

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

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

Số: 27/2026/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 CỔNG 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 riêng 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 RIÊNG
QUÝ 2.2026**



MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	6 – 27

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2025

		Đơn vị tính: VND			
TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		495,510,727,978	427,708,928,163
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	23,648,513,549	4,729,244,824
	Tiền	111		11,119,746,426	4,729,244,824
	Các khoản tương đương tiền	112		12,528,767,123	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		138,198,132,308	98,565,422,170
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	135,637,755,892	123,867,661,145
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2,548,184,857	8,654,607,751
	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	12,191,559	1,621,511,351
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	(35,578,358,077)
IV.	Hàng tồn kho	140	9	333,259,441,705	324,251,465,501
	Hàng tồn kho	141		334,715,690,000	325,935,769,134
	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		404,640,416	162,795,668
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		347,673,751	105,829,003
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		56,966,665	56,966,665
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		484,586,611,141	488,047,296,927
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II.	Tài sản cố định	220		41,406,813,405	42,921,857,141
	Tài sản cố định hữu hình	221	11	41,406,813,405	42,921,857,141
	- Nguyên giá	222		121,754,602,760	121,564,602,760
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80,347,789,355)	(78,642,745,619)
III.	Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV.	Bất động sản đầu tư	240	12	148,437,699,405	148,437,699,405
	- Nguyên giá	241		148,437,699,405	148,437,699,405
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250		9,829,598,349	9,997,274,880
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		9,829,598,349	9,997,274,880
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	10	281,880,821,037	283,183,750,222
	Đầu tư vào công ty con	261		290,564,252,062	290,564,252,062
	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		(8,783,431,025)	(7,480,501,840)
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		3,031,678,945	3,506,715,279
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		3,031,678,945	3,506,715,279
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		980,097,339,119	915,756,225,090

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		601,864,017,550	541,599,546,427
I. Nợ ngắn hạn	310		566,864,017,550	541,599,546,427
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	161,679,028,210	104,763,566,656
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,277,553,927	1,988,566,973
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	9,804,674,004	9,796,802,578
Phải trả người lao động	315		616,156,982	647,117,988
Chi phí phải trả ngắn hạn	316		998,341,978	873,633,847
Phải trả ngắn hạn khác	320		925,455,200	925,630,850
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	15	390,008,171,685	422,218,924,368
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		554,635,564	385,303,167
II. Nợ dài hạn	330		35,000,000,000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	15	35,000,000,000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	16	378,233,321,569	374,156,678,663
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		96,547,570,442	92,809,592,330
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		92,301,595,139	89,422,944,393
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		4,245,975,303	3,386,647,937
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		980,097,339,119	915,756,225,090

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
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 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	18	428,059,191,651	580,239,926,387	862,899,419,065	846,954,719,230
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	292,300,000	265,037,300	516,409,800	274,859,000
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		427,766,891,651	579,974,889,087	862,383,009,265	846,679,860,230
Giá vốn hàng bán	11	20	414,674,224,605	563,660,854,832	834,338,330,285	819,701,666,857
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13,092,667,046	16,314,034,255	28,044,678,980	26,978,193,373
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	2,667,497,497	1,585,677,771	2,689,784,873	1,595,495,452
Chi phí tài chính	22	22	11,236,285,877	9,521,537,035	19,951,122,789	16,218,146,814
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		9,933,356,692	8,895,878,010	18,648,193,604	15,139,503,075
Chi phí bán hàng	25	23	777,612,720	526,211,924	1,422,546,490	1,567,778,596
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	2,164,564,123	2,568,987,404	4,016,069,021	4,142,606,568
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,581,701,823	5,282,975,663	5,344,725,553	6,645,156,847
Thu nhập khác	31	24	633,310	5,364,103	633,310	5,364,692
Chi phí khác	32	25	8,786,796	1,758,861	27,729,343	3,486,458
Lợi nhuận khác	40		(8,153,486)	3,605,242	(27,096,033)	1,878,234
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,573,548,337	5,286,580,905	5,317,629,520	6,647,035,081
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		316,617,391	2,454,575,832	1,071,654,217	2,727,012,187
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,256,930,946	2,832,005,073	4,245,975,303	3,920,022,894
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		44.81	100.96	151.37	139.75



