

**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ
ĐẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG PHƯỚC AN**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: công bố báo cáo tài chính
năm 2025 đã được kiểm toán

Đồng Nai, ngày 19 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An (MCK: PAP) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 đã được kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG PHƯỚC AN

- Mã chứng khoán: PAP
- Địa chỉ: Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ/Tel: +84(251)03685588 Fax: +84 (251) 3685599
- Email:..... Website: <https://www.phuocanport.com>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025 đã được kiểm toán
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Tài liệu đính kèm:

- NT
- UBCKNN (Để báo cáo)
- Lưu VT, TCKT 

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trương Hoàng Hải



**Công ty Cổ phần Dầu khí
Đầu tư Khai thác Cảng Phước An**

Báo cáo tài chính

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 34

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3601010336 do Sở Tài Chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14 tháng 5 năm 2008, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán dành cho các công ty chưa niêm yết (UPCoM) từ ngày 14 tháng 7 năm 2021, với mã chứng khoán "PAP".

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư khai thác cảng và khu dịch vụ hậu cần cảng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch	
Ông Trương Hoàng Hải	Thành viên	
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025
Ông Đào Minh Tùng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Thái Phúc	Thành viên	
Ông Trần Nhân Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Hữu Giang	Trưởng ban
Ông Đào Đức Mạnh	Thành viên
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Hoàng Hải	Tổng Giám đốc	
Ông Đào Minh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 7 tháng 2 năm 2025
Ông Lê Đình Nghiệm	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hiền Lương	Phó Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 15 tháng 8 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch
Ông Trương Hoàng Hải	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12348132/68620804/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

1
V
N
&
T
57
=



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám Đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1073-2026-004-1

Huỳnh Ngọc Minh Trân
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4637-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.097.104.205.502	744.278.577.109
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	612.908.508.897	276.599.012.946
111	1. Tiền		5.788.508.897	2.659.617.192
112	2. Các khoản tương đương tiền		607.120.000.000	273.939.395.754
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.225.776.464.977	445.759.213.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	62.705.032.517	178.743.240
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	951.662.355.074	442.443.427.139
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	196.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	15.409.077.386	3.137.043.495
140	III. Hàng tồn kho	9	2.048.109.067	141.046.120
141	1. Hàng tồn kho		2.048.109.067	141.046.120
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		256.371.122.561	21.779.304.169
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.876.715.972	4.727.501
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	247.435.909.781	21.741.749.209
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	58.496.808	32.827.459
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.098.825.355.602	6.376.629.531.808
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.058.366.000	3.878.366.000
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	8	3.861.366.000	3.861.366.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		197.000.000	17.000.000
220	II. Tài sản cố định		4.017.118.108.754	4.059.319.315.122
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.987.491.715.988	4.030.293.072.532
222	Nguyên giá		4.172.005.359.133	4.051.308.565.907
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(184.513.643.145)	(21.015.493.375)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	29.626.392.766	29.026.242.590
228	Nguyên giá		31.471.484.304	29.189.424.304
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.845.091.538)	(163.181.714)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		5.070.834.611.443	2.309.266.981.491
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	5.070.834.611.443	2.309.266.981.491
260	IV. Tài sản dài hạn khác		6.814.269.405	4.164.869.195
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.814.269.405	4.164.869.195
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.195.929.561.104	7.120.908.108.917

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.244.815.428.063	4.665.103.147.773
310	I. Nợ ngắn hạn		4.118.996.281.495	547.321.807.128
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	781.927.829.801	12.438.750.851
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		51.268.764	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.379.587.426	994.075.968
314	4. Phải trả người lao động		24.572.038.505	6.640.684.197
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	60.226.316.677	218.769.187.843
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.788.362.616.329	34.029.054.418
320	7. Vay ngắn hạn	18	460.796.386.506	273.410.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		680.237.487	1.040.053.851
330	II. Nợ dài hạn		5.125.819.146.568	4.117.781.340.645
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	-	1.117.780.865.754
338	2. Vay dài hạn	18	5.125.819.146.568	3.000.000.474.891
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.951.114.133.041	2.455.804.961.144
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.951.114.133.041	2.455.804.961.144
411	1. Vốn cổ phần		2.320.000.000.000	2.320.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.320.000.000.000	2.320.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		155.671.000.000	155.671.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		9.285.641.372	9.285.641.372
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.069.929.634	2.069.929.634
421	5. Lỗ lũy kế		(535.912.437.965)	(31.221.609.862)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(31.221.609.862)	(13.913.182.298)
421b	- Lỗ năm nay		(504.690.828.103)	(17.308.427.564)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.195.929.561.104	7.120.908.108.917

