CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----***----	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	------***--------
Số: 37/2026/CBTT-PAS	*Hưng Yên, ngày 29. tháng 10. 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 3/2026 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 29../10./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)

M.S.D.N: 0900613295 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
TỈNH HƯNG YÊN

Lưu Ngọc Ánh

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 09:54:02+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH

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

MST: 0900613295

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ	6-30

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**595,500,545,921**	**427,708,928,163**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**2,776,356,392**	**4,729,244,824**
	Tiền	111		2,776,356,392	4,729,244,824
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**21,000,000,000**	-
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		21,000,000,000	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**223,548,054,163**	**98,565,422,170**
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		152,775,863,755	123,867,661,145
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		769,883,404	8,654,607,751
	Phải thu ngắn hạn khác	135		70,002,307,004	1,621,511,351
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	(35,578,358,077)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**347,004,655,325**	**324,251,465,501**
	Hàng tồn kho	141		348,460,903,620	325,935,769,134
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1,456,248,295)	(1,684,303,633)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**1,171,480,041**	**162,795,668**
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		175,748,651	105,829,003
	Thuế GTGT được khấu trừ	162		936,486,348	-
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		59,245,042	56,966,665
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**484,918,306,657**	**488,047,296,927**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**40,560,695,527**	**42,921,857,141**
	Tài sản cố định hữu hình	221		40,560,695,527	42,921,857,141
	- Nguyên giá	*222*		*121,754,602,760*	*121,564,602,760*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(81,193,907,233)*	*(78,642,745,619)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**		**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**		**9,990,179,933**	**9,997,274,880**
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		9,990,179,933	9,997,274,880
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**282,540,584,592**	**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		(8,123,667,470)	(7,480,501,840)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**3,389,147,200**	**3,506,715,279**
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		3,389,147,200	3,506,715,279
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1,080,418,852,578**	**915,756,225,090**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**698,055,868,701**	**541,599,546,427**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**593,055,868,701**	**541,599,546,427**
	Phải trả người bán ngắn hạn	311		217,557,487,381	104,763,566,656
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		833,781,521	1,988,566,973
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		10,567,479,153	9,796,802,578
	Phải trả người lao động	315		684,605,595	647,117,988
	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1,008,958,619	873,633,847
	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		938,196,000	-
	Phải trả ngắn hạn khác	320		932,238,350	925,630,850
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		359,978,486,518	422,218,924,368
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		554,635,564	385,303,167
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**105,000,000,000**	-
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		105,000,000,000	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**382,362,983,877**	**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
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		100,677,232,750	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*		*8,375,637,611*	*3,386,647,937*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1,080,418,852,578**	**915,756,225,090**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

M.S.D.N: 0900613295 - C.I.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH
TỈNH HƯNG YÊN

Trần Thị Hương Giang	Trần Thị Hương Giang	Nguyễn Hùng Cường
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**479,325,684,109**	**357,920,127,290**	**1,342,225,103,174**	**1,204,874,846,520**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1,193,392,321	*338,337,452*	**1,709,802,121**	613,196,452
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**478,132,291,788**	**357,581,789,838**	**1,340,515,301,053**	**1,204,261,650,068**
Giá vốn hàng bán	11		459,910,402,758	345,401,132,893	1,294,248,733,043	1,165,102,799,750
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**18,221,889,030**	**12,180,656,945**	**46,266,568,010**	**39,158,850,318**
Doanh thu hoạt động tài chính	21		16,726,148	907,786,145	2,706,511,021	2,503,281,597
Chi phí tài chính	22		10,236,168,386	9,030,803,665	29,877,970,599	25,248,950,479
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		10,586,611,365	*7,579,886,007*	29,234,804,969	22,719,389,082
Chi phí bán hàng	25		890,332,013	556,267,222	2,312,878,503	2,124,045,818
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,098,459,583	2,425,397,993	6,114,528,604	6,568,004,561
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**5,013,655,196**	**1,075,974,210**	**10,667,701,325**	**7,721,131,057**
Thu nhập khác	31		11,669	314,072	644,979	5,678,764
Chi phí khác	32		128,727,645	27,118,710	156,456,988	30,605,168
Lợi nhuận khác	**40**		**(128,715,976)**	**(26,804,638)**	**(155,812,009)**	**(24,926,404)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**4,884,939,220**	**1,049,169,572**	**10,511,889,316**	**7,696,204,653**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1,002,733,373	215,257,656	2,136,251,705	2,942,269,843
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**3,882,205,847**	**833,911,916**	**8,375,637,611**	**4,753,934,810**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**138.40**	**29.73**	**298.60**	**169.48**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