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)
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		5.317.629.520	6.647.035.081
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.705.043.736	1.670.912.032
Các khoản dự phòng	03		(34.503.484.230)	(810.124.761)
Lãi, lỗ các khoản 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 hoạt động đầu tư	05		(176.960.016)	(1.581.392.250)
Chi phí lãi vay	06		18.648.193.604	15.139.503.075
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		(9.010.675.297)	21.054.594.995
Tăng giảm các khoản phải thu	09		(4.024.908.138)	(5.369.985.146)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(8.779.920.866)	(11.630.657.400)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.887.590.301	38.571.376.147
Tăng giảm chi phí trả trước	12		233.191.586	(1.940.477.284)
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.524.453.253)	(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		16.171.407.404	25.119.794.907
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(190.000.000)	(18.324.034.556)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(162.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			62.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(26.900.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		148.192.893	11.734.718
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(41.807.107)	(145.212.299.838)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		488.650.983.514	519.528.567.699
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(485.861.736.197)	(395.612.833.380)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		2.789.247.317	123.915.734.319
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		18.918.847.614	3.823.229.388
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.729.244.824	18.532.914.362
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		421.111	6.155.281
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		23.648.513.549	22.362.299.031

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 KHÁI QUÁT CHUNG

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 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...

Các công ty con và công ty liên kết: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho 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 riêng này là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định kế toán hiện hành tại Việt Nam.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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

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

4.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

4.6 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 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

4.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia từ Công ty liên kết, liên doanh 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.

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính riêng theo phương pháp giá gốc. Khi có bằng chứng về việc giá trị các khoản đầu tư bị giảm giá, Công ty sẽ xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho phần giá trị bị tổn thất. 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 gốc trên Báo cáo tài chính.

4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.9 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ (TIẾP)

Chi phí phải trả là các khoản chi phí thực tế phát sinh nhưng chưa có đầy đủ chứng từ và được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

4.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

4.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

- *Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.*

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

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

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

4.14 NGOẠI TỆ

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

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

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

4.15 BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Tiền mặt	380,400,648	863,305,278
- Tiền gửi không kỳ hạn	10,739,345,778	3,865,939,546
- Tương đương tiền	12,528,767,123	-
Cộng	23,648,513,549	4,729,244,824



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	135.637.755.892	-	123.867.661.145	(27.667.951.085)
- Asian Impex Ltd	-	-	26.618.330.643	(26.618.330.643)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	984.221.914	-	18.147.861.484	-
- Công ty cổ phần công nghiệp JK Việt Nam	6.157.727.376	-	7.369.768.615	-
- Công Ty TNHH THK Hà Nội	15.074.136.034	-	-	-
- Công Ty TNHH Tư Vấn Và Thương Mại Nam Thăng Long	19.643.369.313	-	-	-
- Công ty cổ phần tập đoàn HSV Việt Nam	10.537.653.069	-	-	-
- Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Đại Tín Phát	15.769.318.214	-	3.452.977.198	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	20.198.063.359	-	21.000.822.211	-
- Công Ty TNHH Times Steel	11.513.406.637	-	1.370.492.101	-
- Các khách hàng khác	35.759.859.976	-	45.907.408.893	(1.049.620.442)
Cộng	135.637.755.892	-	123.867.661.145	(27.667.951.085)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.548.184.857	-	8.654.607.751	(7.910.406.992)
- Global Posco Co.,Ltd	-	-	7.910.406.992	(7.910.406.992)
- Yiehphui (China) Technomaterial Co.,Ltd	1.209.235.500	-	-	-
- Các đối tượng khác	1.338.949.357	-	744.200.759	-
Cộng	2.548.184.857	-	8.654.607.751	(7.910.406.992)