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026


Trần Thị Thúy Lành
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.1	155.132.273.431	2.176.403.000
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(322.444.000)	-
10	3. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	20.1	154.809.829.431	2.176.403.000
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	21	(346.274.965.431)	(19.935.959.627)
20	5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ		(191.465.136.000)	(17.759.556.627)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	32.329.962.001	15.021.071.300
22	7. Chi phí tài chính	22	(278.327.465.857)	(8.082.655.891)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(277.797.279.457)	(3.232.252.291)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(21.207.491.681)	(446.180.408)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(44.714.206.942)	(6.036.756.933)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(503.384.338.479)	(17.304.078.559)
31	11. Thu nhập khác		232.777.028	-
32	12. Chi phí khác		(1.539.266.652)	(4.349.005)
40	13. Lỗ khác		(1.306.489.624)	(4.349.005)
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(504.690.828.103)	(17.308.427.564)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-
60	16. Lỗ sau thuế TNDN		(504.690.828.103)	(17.308.427.564)
70	17. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	19.5	(2.175)	(81)
71	18. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	19.5	(2.175)	(81)

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Thúy Lành
Người lập



Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(504.690.828.103)	(17.308.427.564)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	166.249.254.136	13.511.638.209
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.292.351.183)	(3.409.517.216)
06	Chi phí lãi vay	22	277.797.279.457	3.232.252.291
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(92.936.645.693)	(3.974.054.280)
09	Tăng các khoản phải thu		(292.494.768.475)	(7.254.468.165)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.907.062.947)	(141.046.120)
11	Tăng các khoản phải trả		1.499.170.814.223	301.897.811.280
12	Tăng chi phí trả trước		(11.521.388.681)	(4.047.914.111)
14	Tiền lãi vay đã trả		(250.622.851.866)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(359.816.364)	(133.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		849.328.280.197	286.347.128.604
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.654.312.808.998)	(2.501.534.386.717)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		181.818.182	-
23	Tiền chi cho vay		(378.000.000.000)	(23.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		182.000.000.000	23.200.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi		23.907.148.387	2.228.845.614
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.826.223.842.429)	(2.499.305.541.103)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu thuần từ phát hành cổ phiếu	19.1	-	383.836.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	2.712.484.771.055	2.040.611.563.378
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(399.279.712.872)	(38.138.342.910)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.313.205.058.183	2.386.309.220.468

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		336.309.495.951	173.350.807.969
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		276.599.012.946	103.248.204.977
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	612.908.508.897	276.599.012.946

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Thúy Lành
Người lập



Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng



Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3601010336 do Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14 tháng 5 năm 2008, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán dành cho các công ty chưa niêm yết (UPCoM) từ ngày 14 tháng 7 năm 2021, với mã chứng khoán "PAP".

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư khai thác cảng và khu dịch vụ hậu cần cảng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 482 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 245).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, lỗ lũy kế của Công ty là 535.912.437.965 VND và tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 2.021.892.075.993 VND. Do đó, khả năng Công ty tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh trong tương lai phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động đạt được trong tương lai, tính khả thi của dự án đầu tư và/hoặc tiếp tục nhận được hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các bên cho vay.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận các khoản đặt cọc thuê đất từ 11 khách hàng với tổng giá trị là 2.219.888.508.436 VND. Các khoản đặt cọc này sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khi Khu Công nghiệp Phước An chính thức đi vào hoạt động và cho thuê. Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã hoàn tất toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án và đang trong quá trình triển khai xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt với dự kiến hoàn thành trong 12 tháng tới.

Ngoài ra, vào ngày 3 tháng 2 năm 2026, Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 1.250.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 101/NQ-PAP. Theo đó, Công ty sẽ phát hành riêng lẻ 125.000.000 cổ phiếu với tổng giá trị là 1.701.250.000.000 VND cho các nhà đầu tư. Cũng vào ngày này, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ nói trên theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/NQ-PAP. Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã nhận được các số tiền với tổng giá trị là 1.701.250.000.000 VND liên quan đến việc phát hành này và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục có liên quan còn lại.

