)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(81.100.000.000)	(162.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		82.270.000.000	62.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(26.900.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.084.394.507	11.774.055
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		2.030.621.148	(157.677.228.833)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		488.650.983.514	529.043.567.699
Tiền trả nợ gốc vay	34		(486.011.736.197)	(395.612.833.380)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		2.639.247.317	133.430.734.319
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		24.370.499.930	3.558.540.757
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60		5.368.148.237	19.058.250.921
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		421.111	6.155.281
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70		29.739.069.278	22.622.946.959

Hưng Yên, ngày 24 tháng 07 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 30/06/2026 là 53 người (tại ngày 01/01/2026 là 50 người).

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

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

1.3 CẤU TRÚC CÔNG TY

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các công ty con, liên doanh liên kết, đơn vị khác như sau:

Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Trụ sở
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long	100.000	51%	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

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)

Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (*)	140.000	99,29%	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận 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%	97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

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 Quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026.

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026.

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con.

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

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.

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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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 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.

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:

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 (TIẾP)

- 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 kỳ kế toán.

4.7 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

Nguyên giá tài sản cố định 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.

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 PHẢI TRẢ

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

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

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

4.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

Trường hợp khoản vốn vay hợp nhất 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.

4.13 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

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

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 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

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

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

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

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

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

4.14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

4.15 NGOẠI TỆ

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

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

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)

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

4.16 BÊN LIÊN QUAN

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi 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

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Tiền mặt	6,125,339,631	1,130,767,706
- Tiền gửi không kỳ hạn	11,084,962,524	4,237,380,531
- Tương đương tiền	12,528,767,123	-
Cộng	29,739,069,278	5,368,148,237



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 NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>136.188.194.707</i>	<i>-</i>	<i>124.094.039.764</i>	<i>(27.667.951.085)</i>
- Asian Impex Ltd	-	-	26.618.330.643	(26.618.330.643)
- Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu thương mại sản xuất Đại Tín Phát	15.769.318.214	-	3.452.977.198	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	19.643.369.313	-	-	-
- Công ty TNHH THK Hà Nội	15.074.136.034	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	984.221.914	-	18.147.861.484	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	20.198.063.359	-	21.000.822.211	-
- Các khách hàng khác	64.519.085.873	-	54.874.048.228	(1.049.620.442)
Cộng	136.188.194.707	-	124.094.039.764	(27.667.951.085)

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

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.352.988.842	-	9.336.587.541	(7.910.406.992)
- Global Posco Co.,Ltd	-	-	7.910.406.992	(7.910.406.992)
- Guyu Machinery Co., Ltd	260.530.339	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Thương mại Minh Quang	249.480.000	-	249.480.000	-
- Công ty CP Tư vấn xây dựng tổng hợp Chi nhánh Miền Bắc	290.000.000	-	290.000.000	-
- Công ty TNHH Công nghiệp Năng Việt Dương	257.472.000	-	-	-
- Yiehphui (China) Technomaterial Co., Ltd	1.209.235.500	-	-	-
- Các đối tượng khác	1.086.271.003	-	886.700.549	-
Cộng	3.352.988.842	-	9.336.587.541	(7.910.406.992)

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	152,036,419	-	7,923,420,515	-
- Tạm ứng cho cá nhân	102,868,055	-	4,698,391,333	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	307,004	-	307,004	-
- Phải thu ngắn hạn khác	48,861,360	-	3,224,722,178	-
Cộng	152,036,419	-	7,923,420,515	-

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)***9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	2,635,800,340	-	2,299,440,300	-
- Nguyên liệu, vật liệu	905,038,065	-	642,956,674	-
- Công cụ, dụng cụ	151,064,828	-	146,377,601	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2,924,810,104	-	2,727,438,453	-
- Sản phẩm	6,762,510,712	-	5,229,791,133	-
- Hàng hóa	324,565,827,382	(1,456,248,295)	317,701,883,639	(1,684,303,633)
Cộng	337,945,051,431	(1,456,248,295)	328,747,887,800	(1,684,303,633)

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	110.785.475.298	43.403.593.018	7.832.110.182	293.308.980	1.022.793.553	163.337.281.031
- Mua trong năm	-	273.444.444	-	-	-	273.444.444
Số dư cuối năm	110.785.475.298	43.677.037.462	7.832.110.182	293.308.980	1.022.793.553	163.610.725.475
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	33.424.659.719	40.824.927.591	7.040.888.616	293.308.980	906.613.523	82.490.398.429
- Khấu hao trong năm	2.228.162.082	393.071.714	58.859.220	-	51.848.358	2.731.941.374
Số dư cuối năm	35.652.821.801	41.217.999.305	7.099.747.836	293.308.980	958.461.881	85.222.339.803
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	77.360.815.579	2.578.665.427	791.221.566	-	116.180.030	80.846.882.602
Tại ngày cuối năm	75.132.653.497	2.459.038.157	732.362.346	-	64.331.672	78.388.385.672