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	12,191,559	-	1,621,511,351	-
- Tạm ứng	10,370,955	-	10,371,468	-
- Ký cược, ký quỹ	307,004	-	307,004	-
- Phải thu khác	1,513,600	-	1,610,832,879	-
	12,191,559	-	1,621,511,351	-

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hàng đang đi trên đường	2.635.800.340	-	2.299.440.300	-
- Nguyên liệu, vật liệu	722.441.115	-	625.369.778	-
- Công cụ, dụng cụ	101.505.103	-	97.880.276	-
- Thành phẩm	6.757.710.712	-	5.229.791.133	-
- Hàng hoá	324.498.232.730	(1.456.248.295)	317.683.287.647	(1.684.303.633)
	334.715.690.000	(1.456.248.295)	325.935.769.134	(1.684.303.633)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	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	290,664,252,062	(8,783,431,025)	290,664,252,062	(7,480,501,840)
Đầu tư vào Công ty con	290,564,252,062	(8,683,431,025)	290,564,252,062	(7,380,501,840)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long (*)	62,514,252,062	(3,219,717,749)	62,514,252,062	(2,798,932,670)
- Công ty Cổ phần Newgreen Homes (**)	174,050,000,000	(3,731,161,122)	174,050,000,000	(2,923,069,461)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương (***)	54,000,000,000	(1,732,552,154)	54,000,000,000	(1,658,499,709)
	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
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)

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	Số 135 đường Trần Bạch Đằng, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	69.536%	99.29%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty cổ phần Newgreen Homes	Tầng 3, Tháp A Tòa nhà Golden Palace, số 99 đường Mỹ Đình, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	96.154%	96.15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Lâm	97 Lý Triện, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	0.02%	0.02%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2026	69.465.197.027	43.165.193.018	7.667.110.182	293.308.980	973.793.553	121.564.602.760
- Mua trong kỳ	-	190.000.000	-	-	-	190.000.000
30/06/2026	<u>69.465.197.027</u>	<u>43.355.193.018</u>	<u>7.667.110.182</u>	<u>293.308.980</u>	<u>973.793.553</u>	<u>121.754.602.760</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2026	29.658.472.782	40.804.495.063	6.990.471.942	293.308.980	895.996.852	78.642.745.619
- Khấu hao trong kỳ	1.242.999.018	369.987.144	45.109.218	-	46.948.356	1.705.043.736
30/06/2026	<u>30.901.471.800</u>	<u>41.174.482.207</u>	<u>7.035.581.160</u>	<u>293.308.980</u>	<u>942.945.208</u>	<u>80.347.789.355</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2026	<u>39.806.724.245</u>	<u>2.360.697.955</u>	<u>676.638.240</u>	<u>-</u>	<u>77.796.701</u>	<u>42.921.857.141</u>
30/06/2026	<u>38.563.725.227</u>	<u>2.180.710.811</u>	<u>631.529.022</u>	<u>-</u>	<u>30.848.345</u>	<u>41.406.813.405</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Nguyên giá	148,437,699,405	-	-	148,437,699,405
- Quyền sử dụng đất	148,437,699,405	-	-	148,437,699,405
+ <i>Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1)</i>	<i>31,581,783,000</i>	-	-	<i>31,581,783,000</i>
+ <i>Quyền sử dụng thửa đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội (2)</i>	<i>116,855,916,405</i>	-	-	<i>116,855,916,405</i>
Giá trị còn lại	148,437,699,405	-	-	148,437,699,405
- Quyền sử dụng đất	148,437,699,405	-	-	148,437,699,405

(1) Là quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 758 (Nay là thửa đất số 197 tờ bản đồ số 79) tại Lô B7 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645774, sổ vào sổ cấp GCN: CT01687 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/11/2010. 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.