Theo đó, trên cơ sở các nguồn thu dự kiến từ việc cho thuê đất, ghi nhận doanh thu từ các khoản đặt cọc chuyển hóa thành tiền thuê đất và hỗ trợ tài chính từ các cổ đông, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho rằng việc lập các báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Theo đó, báo cáo tài chính không bao gồm các bút toán điều chỉnh cần thiết có thể cần được thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của Công ty trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Phương tiện vận tải	3 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng, triển khai dự án và các chi phí trực tiếp khác.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ được hoàn thành.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế hoãn lại

Thuế hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này. Thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	91.368.693	-
Tiền gửi ngân hàng	5.697.140.204	2.659.617.192
Các khoản tương đương tiền	<u>607.120.000.000</u>	<u>273.939.395.754</u>
TỔNG CỘNG	<u>612.908.508.897</u>	<u>276.599.012.946</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới 3 (ba) tháng và hưởng lãi suất từ 1,6% đến 4,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	56.607.197.432	178.743.240
<i>Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn</i>	29.027.256.758	-
<i>MSC Mediterranean Shipping Company S.A</i>	15.110.923.208	-
<i>Khác</i>	12.469.017.466	178.743.240
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	6.097.835.085	-
TỔNG CỘNG	<u>62.705.032.517</u>	<u>178.743.240</u>

6. PHẢI THU VÈ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	196.000.000.000	-

Số dư cuối năm thể hiện khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn gốc dưới 1 (một) năm và hưởng lãi suất từ 10,5%/năm.

Khoản cho vay ngắn hạn này được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty mẹ cao nhất của Cổ đông.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi tiền gửi phải thu	9.740.602.738	1.537.218.124
Tạm ứng cho nhân viên	4.588.914.952	1.432.618.079
Thanh toán hộ	1.066.372.404	-
Khác	13.187.292	167.207.292
TỔNG CỘNG	<u>15.409.077.386</u>	<u>3.137.043.495</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	15.605.207.386	3.137.043.495
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	870.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	951.662.355.074	442.443.427.139
Các bên khác	951.662.355.074	210.521.407.498
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nam Khánh</i>	459.576.093.600	-
<i>Mitsui E&S Company Limited</i>	454.841.888.000	206.475.750.000
<i>Khác</i>	37.244.373.474	4.045.657.498
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	-	231.922.019.641
Dài hạn		
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nga Sơn</i>	3.861.366.000	3.861.366.000
TỔNG CỘNG	955.523.721.074	446.304.793.139

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	1.507.132.302	141.046.120
Công cụ, dụng cụ	540.976.765	-
TỔNG CỘNG	2.048.109.067	141.046.120

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	8.876.715.972	4.727.501
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.591.039.403	-
Công cụ, dụng cụ	1.132.681.622	-
Phần mềm	124.634.940	-
Khác	28.360.007	4.727.501
Dài hạn	6.814.269.405	4.164.869.195
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	4.036.585.618	4.155.600.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.653.774.015	-
Công cụ, dụng cụ	866.003.103	-
Phần mềm	257.906.669	-
Khác	-	9.268.765
TỔNG CỘNG	15.690.985.377	4.169.596.696

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.939.455.691.855	1.001.155.746.509	92.137.056.808	18.560.070.735	4.051.308.565.907
Mua mới trong năm	66.669.490	3.026.357.540	3.497.533.333	1.638.056.529	8.228.616.892
Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.398.504.677	11.039.469.380	94.493.178.002	4.860.346.093	113.791.498.152
Thanh lý trong năm	-	-	(1.323.321.818)	-	(1.323.321.818)
Số cuối năm	2.942.920.866.022	1.015.221.573.429	188.804.446.325	25.058.473.357	4.172.005.359.133
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	3.908.403.636	-	2.060.751.818	314.775.817	6.283.931.271
Khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(12.038.123.745)	(4.179.532.276)	(4.446.879.719)	(350.957.635)	(21.015.493.375)
Khấu hao trong năm	(97.690.089.963)	(50.490.118.203)	(14.047.246.386)	(2.594.017.036)	(164.821.471.588)
Thanh lý trong năm	-	-	1.323.321.818	-	1.323.321.818
Số cuối năm	(109.728.213.708)	(54.669.650.479)	(17.170.804.287)	(2.944.974.671)	(184.513.643.145)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.927.417.568.110	996.976.214.233	87.690.177.089	18.209.113.100	4.030.293.072.532
Số cuối năm	2.833.192.652.314	960.551.922.950	171.633.642.038	22.113.498.686	3.987.491.715.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	29.189.424.304
Mua mới trong năm	2.282.060.000