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)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.037.261.161	-	-	1.360.405.010
Quyền sử dụng đất				-
Nhà	1.037.261.161	-	-	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	80.775.929	-	115.063.173
Nhà	34.287.244	80.775.929	-	115.063.173
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12/1 hẻm Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (4)	34.287.244	51.863.058	-	86.150.302
+ Quyền sử dụng thửa đất tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (5)	-	28.912.871	-	28.912.871
Giá trị còn lại	1.002.973.917	(80.775.929)	-	1.245.341.837
Nhà	1.002.973.917	(80.775.929)	-	1.245.341.837
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	304.472.095.002	-	323.143.849	304.148.951.153
Quyền sử dụng đất	304.148.951.153	-	-	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 Cỏ 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	323.143.849	-	323.143.849	-
+ 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 còn lại	304.472.095.002	-	323.143.849	304.148.951.153
Quyền sử dụng đất	304.148.951.153	-	-	304.148.951.153
Nhà	323.143.849	-	323.143.849	-

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) 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, sổ 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).
- (2) Là các quyền sử dụng các thửa đất số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25 và số 28 tờ bản đồ số 25; thửa đất số 22 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236173, AA 00236712, AA 01283897, AA 04366491 sổ 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.
- (3) Là quyền sử dụng thửa đất số 190 tờ bản đồ số 104 tại 16 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01296905 sổ 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 quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đức Thuận và bà Nguyễn Thị Đầu ngày 24/6/2025 với mục đích thuê là kinh doanh cửa hàng siêu thị. 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 Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03128842 sổ 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 nhà theo hợp đồng thuê nhà với bà Trần Thị Tho ngày 27/8/2025 với mục đích thuê là: để ở và kết hợp kinh doanh những loại hình pháp luật không cấm. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- (5) Là quyền sử dụng thửa đất số 78 tờ bản đồ số 104 tại 12 Trần Quang Khải, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03283784 sổ 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

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	95.000.000.000	95.000.000.000
Số dư cuối năm	95.000.000.000	95.000.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	95.000.000.000	95.000.000.000
Tại ngày cuối năm	95.000.000.000	95.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/06/2026		01/01/2026	
	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	(100,000,000)
Đầu tư vào đơn vị khác	100,000,000	(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	(100,000,000)

Thông tin chi tiết về các Công ty đầu tư tại ngày 30/06/2026 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 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 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. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Khoản mục	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
a) Phải trả người bán ngắn hạn	163,000,894,915	105,477,447,997
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	1,045,929,519	12,981,726,331
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	13,319,229,613	14,803,154,804
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	30,767,536,800	25,549,353,077
- Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đông Á	20,483,858,812	3,363,329,377
- Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và xây dựng Đông Đô	23,629,930,003	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	23,468,545,334	15,238,494,213
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	10,538,283,768	9,445,300,597
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	8,455,292,679	9,481,130,795
- Các đối tượng khác	31,292,288,387	14,614,958,803
Cộng	163,000,894,915	105,477,447,997

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

Khoản mục	Số đầu năm (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã thực nộp trong năm (VND)	Số cuối kỳ (VND)
a) Phải nộp	9.824.173.556	4.605.768.797	4.117.621.697	10.312.320.656
Thuế GTGT đầu ra	1.490.805.908	1.930.081.371	2.666.717.768	754.169.511
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.376.008.485	1.071.654.217	609.416.929	7.838.245.773
Thuế thu nhập cá nhân	40.235.539	83.072.905	57.248.803	66.059.641
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.000	1.413.326.890	685.945.680	727.481.210
Các loại thuế khác	8.369.624	107.633.414	98.292.517	17.710.521
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908.654.000	-	-	908.654.000
b) Phải thu	56.966.665	14.496.789	18.785.930	61.255.806
Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23.829.364	5.670.438	5.670.438	23.829.364
Thuế xuất, nhập khẩu	33.137.301	-	-	33.137.301
Thuế thu nhập cá nhân	-	8.826.351	9.615.492	789.141
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.500.000	3.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ (VND)	Trong năm (VND)		Số đầu năm (VND)
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	424.668.171.685	453.650.983.514	485.861.736.197	456.878.924.368
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27.429.524.201	29.387.760.345	29.423.000.000	27.464.763.856
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	132.581.832.306	150.116.257.506	182.293.888.229	164.759.463.029
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229.996.815.178	274.146.965.663	274.144.847.968	229.994.697.483
- Vay khác	34.660.000.000	-	-	34.660.000.000
b) Vay dài hạn đến hạn trả	600.000.000	300.000.000	150.000.000	450.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (4)	600.000.000	300.000.000	150.000.000	450.000.000
c) Vay dài hạn	114.250.000.000	35.000.000.000	300.000.000	79.550.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (4)	79.250.000.000	-	300.000.000	79.550.000.000
- Ông Nguyễn Huy Đức (5)	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-
Cộng	539.518.171.685	488.950.983.514	486.311.736.197	536.878.924.368