(2) Là các quyền sử dụng các thửa đất số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25 và số 28 tờ bản đồ số 25; thửa đất số 22 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236173, AA 00236712 và AA 01283897, AA04366491 sổ vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194, CN11446 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.876,3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	161.679.028.210	161.679.028.210	104.763.566.656	104.763.566.656
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	23.468.545.334	23.468.545.334	15.238.494.213	15.238.494.213
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	1.045.929.519	1.045.929.519	12.981.726.331	12.981.726.331
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	13.319.229.613	13.319.229.613	14.803.154.804	14.803.154.804
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	30.767.536.800	30.767.536.800	25.549.353.077	25.549.353.077
- Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đông Á	20.483.858.812	20.483.858.812	3.363.329.377	3.363.329.377
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	10.538.283.768	10.538.283.768	9.445.300.597	9.445.300.597
- Công ty Cổ Phần Kim Loại Thiên Long	6.962.467.463	6.962.467.463	3.481.813.129	3.481.813.129
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	8.455.292.679	8.455.292.679	9.481.130.795	9.481.130.795
- Các đối tượng khác	46.637.884.222	46.637.884.222	10.419.264.333	10.419.264.333
Cộng	161.679.028.210	161.679.028.210	104.763.566.656	104.763.566.656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	9.796.802.578	3.612.111.675	3.604.240.249	9.804.674.004
- Thuế giá trị gia tăng 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	21.234.185	36.118.487	40.976.752	16.375.920
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.000	574.257.600	287.128.800	287.228.800
- Các loại thuế khác	-	-	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908.654.000	-	-	908.654.000
Phải thu	56.966.665	1.454.651.644	1.454.651.644	56.966.665
- Thuế giá trị gia tăng xuất nhập khẩu	23.829.364	1.454.651.644	1.454.651.644	23.829.364
- Thuế xuất, nhập khẩu	33.137.301	-	-	33.137.301
Trong đó				
Phải nộp	9.796.802.578			9.804.674.004
Phải thu	56.966.665			56.966.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	425,008,171,685	425,008,171,685	488,650,983,514	485,861,736,197	422,218,924,368	422,218,924,368
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>390,008,171,685</i>	<i>390,008,171,685</i>	<i>453,650,983,514</i>	<i>485,861,736,197</i>	<i>422,218,924,368</i>	<i>422,218,924,368</i>
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27,429,524,201	27,429,524,201	29,387,760,345	29,423,000,000	27,464,763,856	27,464,763,856
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	132,581,832,306	132,581,832,306	150,116,257,506	182,293,888,229	164,759,463,029	164,759,463,029
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3)	229,996,815,178	229,996,815,178	274,146,965,663	274,144,847,968	229,994,697,483	229,994,697,483
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>35,000,000,000</i>	<i>35,000,000,000</i>	<i>35,000,000,000</i>	-	-	-
- Nguyễn Huy Đức	35,000,000,000	35,000,000,000	35,000,000,000			
	425,008,171,685	425,008,171,685	488,650,983,514	485,861,736,197	422,218,924,368	422,218,924,368

(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 – Chi nhánh Vĩnh Phúc và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thép các loại;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng văn kiện tín dụng cụ thể;

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

- 01 xe ô tô tải có cần cầu 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 RIÊNG (TIẾP)

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

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN205015 và tài sản trên đất tại số 8 ngõ 63 Lê Đức Thọ - Mỹ Đình 2 - Nam Từ Liêm - Hà Nội - Cấp cho ông Nguyễn Chính Nghĩa; Nguyễn Thanh Hằng - Chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Văn Thư - Nguyễn Thị Hương ngày 17/2/2022
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562845, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02854 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/05/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN562844, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN/02853 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/05/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Dung.