Số cuối năm	31.471.484.304
-------------	----------------

Trong đó:

Đã khấu hao hết	41.733.000
-----------------	------------

Hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(163.181.714)
------------	---------------

Hao mòn trong năm	(1.681.909.824)
-------------------	-----------------

Số cuối năm	(1.845.091.538)
-------------	-----------------

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	29.026.242.590
------------	----------------

Số cuối năm	29.626.392.766
-------------	----------------

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An. Chi tiết như sau:

VND

Số cuối năm

Số đầu năm

Chi phí triển khai và xây dựng dự án	3.079.000.548.008	498.278.406.380
Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.504.922.391.785	1.486.293.437.461
Lãi vay và chi phí sử dụng vốn được vốn hóa (*)	426.803.514.321	287.226.868.266
Rà phá bom mìn	7.491.182.812	8.554.215.107
Khảo sát địa chất	6.469.921.897	6.469.921.897
Thiết kế bản vẽ thi công	2.231.389.573	2.231.389.573
Khác	43.915.663.047	20.212.742.807
TỔNG CỘNG	5.070.834.611.443	2.309.266.981.491

(*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay và chi phí sử dụng vốn liên quan đến các khoản vay và khoản vốn nhằm tài trợ cho việc phát triển và xây dựng Dự án Cảng Phước An với số tiền lần lượt là 47.373.543.997 VND và 92.203.102.058 VND (2024: 166.927.630.993 VND và 124.323.682.192 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	37.802.502.317	12.438.750.851
Công ty TNHH MSC Việt Nam	8.991.431.656	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	5.274.061.880	565.670.000
Công ty TNHH Thương mại Nông ngư Cơ Thành Phát	2.689.200.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình 625	429.374.999	1.436.436.818
Công ty TNHH Tổng công ty Công nghệ và giải pháp CMC	3.442.800	2.304.228.900
Khác	20.414.990.982	8.132.415.133
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	744.125.327.484	-
TỔNG CỘNG	781.927.829.801	12.438.750.851

15. THUẾ

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21.741.749.209	238.769.382.433	(13.075.221.861)	247.435.909.781
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.827.459	-	-	32.827.459
Thuế khác	-	1.310.084.565	(1.284.415.216)	25.669.349
TỔNG CỘNG	21.774.576.668	240.079.466.998	(14.359.637.077)	247.494.406.589
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	994.075.968	6.893.065.092	(5.507.553.634)	2.379.587.426
TỔNG CỘNG	994.075.968	6.893.065.092	(5.507.553.634)	2.379.587.426

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí ước tính hoàn thành dự án Cảng Phước An – Phân kỳ 1 (*)	59.034.688.921	218.769.187.843
Chi phí điện, nước	1.191.627.756	-
TỔNG CỘNG	60.226.316.677	218.769.187.843
(*) Trong đó:		
Chi phí xây dựng cho các hạng mục chính	24.108.703.915	183.843.202.837
Chi phí xây dựng cho các hạng mục phụ	17.848.985.863	17.848.985.863
Chi phí thiết bị	17.076.999.143	17.076.999.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VND</i>		
Ngắn hạn		
Đặt cọc thuê đất (i)	2.219.050.385.640	-
Tạm ứng vốn của các Cổ đông (ii)	500.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	37.741.461.074	20.342.933.249
Phải trả lợi nhuận cố định phân chia từ HĐHTKD với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (iii)	16.828.421.918	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương	13.345.884.000	13.345.884.000
Khác	1.396.463.697	340.237.169
TỔNG CỘNG	2.788.362.616.329	34.029.054.418
<i>Trong đó:</i>		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	2.011.498.713.815	17.110.680.958
Các bên khác	782.555.154.687	16.918.373.460
Dài hạn		
Phải trả lợi nhuận cố định phân chia từ HĐHTKD với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	-	84.580.865.754
HĐHTKD với Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa ("Tín Nghĩa") (iii)	-	1.033.200.000.000
TỔNG CỘNG	-	1.117.780.865.754