M.S.D.N: 0900613295 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ PHƯƠNG ANH TỈNH HƯNG YÊN

Trần Thị Hương Giang	**Trần Thị Hương Giang**	**Nguyễn Hùng Cường**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	***01***		***10,511,889,316***	***7,696,204,653***
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2,551,161,614	2,500,950,093
Các khoản dự phòng	03		(35,163,247,785)	(554,011,141)
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)	(30,221,848)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(164,919,041)	(2,473,059,749)
Chi phí đi vay	06		29,234,804,969	22,719,389,082
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***6,968,591,162***	***29,859,251,090***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(91,951,594,720)	(3,793,802,591)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(22,525,134,486)	(29,948,688,059)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		183,043,826,272	39,261,284,638
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		47,648,431	(2,680,411,422)
Chi phí đi vay đã trả	14		(29,110,361,759)	(23,722,172,140)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,609,416,929)	(1,366,587,780)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***44,863,557,971***	***7,608,873,736***
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		(350,581,584)	721,747,455
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21,000,000,000)	(38,000,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(50,900,000,000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,774,151,920	2,177,991,255
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(19,576,429,664)***	***(86,000,261,290)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		694,040,813,827	723,885,247,199
Tiền trả nợ gốc vay	34		(721,281,251,677)	(660,277,755,446)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(27,240,437,850)***	***63,607,491,753***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1,953,309,543)**	**(14,783,895,801)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**4,729,244,824**	**18,532,914,362**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		421,111	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**2,776,356,392**	**3,749,018,561**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Trần Thị Hương Giang	Trần Thị Hương Giang	Nguyễn Hùng Cường
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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 doanh nghiệp số 0900613295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 30/08/2010 và thay đổi lần thứ 20 ngày 28/05/2026.

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./.).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG 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 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Danh sách các Công ty con:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn đào Hạ Long	Quảng Ninh	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	Đà Nẵng	69,54%	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	Hà Nội	96,15%	96,15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.5 SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 53 người (tại ngày 01/01/2026 là 50 người)

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính này là đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ tại Việt Nam.

Ngoài báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty còn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng các Báo cáo tài chính này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của cả Tập đoàn.

3.2 ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN MỚI VỀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN DOANH NGHIỆP

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01/01/2026 trên cơ sở phi hồi tố, có phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng.

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 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026:

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được

xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào Công ty con

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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập khi công ty con bị lỗ với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ và 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất 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 trình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận theo 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ sản phẩm.

Giá xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải tính theo từng loại vật tư, hàng hóa, sản phẩm tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với các hợp đồng có rủi ro lớn, khi chi phí thực tế hoặc chi phí ước tính để hoàn thành hợp đồng lớn hơn lợi ích kinh tế dự kiến thu được, Công ty thực hiện đánh giá khả năng thu hồi giá trị của hàng tồn kho liên quan. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc, Công ty trích lập khoản dự phòng phải trả tương ứng với phần chênh lệch.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình

thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành. Trong đó:

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

- Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

- Chi phí chờ phân bổ khác bao gồm các chi phí bảo hiểm, chi phí thuê cửa hàng và các chi phí khác được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ theo thời gian thực hiện thực tế.

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn luỹ kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có). Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Trường hợp quyết toán dự án chưa được duyệt, Công ty ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ. Sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Khi tài sản cố định hữu 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 hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Loại tài sản	**Số năm khấu hao**
- 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

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư gồm: quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý hoặc bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động

sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán Bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán BĐSĐT và giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được 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.

CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp dự án đã hoàn thành đưa vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì ghi tăng nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được tài sản cố định) để trích khấu hao tài sản cố định, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được 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: Phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả cổ tức, lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông, thành viên góp vốn).

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

CHI PHÍ ĐI VAY VÀ VỐN HÓA CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp.

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền. 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. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Các khoản giảm trừ doanh thu phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, bao gồm: chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Trong đó:

- Chiết khấu thương mại: là khoản giảm giá so với giá bán niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn hoặc giá trị lớn.

- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm giá so với giá bán niêm yết cho khách hàng do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất, không đúng quy cách,… theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

- Hàng bán bị trả lại: phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân: Vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách,...