(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 20/07/2026 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (tên cũ là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín) – Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- Bất động sản tại thửa đất số: 29, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Trán Voi, Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 196361 đứng tên bà Đinh 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. 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 Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/06/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, số QĐ: 1722/QĐ-UBND, 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 Thư và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21/6/2022) do UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/2010, Số QĐ: 1722/QĐ-UBND, sổ vào sổ cấp GCN: CH00031.
- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 địa chỉ: Thôn Trán Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 498534 đứng tên bà 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, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 550.
- Mở sổ tiết kiệm 12.500.000.000VNĐ Theo giấy chứng nhận tiền gửi ngày 10/03/2026.
- Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 925313 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 05/01/2012 cho Bà Phùng Thị Mai Hương đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	280.499.680.000	556.025.698	89.860.015.345	370.915.721.043
- Lãi trong năm	-	-	3.386.647.937	3.386.647.937
- Phân phối lợi nhuận	-	291.380.635	(437.070.952)	(145.690.317)
31/12/2025	280.499.680.000	847.406.333	92.809.592.330	374.156.678.663
01/01/2026	280.499.680.000	847.406.333	92.809.592.330	374.156.678.663
- Lãi trong kỳ	-	-	4.245.975.303	4.245.975.303
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	(169.332.397)	(169.332.397)
- Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	338.664.794	(338.664.794)	-
30/06/2026	280.499.680.000	1.186.071.127	96.547.570.442	378.233.321.569

16.2 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 kỳ	280,499,680,000	280,499,680,000
- Vốn góp cuối kỳ	280,499,680,000	280,499,680,000

16.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2026	01/01/2026
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	28,049,968	28,049,968
+ Cổ phiếu phổ thông	28,049,968	28,049,968
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28,049,968	28,049,968
+ Cổ phiếu phổ thông	28,049,968	28,049,968
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
- 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

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND</u>
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	851,929,647,244	837,860,515,972
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7,036,211,321	5,598,300,021
- Doanh thu khác	3,933,560,500	3,495,903,237
	<u>862,899,419,065</u>	<u>846,954,719,230</u>

19. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu	516,409,800	274,859,000
Trong đó:		
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	516,409,800	274,859,000

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND</u>
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	829,660,063,234	817,180,944,265
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	4,906,322,389	4,375,052,740
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(228,055,338)	(1,854,330,148)
	<u>834,338,330,285</u>	<u>819,701,666,857</u>

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	176,960,016	1,581,392,250
- Chiết khấu thanh toán	2,458,230,591	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	53,496,355	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1,097,911	11,338,181
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2,765,021
	<u>2,689,784,873</u>	<u>1,595,495,452</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí lãi vay	18,648,193,604	15,139,503,075
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	1,302,929,185	1,044,205,387
- Chi phí tài chính khác	-	34,438,352
	19,951,122,789	16,218,146,814

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	4,016,069,021	4,142,606,568
- Chi phí công cụ dụng cụ	22,587,515	20,326,787
- Nhân viên quản lý	1,515,357,595	1,156,913,052
- Khấu hao tài sản cố định	224,065,776	168,006,558
- Thuế, phí, lệ phí	20,000	8,370,845
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,071,048,001	1,034,786,622
- Chi phí quản lý khác	1,182,990,134	1,754,202,704
Các khoản chi phí bán hàng	1,422,546,490	1,567,778,596
- Chi phí công cụ dụng cụ	17,225,926	2,250,002
- Chi phí nhân công	803,728,884	688,603,498
- Khấu hao tài sản cố định	23,474,178	74,225,716
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	525,270,323	352,606,290
- Chi phí bán hàng khác	52,847,179	450,093,090
	5,438,615,511	5,710,385,164

24. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Các khoản khác	633,310	5,364,692
	633,310	5,364,692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Các khoản bị phạt	14,222,606	-
- Lãi chậm nộp	2,652,080	-
- Chi phí khác	10,854,657	3,486,458
	27,729,343	3,486,458

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