- (i) Số dư thể hiện khoản đặt cọc từ các khách hàng về việc thuê đất và sử dụng hạ tầng với tổng diện tích là 560.340 m² tại Dự án Khu Công nghiệp Cảng Phước An.
- (ii) Số dư thể hiện các khoản tạm ứng vốn của các Cổ đông. Các khoản tạm ứng này không chịu lãi suất và sẽ được hoàn trả cho Cổ đông khi được yêu cầu.
- (iii) Vào ngày 27 tháng 10 năm 2022, Công ty đã ký kết HĐHTKD với Tín Nghĩa với tổng giá trị là 2.066.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 953/NQ-PAP ngày 31 tháng 8 năm 2022. Theo đó, Tín Nghĩa sẽ góp vốn đầu tư xây dựng và nhận lại giá trị phí sử dụng hạ tầng với tỷ suất lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm trên khu đất hợp tác tại Dự án Khu Công nghiệp cảng Phước An với tổng diện tích là 600.000 m².

Công ty nhận khoản vốn góp đầu tư xây dựng đợt 1, với giá trị 1.033.200.000.000 VND trong giai đoạn từ ngày 28 tháng 10 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022.

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2024, Công ty và Tín Nghĩa đã thực hiện gia hạn thời hạn hợp tác kinh doanh đến ngày 26 tháng 4 năm 2026.

Vào ngày 10 tháng 10 năm 2025, Công ty và Tín Nghĩa đã thỏa thuận thanh lý HĐHTKD theo Phụ lục 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP. Theo đó, cũng tại ngày này, Công ty đã hoàn trả vốn đầu tư với giá trị là 1.033.200.000.000 VND. Công ty sẽ hoàn thành các nghĩa vụ còn lại liên quan đến lợi nhuận phải trả vào ngày 26 tháng 4 năm 2026 dựa trên các thỏa thuận tiếp theo giữa 2 bên.

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	273.410.000.000	526.666.099.378	(379.279.712.872)	40.000.000.000	460.796.386.506
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 18.1)	273.410.000.000	14.500.000.000	(187.110.000.000)	-	100.800.000.000
Vay bên khác (Thuyết minh số 18.2)	-	300.000.000.000	(50.000.000.000)	-	250.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.3)	-	212.166.099.378	(142.169.712.872)	-	69.996.386.506
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.4)	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Dài hạn	3.000.000.474.891	2.185.818.671.677	(20.000.000.000)	(40.000.000.000)	5.125.819.146.568
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.4)	3.000.000.474.891	2.185.818.671.677	(20.000.000.000)	(40.000.000.000)	5.125.819.146.568
TỔNG CỘNG	3.273.410.474.891	2.712.484.771.055	(399.279.712.872)	-	5.586.615.533.074

18.1 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Công ty thực hiện khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan nhằm phục vụ quá trình xây dựng Cảng Phước An. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	100.800.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	10,6%	Tín chấp

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay bên khác ngắn hạn

Công ty thực hiện khoản vay ngắn hạn từ bên khác nhằm phục vụ nguồn vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	<u>250.000.000.000</u>	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	8%	Tín chấp

18.3 Vay ngân hàng ngắn hạn

Công ty thực hiện khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm phục vụ nguồn vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	<u>69.996.386.506</u>	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2026 đến ngày 23 tháng 7 năm 2026	6,2% – 7,0%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An

18.4 Vay ngân hàng dài hạn

Công ty thực hiện khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan nhằm phục vụ quá trình xây dựng Cảng Phước An. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	<u>5.165.819.146.568</u>	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 5 tháng 1 năm 2035	Lãi suất cơ sở cộng biên độ từ 3,5% đến 4%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An

Trong đó:
Vay dài hạn: 5.125.819.146.568
Vay dài hạn đến hạn trả: 40.000.000.000

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Số đầu năm	2.000.000.000.000	9.285.641.372	91.835.000.000	2.069.929.634	(13.913.182.298)	2.089.277.388.708
Phát hành cổ phiếu	320.000.000.000	-	64.000.000.000	-	-	384.000.000.000
Chi phí tư vấn	-	-	-	-	-	-
phát hành cổ phiếu	-	-	(164.000.000)	-	-	(164.000.000)
Lỗi thuần trong năm	-	-	-	-	(17.308.427.564)	(17.308.427.564)
Số cuối năm	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(31.221.609.862)	2.455.804.961.144
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số đầu năm	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(31.221.609.862)	2.455.804.961.144
Lỗi thuần trong năm	-	-	-	-	(504.690.828.103)	(504.690.828.103)
Số cuối năm	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(535.912.437.965)	1.951.114.133.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Cổ phiếu thường</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u> %	<u>Cổ phiếu thường</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u> %
Công ty TNHH MTV Hoành Sơn	40.197.900	17,3	40.197.900	17,3
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	35.000.000	15,1	35.000.000	15,1
Cổ đông khác	156.802.100	67,6	156.802.100	67,6
TỔNG CỘNG	232.000.000	100	232.000.000	100