CHI PHÍ

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không

phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

THUẾ

Thuế GTGT đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.
Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển. 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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.
Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp 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. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan 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	179,516,707	863,305,278
- Tiền gửi không kỳ hạn	2,596,839,685	3,865,939,546
Cộng	**2,776,356,392**	**4,729,244,824**

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***152,775,863,755***	-	***123,867,661,145***	***(27,667,951,085)***
- 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	9,556,866,684	-	3,452,977,198	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	16,343,369,313	-	-	-
- Công Ty TNHH Khoa Học Công Nghệ Hồng Thành Việt Nam	8,662,250,020	-	2,984,938,660	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	40,797,723,066	-	18,147,861,484	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	40,933,600,863	-	21,000,822,211	-
- Các khách hàng khác	36,482,053,809	-	51,662,730,949	(1,049,620,442)
Cộng	**152,775,863,755**	-	**123,867,661,145**	**(27,667,951,085)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	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	***769,883,404***	-	***8,654,607,751***	***(7,910,406,992)***
- Global Posco Co.,Ltd	-	-	7,910,406,992	(7,910,406,992)
- Công ty CP Tư vấn xây dựng tổng hợp Chi nhánh Miền Bắc	290,000,000	-	290,000,000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Thương mại Minh Quang	249,480,000	-	249,480,000	-
- Các đối tượng khác	230,403,404	-	204,720,759	-
Cộng	**769,883,404**	-	**8,654,607,751**	**(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	*70,002,307,004*	-	*1,621,511,351*	-
- Tạm ứng	2,000,000	-	10,371,468	-
- Ký cược, ký quỹ	307,004	-	307,004	-
- Phải thu khác	70,000,000,000	-	1,610,832,879	-
Cộng	**70,002,307,004**	-	**1,621,511,351**	-

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	5,128,638,930	-	2,299,440,300	-
- Nguyên liệu, vật liệu	666,095,546	-	625,369,778	-
- Công cụ, dụng cụ	99,003,103	-	97,880,276	-
- Sản phẩm	6,306,897,715	-	5,229,791,133	-
- Hàng hóa	336,260,268,326	(1,456,248,295)	317,683,287,647	(1,684,303,633)
Cộng	**348,460,903,620**	**(1,456,248,295)**	**325,935,769,134**	**(1,684,303,633)**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc, thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị dụng cụ quản lý (VND)	TSCĐ khác (VND)	Tổng cộng (VND)
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	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
Số dư cuối kỳ	69,465,197,027	43,355,193,018	7,667,110,182	293,308,980	973,793,553	121,754,602,760
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	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	1,864,498,527	548,576,726	67,663,827	-	70,422,534	2,551,161,614
Số dư cuối kỳ	31,522,971,309	41,353,071,789	7,058,135,769	293,308,980	966,419,386	81,193,907,233
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	39,806,724,245	2,360,697,955	676,638,240	-	77,796,701	42,921,857,141
Tại ngày cuối kỳ	37,942,225,718	2,002,121,229	608,974,413	-	7,374,167	40,560,695,527

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm (VND)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (VND)
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	**148.437.699.405**	-	-	**148.437.699.405**
Quyền sử dụng đất	148.437.699.405	-	-	148.437.699.405
+ Quyền sử dụng thửa đất số 197 Đà Nẵng (1)	31.581.783.000	-	-	31.581.783.000
+ Quyền sử dụng thửa đất tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội (2)	116.855.916.405	-	-	116.855.916.405
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, số vào sổ cấp GCN: CT01687 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/10/2010. Diện tích: 1052,2 m2. Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Thời hạn sử dụng: lâu dài. Bất động sản đầu tư này được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (xem tại Thuyết minh số 15).