(1) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0454/2025/HDHM-PN/SHB.112500 ngày 24/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội 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 nhãn hiệu HINO, BKS 89H - 008.74, sản xuất năm 2015 tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 89 004599 do Phòng cảnh sát giao thông công an tỉnh Hưng Yên cấp cho CTCP Quốc tế Phương Anh ngày 01/06/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- 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 Thụ 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. Đứng tên Ông Nguyễn Hùng Cường và Bà Vũ Thị Thu Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000141 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 756, Lô B4.1-5. Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp Sơn Trà – Điện Ngọc, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo GCN số BA645940 cấp ngày 31/12/2010. Đứng tên Bà Nguyễn Thị Hương theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000140 ký ngày 16/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Bất động sản tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số: 79 địa chỉ thửa đất: Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000322 ngày 21/1/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

(3) Hợp đồng tín dụng số 202427705586 ngày 23/05/2024 thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 10 ngày 20/07/2024/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc (tên cũ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín) (Sacombank) – Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 280.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)***16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)***Tài sản đảm bảo là tài sản của Công ty cụ thể như sau:*

- Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 925313 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 05/01/2012 cho Bà Phùng Thị Mai Hương đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022.
 - Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AH498534 ngày 07/03/2007 do UBND huyện Quốc Oai cấp cho bà Đinh Thị Tho đã đính chính chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 22/02/2022.
 - HĐTG 1 tháng. LS 4.75%.
 - 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 AH196361 ngày 30/09/2008 đứng tên bà Đinh Thị Tho (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. Sổ 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. Sổ 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 quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, sổ vào sổ cấp GCN: CH00032.
 - Bất động sản tại thửa đất số: 253, Tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 412746 đứng tên ông Nguyễn Tuấn Anh (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thụ và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/6/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, Số QĐ: 1722/QĐ-UBND, sổ vào sổ cấp GCN: CH00031.
- (4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 3030338586/2025/HĐCVDAĐT/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 phát, 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 kế ước nhận nợ;

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- 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.

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

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Đơn vị tính: VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	280.499.680.000	556.025.698	94.659.604.404	57.155.540.532	432.870.850.634
- Lãi trong năm trước	-	-	(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
Số dư đầu năm nay	280.499.680.000	847.406.333	92.533.998.976	72.785.547.628	446.666.632.937
- Lãi trong năm nay	-	-	(495.095.087)	(313.477.487)	(808.572.574)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(169.332.397)	(169.332.397)
- Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	338.664.794	-	(338.664.794)	-
Số dư cuối năm	<u>280.499.680.000</u>	<u>1.186.071.127</u>	<u>92.038.903.889</u>	<u>71.964.072.950</u>	<u>445.688.727.966</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)

17.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	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

17.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2026	01/01/2026
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	28,049,968	28,049,968
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	28,049,968	28,049,968
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28,049,968	28,049,968
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28,049,968	28,049,968
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10,000	10,000

18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/06/2026	01/01/2026
- Ngoại tệ các loại (USD)	28.19	1,290.31
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	68,982,443,137	33,404,085,060

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	851.929.647.244	837.860.515.972
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.555.526.907	5.598.300.021
- Doanh thu khác	3.933.560.500	3.495.903.237
Cộng	870.418.734.651	846.954.719.230

20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Khoản chiết khấu thương mại	...	...
- Khoản giảm giá hàng bán	1.039.685	...
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	516.409.800	274.859.000
Cộng	517.449.485	274.859.000

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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)

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	829.660.063.234	817.180.944.265
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.472.296.104	4.375.052.740
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(228.055.338)	(1.854.330.148)
Cộng	838.904.304.000	819.701.666.857

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.931.710.947	1.581.431.587
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	53.496.355	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.097.911	11.338.182
- Chiếu khấu thanh toán	2.458.230.591	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.765.020
Cộng	5.444.535.804	1.595.534.789

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Chi phí lãi vay	21.915.698.821	15.139.503.075
- Chi phí tài chính khác	-	34.438.352
Cộng	21.915.698.821	15.173.941.427

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

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	11.890.180.083	6.965.115.119
- Chi phí công cụ dụng cụ	427.808.614	31.312.885
- Nhân viên quản lý	2.763.044.668	1.652.194.821
- Khấu hao tài sản cố định	453.771.330	389.837.566
- Thuế, phí, lệ phí	453.189.360	459.425.205
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.068.495.921	1.511.148.184
- Chi phí quản lý khác	1.391.199.668	1.859.679.409
- Lợi thế thương mại	4.332.670.522	1.061.517.049
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.858.397.052	1.567.778.596
- Nguyên vật liệu	17.225.926	2.250.002
- Chi phí nhân công	983.644.059	688.603.498
- Khấu hao tài sản cố định	23.474.178	74.225.716
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	733.560.075	352.606.290
- Chi phí bán hàng khác	100.492.814	450.093.090

25. THU NHẬP 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)

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Các khoản khác	1.168.844	5.366.025
Cộng	1.168.844	5.366.025

26. CHI PHÍ KHÁC

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (VND)
- Các khoản bị phạt	39.784.721	4.946.540
- Lãi chậm nộp	2.887.384	-
- Chi phí khác	188.757.466	3.486.461
Cộng	231.429.571	8.433.001

Hưng Yên, ngày 24 tháng 07 năm 2026


Trần Thị Hương Giang
Người lập biểu


Trần Thị Hương Giang
Kế toán trưởng


Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