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	2.320.000.000.000	2.000.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	-	320.000.000.000
Số cuối năm	<u>2.320.000.000.000</u>	<u>2.320.000.000.000</u>

19.4 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	232.000.000	232.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	232.000.000	232.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	232.000.000	232.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lỗ trên cổ phiếu

Lỗ cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(504.690.828.103)	(17.308.427.564)
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	232.000.000	214.115.068
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	232.000.000	214.115.068
Lỗ trên cổ phiếu (VND)		
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(2.175)	(81)
Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	(2.175)	(81)

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước	VND
Tổng doanh thu	155.132.273.431	2.176.403.000	
Trong đó:			
Dịch vụ bốc xếp	87.577.440.719	-	
Dịch vụ vận chuyển	50.387.394.560	2.176.403.000	
Khác	17.167.438.152	-	
Chiết khấu thương mại	(322.444.000)	-	
Doanh thu thuần	154.809.829.431	2.176.403.000	
Trong đó:			
Các bên khác	133.142.956.433	166.403.000	
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	17.770.340.433	2.010.000.000	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	32.110.533.001	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	219.429.000	15.021.071.300
TỔNG CỘNG	<u>32.329.962.001</u>	<u>15.021.071.300</u>

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dịch vụ bốc xếp	254.757.031.907	-
Dịch vụ vận chuyển	56.120.710.091	19.935.959.627
Dịch vụ khác	35.397.223.433	-
TỔNG CỘNG	<u>346.274.965.431</u>	<u>19.935.959.627</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	277.797.279.457	3.232.252.291
Lỗ chênh lệch tỷ giá	530.186.400	4.850.403.600
TỔNG CỘNG	<u>278.327.465.857</u>	<u>8.082.655.891</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	21.207.491.681	446.180.408
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.594.942.772	-
Chi phí nhân viên	5.175.901.340	446.180.408
Chi phí khấu hao và hao mòn	26.361.969	-
Khác	2.410.285.600	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	44.714.206.942	6.036.756.933
Chi phí nhân viên	27.404.162.764	3.678.698.977
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.399.855.332	1.733.408.359
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.330.803.039	447.488.606
Khác	6.579.385.807	177.160.991
TỔNG CỘNG	<u>65.921.698.623</u>	<u>6.482.937.341</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11 và số 12)	166.249.254.136	13.511.638.209
Chi phí nhân viên	122.101.731.517	9.633.139.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.416.391.036	2.640.869.822
Chi phí nguyên vật liệu	10.403.704.167	-
Khác	21.025.583.198	633.249.849
TỔNG CỘNG	412.196.664.054	26.418.896.968

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Do Công ty bị lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 nên Công ty không trích thuế TNDN.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lỗ kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Lỗ kế toán trước thuế	(504.690.828.103)	(17.308.427.564)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(100.938.165.621)	(3.461.685.513)
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	307.853.330	79.200.000
Chi phí lãi vay chưa được trừ	49.137.349.291	646.450.458
Lỗ thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	51.492.962.999	2.736.035.055
Chi phí thuế TNDN	-	-

25.2 Lỗ tính thuế

Lỗ tính thuế của Công ty khác với lỗ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì lỗ tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Lỗi thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 (năm) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 283.507.891.083 VND (31 tháng 12 năm 2024: 25.973.992.786 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
2021	2026	1.379.464.280	-	1.379.464.280
2022	2027	1.287.125.976	-	1.287.125.976
2023	2028	6.403.413.067	-	6.403.413.067
2024	2029	16.903.989.463	-	16.903.989.463
2025	2030	257.464.814.995	-	257.464.814.995
TỔNG CỘNG		283.438.807.781	-	283.438.807.781

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nói trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

25.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND	
			Chi phí lãi vay chưa được trừ sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
2024	2029	3.232.252.291	-	3.232.252.291
2025	2030	245.686.746.456	-	245.686.746.456
TỔNG CỘNG		248.918.998.747	-	248.918.998.747