(2) Là các quyền sử dụng các thửa đất: số 11 tờ bản đồ số 25, số 20 tờ bản đồ số 25, số 28 tờ bản đồ số 25 và số 22 tờ bản đồ số 25 tại khu vực thôn Cổ Rùa, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00236173, AA 00236712, AA 01283897, AA 04366491 số vào sổ cấp GCN: CN259, CN839, CN1194, CN 11446 do UBND huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai) Thành phố Hà Nội cấp. Tổng diện tích là 5.876,3 m2 (bao gồm 1.300 m2 đất ở nông thôn thời hạn sử dụng lâu dài và 4.576,3 m2 đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản có thời hạn). Mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá. Các bất động sản này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/HĐQT-PAS ngày 11/06/2025, số 17/2025/HĐQT-PAS ngày 24/10/2025.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu năm (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**290,564,252,062**	**282,540,584,592**	**(8,023,667,470)**	**290,564,252,062**	**283,183,750,222**	**(7,380,501,840)**
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	62,514,252,062	59,718,439,465	(2,795,812,597)	62,514,252,062	59,715,319,392	(2,798,932,670)
- Công ty Cổ phần Newgreen Homes	174,050,000,000	169,824,447,116	(4,225,552,884)	174,050,000,000	171,126,930,539	(2,923,069,461)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Kiến Đại Dương	54,000,000,000	52,997,698,011	(1,002,301,989)	54,000,000,000	52,341,500,291	(1,658,499,709)
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)
Cộng	**290,664,252,062**	**282,540,584,592**	**(8,123,667,470)**	**290,664,252,062**	**283,183,750,222**	**(7,480,501,840)**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2026 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 Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Đường Hạ Long - Khu 4, Phường Bãi Cháy, 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 Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	69,54%	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 Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	96,15%	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	Số 30 Lý Tử Tấn, Phường Sơn Trà, TP 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.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Phải trả người bán ngắn hạn	***217,557,487,381***	***104,763,566,656***
- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	37,228,739,026	12,981,726,331
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	-	14,803,154,804
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	1,651,630,158	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	2,074,930,003	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Inox Việt Nam	27,234,572,859	15,238,494,213
- Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	11,749,607,167	9,445,300,597
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	65,606,759,873	9,481,130,795
- Các đối tượng khác	51,527,389,483	13,901,077,462
Cộng	**217,557,487,381**	**104,763,566,656**

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

	Số đầu năm (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Phải nộp	**9,796,802,578**	**5,399,900,922**	**4,629,224,347**	**10,567,479,153**
Thuế GTGT đầu ra	1,490,805,908	2,644,688,952	2,666,741,768	1,468,753,092
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7,376,008,485	2,136,251,705	1,609,416,929	7,902,843,261
Thuế thu nhập cá nhân	21,234,185	44,702,665	65,936,850	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100,000	574,257,600	287,128,800	287,228,800
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	908,654,000	-	-	908,654,000
Phải thu	**56,966,665**	**5,670,438**	**7,948,815**	**59,245,042**
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			2,278,377	2,278,377

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	***359,978,486,518***	***659,040,813,827***	***721,281,251,677***	***422,218,924,368***
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vĩnh Phúc (1)	27,428,706,479	36,847,706,479	36,883,763,856	27,464,763,856
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hà Nội (2)	124,751,836,593	196,704,261,793	236,711,888,229	164,759,463,029
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - CN Thanh Trì (3)	207,797,943,446	425,488,845,555	447,685,599,592	229,994,697,483
Vay dài hạn	***105,000,000,000***	***105,000,000,000***	-	-
- Ông Nguyễn Huy Đức (4)	105,000,000,000	105,000,000,000	-	-
Cộng	**464,978,486,518**	**764,040,813,827**	**721,281,251,677**	**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;

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- 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 cẩu 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 Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh ngày 01/06/2022.
- 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 Nguyễn Văn Thư 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 Lăk 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 Lăk 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 và Phụ lục số 01/PL sửa đổi bổ sung hợp đồng cấp hạn mức ngày 05/05/2026 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).

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(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 – Chi nhánh Thanh Trì (tên cũ: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín) và Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 208.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thép các loại;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ;

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

- Bất động sản tại thửa đất số 29, tờ bản đồ địa chính số 29, tại Trần Voi, Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 1963161 do Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 9 năm 2008 mang tên bà Đinh Thị Thọ (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20 tháng 01 năm 2022). Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 711.
- Quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê và giá trị các công trình xây dựng gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ địa chính số 156, đường Hạ Long, khu 4, phường Bãi Cháy, 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 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11 tháng 10 năm 2018 mang tên Công ty Cổ phần Khách sạn Hạ Long Vườn Đào (công ty con). Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 09531.
- Bất động sản tại thửa đất số 254, tờ bản đồ địa chính số 1, 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 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 3 năm 2010 mang tên ông Nguyễn Xuân Thắng (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21 tháng 6 năm 2022). Quyết định số: 1722/QĐ-UBND. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00032.
- Bất động sản tại thửa đất số 253, tờ bản đồ địa chính số 1, 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 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 3 năm 2010 mang tên ông Nguyễn Tuấn Anh (đã tặng cho ông Nguyễn Văn Thu và bà Nguyễn Thị Hương ngày 21 tháng 6 năm 2022). Quyết định số: 1722/QĐ-UBND. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00031.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ địa chính số 29, thuộc thôn Trần Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 925313 do Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 05 tháng 01 năm 2012 mang tên bà Phùng Thị Mai Hương (đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20 tháng 02 năm 2022). Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 1078.
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ địa chính số 30, thuộc thôn Trần Voi, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH498534 do Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 07 tháng 3 năm 2007 mang tên bà Đinh Thị Thọ (đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh Nga ngày 24 tháng 02 năm 2022). Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 550.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 925313, cấp cho bà Phùng Thị Mai Hương bởi Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai ngày 05 tháng 01 năm 2012 và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20 tháng 01 năm 2022.