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Công ty mẹ cao nhất của Cổ đông
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Công ty mẹ của Cổ đông
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Công ty trong cùng Tập đoàn với Cổ đông
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn với Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Công ty trong cùng Tập đoàn với Cổ đông
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Công ty trong cùng Tập đoàn với Cổ đông
Công ty TNHH BOT Phước An	Công ty trong cùng Tập đoàn với Cổ đông
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn với Cổ đông
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Bên liên quan của Cổ đông
Ông Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trương Hoàng Hải	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Đào Minh Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Phúc	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Trần Nhân Tâm	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây
Ông Bùi Hữu Giang	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Đào Đức Mạnh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Lê Đình Nghiệm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Hiền Lương	Phó Tổng Giám đốc
5 Cổ đông cá nhân	Cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	1.914.704.588.495	1.054.774.438.865
	Cho vay	81.000.000.000	-
	Thu hồi cho vay	81.000.000.000	-
	Lãi cho vay	53.260.274	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Đặt cọc thuê đất	880.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Đặt cọc thuê đất	600.000.000.000	-
5 Cổ đông cá nhân	Tạm ứng vốn	500.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Trả nợ vay	158.710.000.000	-
	Vay	14.500.000.000	144.210.000.000
	Lãi vay	3.392.797.670	4.420.850.001
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Trả nợ gốc vay	28.400.000.000	-
	Vay	-	6.200.000.000
	Lãi vay	13.117.630.685	11.114.740.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cho vay	20.000.000.000	23.200.000.000
	Thu hồi cho vay	20.000.000.000	23.200.000.000
	Lãi cho vay	1.436.438.357	972.904.110
	Thu tiền lãi	1.436.438.357	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Cung cấp dịch vụ	17.648.574.135	2.010.000.000
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Mua dịch vụ	6.890.295.133	-
	Thanh toán hộ	576.658.369	-
	Cung cấp dịch vụ	121.766.298	-
Công ty TNHH BOT Phước An	Chi hộ	3.258.393.661	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			<i>VND</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Công ty TNHH BOT Phước An	Cung cấp dịch vụ	3.549.446.061	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cung cấp dịch vụ	1.284.389.424	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodites	Cung cấp dịch vụ	1.138.158.000	-
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Cung cấp dịch vụ	125.841.600	-
		6.097.835.085	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	-	231.922.019.641
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Thu chi hộ	870.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Sử dụng dịch vụ	743.105.806.083	-
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Sử dụng dịch vụ	1.019.521.401	-
		744.125.327.484	-
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Đặt cọc thuê đất	880.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Đặt cọc thuê đất	600.000.000.000	-
5 Cổ đông cá nhân	Tạm ứng vốn	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Lãi vay	25.807.461.642	12.689.830.957
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics		270.978.200	-
		2.011.498.713.815	12.689.830.957
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Vay	100.800.000.000	129.200.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Vay	-	144.210.000.000
		100.800.000.000	273.410.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập VND	
		Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch	54.000.000	54.000.000
Ông Trương Hoàng Hải	Thành viên kiêm Tổng Giám đốc	609.700.000	510.900.000
Ông Đào Minh Tùng	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	665.890.468	630.607.796
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	54.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Thái Phúc	Thành viên	54.000.000	54.000.000
Ông Trần Nhân Tâm	Thành viên	54.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.183.465.812	317.541.380
Bà Trần Thị Hiền Lương	Phó Tổng Giám đốc	461.673.815	-
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên trước đây	27.000.000	54.000.000
Ban Kiểm soát			
Ông Bùi Hữu Giang	Trưởng ban	354.689.305	329.712.219
Ông Đào Đức Mạnh	Thành viên	341.296.727	298.468.219
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên	32.400.000	32.400.000
		3.892.116.127	2.389.629.614

27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 3 tháng 2 năm 2026, Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 1.250.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 101/NQ-PAP. Theo đó, Công ty sẽ phát hành riêng lẻ 125.000.000 cổ phiếu với tổng giá trị là 1.701.250.000.000 VND cho các nhà đầu tư. Cũng vào ngày này, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ nói trên theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/NQ-PAP.

Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã nhận được toàn bộ số tiền với tổng giá trị là 1.701.250.000.000 VND liên quan đến việc phát hành trên và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục có liên quan còn lại.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.


Trần Thị Thúy Lành
Người lập

Hội Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