(4) Hợp đồng vay tiền số 22012026/HĐV ngày 22/01/2026, thời hạn vay: 20 tháng, lãi suất: 0%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	280.499.680.000	280.499.680.000
Vốn góp cuối kỳ	280.499.680.000	280.499.680.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

16.2. CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	28.049.968	28.049.968
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	28.049.968	28.049.968
Cổ phiếu phổ thông	*28.049.968*	*28.049.968*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	28.049.968	28.049.968
Cổ phiếu phổ thông	*28.049.968*	*28.049.968*

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu*

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

16.3. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	LNST thuế chưa phân phối (VND)	Cộng (VND)
Số dư đầu năm trước	**280,499,680,000**	**556,025,698**	**89,860,015,345**	**370,915,721,043**
- Lãi trong năm trước	-	-	3,386,647,937	3,386,647,937
- Phân phối lợi nhuận	-	291,380,635	(437,070,952)	(145,690,317)
Số dư đầu năm nay	**280,499,680,000**	**847,406,333**	**92,809,592,330**	**374,156,678,663**
- Lãi trong kỳ này	-	-	8,375,637,611	8,375,637,611
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	338,664,794	(507,997,191)	(169,332,397)
Số dư cuối kỳ	**280,499,680,000**	**1,186,071,127**	**100,677,232,750**	**382,362,983,877**

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-PAS ngày 10/4/2026.

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Dollar Mỹ (USD)	26.54	1,290.31

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Nợ khó đòi đã xử lý	*68,982,443,137*	*33,404,085,060*

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	1,325,143,344,651	1,191,084,517,487
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	17,081,758,523	13,790,329,033
Cộng	**1,342,225,103,174**	**1,204,874,846,520**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn bán hàng hóa và thành phẩm	1,286,903,148,672	1,157,544,401,396
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9,029,888,004	7,558,398,354
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1,684,303,633)	-
Cộng	**1,294,248,733,043**	**1,165,102,799,750**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	193,686,164	2,473,059,749
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	53,496,355	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1,097,911	30,221,848
- Chiết khấu thanh toán	2,458,230,591	-
Cộng	**2,706,511,021**	**2,503,281,597**

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí lãi vay	29,234,804,969	22,719,389,082
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	643,165,630	2,495,123,045
- Chi phí tài chính khác	-	34,438,352
Cộng	**29,877,970,599**	**25,248,950,479**

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**6,114,528,604**	**6,568,004,561**
- Chi phí công cụ dụng cụ	32,250,212	26,759,945
- Nhân viên quản lý	2,217,214,059	1,891,868,364
- Khấu hao tài sản cố định	43,565,166	16,501,527
- Thuế, phí, lệ phí	108,360	20,000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,855,506,004	2,216,374,448
- Chi phí quản lý khác	1,965,884,803	2,416,480,277
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**2,312,878,503**	**2,124,045,818**
- Nguyên vật liệu	55,188,892	3,650,003
- Chi phí nhân công	1,363,062,612	1,003,390,951
- Khấu hao tài sản cố định	35,211,267	85,962,805
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	775,855,277	557,247,165
- Chi phí bán hàng khác	83,560,455	473,794,894

23. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Các khoản khác	644,979	5,678,764
Cộng	**644,979**	**5,678,764**

24. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Phạt chậm nộp	14,222,606	-
- Lãi chậm nộp	3,516,366	-
- Chi phí khác	138,718,016	30,605,168
Cộng	**156,456,988**	**30,605,168**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Trần Thị Hương Giang	Trần Thị Hương Giang	Nguyễn Hùng Cường
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị