CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=HUYỆN NHÀ BÈ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302536580
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-30 15:24:34
Foxit Reader Version: 9.7.2

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

TP. Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp III – Petrolimex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 0721/1999/QĐ-BTM ngày 08/6/1999 của Bộ trưởng Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương) về việc chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành lập Công ty cổ phần.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0302536580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/01/2002, đăng ký thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 19/10/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhập địa chỉ mới.

Tên Công ty viết tắt: PENJICO.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302536580 thay đổi lần thứ 19 ngày 19/10/2025 là 50.000.000.000 VND *(Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn)*.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Mã giao dịch: PEN. Theo Quyết định số 219/QĐ-SGDHN ngày 28/3/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, cổ phiếu PEN vào diện bị kiểm soát từ ngày 03/4/2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 2286, Huỳnh Tấn Phát, ấp 38, xã Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Cung Quang Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hồng Kỳ	Thành viên
Ông Đào Quốc Hưng	Thành viên
Ông Trương Đăng Cảnh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Bà Lê Thị Hồng Mai	Trưởng ban
Ông Ngô Hồng Phi	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Minh	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Giám đốc
Ông Dương Minh Trí	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Phượng	Phó Giám đốc
Ông Võ Văn Huy	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/10/2025)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0302536580 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Ngọc Thanh
Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 146/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex, được lập ngày 27/3/2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 tổng hợp.

M.S.D.N: 0101917917
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy	**Lê Thanh Tùng Lâm**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)**	**100**		**308.202.702.282**	**254.368.939.975**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**16.937.453.405**	**15.432.467.054**
1.	Tiền	111		16.137.453.405	15.432.467.054
2.	Các khoản tương đương tiền	112		800.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**13.023.814.800**	**9.161.178.700**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	13.898.064.900	8.794.059.900
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(1.624.250.100)	(382.881.200)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	750.000.000	750.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**223.894.758.299**	**197.719.272.079**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	137.323.120.501	110.547.069.869
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	11.363.417.330	9.972.398.547
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	96.576.538.758	97.697.198.431
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(21.368.318.290)	(20.497.394.768)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**49.609.317.861**	**25.708.501.090**
1.	Hàng tồn kho	141		49.818.909.861	25.708.501.090
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(209.592.000)	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**4.737.357.917**	**6.347.521.052**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	269.607.593	364.530.652
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.970.630.939	5.247.042.175
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	1.497.119.385	735.948.225
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)**	**200**		**15.597.705.190**	**18.051.835.122**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**15.000.000**	**10.000.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	5.5	15.000.000	10.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**14.047.011.600**	**16.191.930.990**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	14.047.011.600	16.191.930.990
-	*Nguyên giá*	*222*		*88.586.173.275*	*89.363.309.950*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(74.539.161.675)*	*(73.171.378.960)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
-	*Nguyên giá*	*228*		*1.025.754.049*	*1.025.754.049*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(1.025.754.049)*	*(1.025.754.049)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**5.11**	-	-
1.	Nguyên giá	231		252.156.600	252.156.600
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(252.156.600)	(252.156.600)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**199.599.673**	**360.569.913**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	199.599.673	360.569.913
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.2**	-	-
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		400.000.000	400.000.000
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(400.000.000)	(400.000.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**1.336.093.917**	**1.489.334.219**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1.336.093.917	1.489.334.219
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**323.800.407.472**	**272.420.775.097**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**264.330.229.223**	**214.701.471.476**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**241.409.586.341**	**209.564.115.230**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	46.393.518.633	35.728.406.024
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	76.836.450.817	102.012.385.012
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	1.395.621.904	1.511.420.226
4.	Phải trả người lao động	314		1.662.478.941	411.667.445
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	4.481.003.273	1.128.889.749
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	9.992.762.757	9.063.100.104
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	98.182.640.142	56.068.972.178
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.19	130.000.000	1.175.155.890
9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.335.109.874	2.464.118.602
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**22.920.642.882**	**5.137.356.246**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	50.000.000	50.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	22.870.642.882	5.087.356.246
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 =410+430)**	**400**		**59.470.178.249**	**57.719.303.621**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.20**	**59.470.178.249**	**57.719.303.621**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*50.000.000.000*	*50.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		13.258.140.000	13.258.140.000
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		16.767.234.195	16.767.234.195
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(20.555.195.946)	(22.306.070.574)
	- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(22.306.070.574)*	*(23.316.498.975)*
	- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*1.750.874.628*	*1.010.428.401*
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**323.800.407.472**	**272.420.775.097**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Hoàng Trần Như Quỳnh	Hoàng Trần Như Quỳnh	Nguyễn Ngọc Thanh

M.S.D.N: 0302536580 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX * THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**388.358.605.334**	**268.459.795.880**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**		**388.358.605.334**	**268.459.795.880**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	361.377.245.310	246.841.727.430
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**26.981.360.024**	**21.618.068.450**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.711.786.801	4.435.001.181
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	9.950.332.896	5.160.427.929
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*8.697.415.979*	*5.131.092.240*
8.	Chi phí bán hàng	25	6.5	168.073.739	99.119.804
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	18.485.454.723	20.951.339.352
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**1.089.285.467**	**(157.817.454)**
11.	Thu nhập khác	31	6.7	1.291.083.839	1.449.297.031
12.	Chi phí khác	32	6.7	629.494.678	275.638.776
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.7**	**661.589.161**	**1.173.658.255**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**1.750.874.628**	**1.015.840.801**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	5.412.400
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**1.750.874.628**	**1.010.428.401**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.9**	**350**	**202**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Hoàng Trần Như Quỳnh	Hoàng Trần Như Quỳnh	Nguyễn Ngọc Thanh

M.S.D.N: 0302536580 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	**01**		***1.750.874.628***	***1.015.840.801***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		3.096.240.943	3.288.698.428
- Các khoản dự phòng	03		1.276.728.532	4.469.698.008
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(6.839.513)	(8.154.093)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(242.480.072)	(408.732.991)
- Chi phí lãi vay	06		8.697.415.979	5.131.092.240
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**		***14.571.940.497***	***13.488.442.393***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(25.530.253.301)	(38.463.631.885)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.532.590.594)	(4.993.826.131)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(9.171.511.086)	12.122.408.279
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		248.163.361	(347.954.156)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(5.104.005.000)	2.228.063.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.619.937.128)	(5.131.092.240)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(129.008.728)	(183.290.897)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(57.267.201.979)**	**(21.280.881.637)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.812.043.793)	(1.085.421.714)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(750.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		686.354.375	408.732.991
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(1.125.689.418)***	***(1.426.688.723)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		344.526.281.129	120.984.392.961
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(284.629.326.529)	(117.876.396.861)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***59.896.954.600***	***3.107.996.100***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**		**1.504.063.203**	**(19.599.574.260)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**15.432.467.054**	**35.031.621.704**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		923.148	419.610
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**16.937.453.405**	**15.432.467.054**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Hoàng Trần Như Quỳnh	Hoàng Trần Như Quỳnh	Nguyễn Ngọc Thanh

M.S.D.N: 0302536500 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP III - PETROLIMEX * THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex được thành lập theo Quyết định số 0721/1999/QĐ-BTM ngày 08/6/1999 của Bộ trưởng Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương) về việc chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành lập Công ty cổ phần.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0302536580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/01/2002, đăng ký thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 19/10/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhập địa chỉ mới.

Tên Công ty viết tắt: PENJICO.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302536580 thay đổi lần thứ 18 ngày 11/7/2022 là 50.000.000.000 VND *(Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn)*.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Mã giao dịch: PEN. Theo Quyết định số 219/QĐ-SGDHN ngày 28/3/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, cổ phiếu PEN vào diện bị kiểm soát từ ngày 03/4/2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 2286, Huỳnh Tấn Phát, ấp 38, xã Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 155 người (tại ngày 31/12/2024 là 137 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây lắp các công trình phục vụ ngành xăng dầu Xây lắp các đường dây và trạm biến điện đến 35KV Xây lắp dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, cầu đường, công trình công cộng và xử lý môi trường Xây dựng công trình bờ kè, bến cảng Xây lắp bồn chứa, đường ống, kho cảng chứa xăng dầu Xây lắp các công trình dầu khí Xây dựng các nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất, các bồn chứa dầu thực vật Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: công trình cấp thoát nước, xử lý rác thải, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh Xây dựng công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn: công trình thủy lợi, công trình lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản, chăn nuôi Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng Xây dựng nhà máy điện, trạm phát điện, lưới điện Thi công xây dựng thiết bị: các công trình hóa dầu, hóa chất; kho xăng, dầu, khí hóa lỏng công nghiệp và chung cư; cửa hàng xăng dầu; tuyến ống xăng dầu, khí hóa lỏng; công trình luyện kim, cơ khí chế tạo, công trình năng lượng, công nghiệp nhẹ, công nghiệp thực phẩm, công nghiệp vật liệu xây dựng, kho chứa vật tư; công trình tự động điều khiển; công trình chiếu sáng đô thị; hệ thống an toàn phòng chống cháy nổ; công trình xử lý chất thải, công trình cấp thoát nước; công trình nông nghiệp thủy lợi.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng cơ sở Cho thuê kho bãi, nhà xưởng Cho thuê văn phòng, nhà ở Quản lý tòa nhà.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn thiết bị phục vụ cho các công trình điện hạ thế và chiếu sáng công cộng Bán buôn thiết bị phục vụ cho hệ thống cấp nước sinh hoạt khu dân cư.

Hoạt động chính của Công ty trong năm bao gồm thi công xây lắp, và cung cấp vật tư, hàng hóa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty liên kết					
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại điện máy Thăng Long	232 Nguyễn Tất Thành, phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phân phối đồ điện gia dụng	44,44%	44,44%	44,44%

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2025 như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh tại Cần Thơ- Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex	522 Cách Mạng Tháng tám, Phường Bình Thuỷ, Thành phố Cần Thơ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex tại Tp. Đà Nẵng	81 Lê Văn Hiến, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex tại thành phố Hà Nội	Số 3 phố Thành Công, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex	2286 Huỳnh Tấn Phát, Ấp 38, Xã Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex - Xưởng cơ khí Bà Hom	356/5 Tỉnh Lộ 10, Phường Bình Trị Đông, TP. Hồ Chí Minh
Nhà máy gia công cơ khí Nhà Bè	Kho B - Tổng kho Xăng dầu Nhà Bè, Khu phố 7, Xã Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

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

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc 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 tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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.

Nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần;

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái trong kế toán (Tiếp theo)

- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của Ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của Ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi ngân hàng: Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của chính Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (nợ phải thu...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	08 - 10
Phương tiện vận tải, vật truyền dẫn	08 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là bản quyền bằng sáng chế và phần mềm máy vi tính, được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

TSCĐ vô hình là phần mềm máy vi tính được khấu hao theo thơi gian hữu dụng ước tính, trong vòng 05 năm.

Thuê tài sản

Thuê hoạt động (Công ty là bên đi thuê)

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

Cho thuê hoạt động (Công ty là bên cho thuê)

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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 Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là nhà do Công ty nắm giữ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, trong vòng 15 năm.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí sửa chữa tài sản

Các khoản chi phí sửa chữa tài sản lớn được phân bổ dần vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian tối đa 36 tháng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước (Tiếp theo)

Công cụ, dụng cụ

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 36 tháng.

Chi phí trả trước khác

Các chi phí trả trước khác có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được phân bổ với thời gian không quá 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty hoặc các bên liên quan;
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau

- Dịch vụ chưa có hóa đơn: trích trước căn cứ vào báo giá, hợp đồng có liên quan.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khỏan tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Dự phòng bảo hành công trình xây lắp mà Công ty là nhà thầu.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay từ Ngân hàng và các cá nhân.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, doanh thu cung cấp dịch vụ, doanh thu cho thuê hoạt động, và doanh thu hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp;
- 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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 về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Ban Giám đốc cho rằng rủi ro và tỷ lệ sinh lời của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang thực hiện, do vậy, Công ty lập Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu được lập theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng của Công ty.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	159.781.312	428.204.297
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.917.928.322	13.251.741.781
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán	59.743.771	1.752.520.976
Các khoản tương đương tiền (i)	800.000.000	-
Tổng	**16.937.453.405**	**15.432.467.054**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Phú Nhuận, với lãi suất áp dụng là 4,75%/năm. Số tiền gửi có kỳ hạn này được thế chấp để đảm bảo cho việc cấp tín dụng cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Phú Nhuận, chi tiết tại Thuyết minh số 5.18.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000
Tổng	**750.000.000**	**750.000.000**	**750.000.000**	**750.000.000**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Quận 2, với lãi suất áp dụng là 5%/năm. Số tiền gửi có kỳ hạn này được thế chấp để đảm bảo cho việc cấp tín dụng cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Quận 2, chi tiết tại Thuyết minh số 5.18.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu		**13.898.064.900**		**(1.624.250.100)**		**8.794.059.900**		**(382.881.200)**
Các cổ phiếu được giao dịch trên sàn chứng khoán		***13.557.782.000***		***(1.438.967.200)***		***8.453.777.000***		***(197.598.300)***
Tổng Công ty cổ phần Khoan và Dịch vụ khoan Dầu khí (Mã giao dịch: PVD)	4.620	222.930.000	130.977.000	(91.953.000)	4.620	222.930.000	108.108.000	(114.822.000)
Công ty Cổ phần Vận Tải Xăng Dầu VIPCO (Mã giao dịch: VIP)	2.289	81.800.000	27.925.800	(53.874.200)	2.289	81.800.000	32.274.900	(49.525.100)
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Vitaco (Mã giao dịch: VTO)	5.241	52.412.000	59.747.400	-	5.241	52.412.000	77.042.700	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Petrolimex (Mã giao dịch: PIT)	10.896	73.500.000	74.964.480	-	10.896	73.500.000	57.748.800	(15.751.200)
Ngân hàng TMCP Á Châu (Mã giao dịch: ACB)	346.000	9.367.140.000	8.304.000.000	(1.063.140.000)	290.000	7.305.635.000	7.482.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan (Mã giao dịch: MSN)					10.000	717.500.000	700.000.000	(17.500.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap (Mã giao dịch: VCI)	100.000	3.760.000.000	3.530.000.000	(230.000.000)				
Các cổ phiếu chưa niêm yết hoặc chưa được giao dịch trên sàn chứng khoán		***340.282.900***		***(185.282.900)***		***340.282.900***		***(185.282.900)***
Công ty Cổ phần Dầu Thực Vật Tường An	850	59.000.000	(i)	-	850	59.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương	3.000	96.000.000	(i)	-	3.000	96.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng 41	17.900	185.282.900	(i)	(185.282.900)	17.900	185.282.900	(i)	(185.282.900)
Tổng		**13.898.064.900**		**(1.624.250.100)**		**8.794.059.900**		**(382.881.200)**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết			**400.000.000**		**(400.000.000)**	**400.000.000**		**(400.000.000)**
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại điện máy Thăng Long	44,44%	44,44%	400.000.000	(i)	(400.000.000)	400.000.000	(i)	(400.000.000)
Tổng			**400.000.000**		**(400.000.000)**	**400.000.000**		**(400.000.000)**

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH TTCL Việt Nam	17.016.338.500	17.418.470.438
Bộ Tư lệnh Cảnh sát biển	10.689.485	16.942.093.045
Công ty Cổ phần Kho cảng Nhiên liệu Hàng không Nam Đình Vũ	34.525.910.252	23.341.039.767
Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam (i)	6.784.886.169	6.784.886.169
Các đối tượng khác	78.985.296.095	46.060.580.450
Tổng	**137.323.120.501**	**110.547.069.869**
Trong đó,		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***4.614.563.078***	***5.683.383.086***

(i) Trong đó, khoản phải thu Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam với số dư tại ngày 31/12/2025 là 6.784.886.169 VND (tại ngày 01/01/2025: 6.784.886.169 VND) liên quan đến vụ kiện mà Công ty là Bên Nguyên đơn, chi tiết tại Thuyết minh 7.1.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tank Works Ltd	260.336.350	260.336.350
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ Thuật Pet-Nor LNG	-	6.469.820.979
Công ty TNHH Thương mại Đồng Tân	1.225.372.677	-
Công ty TNHH Trí Đức Lộc	973.600.000	-
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Hải Đăng	943.253.100	-
Các đối tượng khác	7.960.855.203	3.242.241.218
Tổng	**11.363.417.330**	**9.972.398.547**
Trong đó,		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***168.295.968***	***6.469.820.979***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**96.576.538.758**	**(742.512.743)**	**97.697.198.431**	**(742.512.743)**
- Phải thu người lao động	6.321.984.290	-	5.566.310.303	-
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn	66.658.237.842	-	65.883.227.455	-
+ Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam (i)	*64.303.000.000*		*64.303.000.000*	
+ Các khoản ký cược khác	*2.355.237.842*		*1.580.227.455*	
- Phải thu khác	23.596.316.626	(742.512.743)	26.247.660.673	(742.512.743)
+ Ông Trần Ngọc Hải và Bà Nguyễn Thị Phượng (ii)	*18.493.840.000*	-	*18.493.840.000*	-
+ Tiền bán chứng khoán chờ về tài khoản Công ty	*3.606.500.000*	-	*6.630.358.700*	-
+ Các khoản khác	*1.495.976.626*	*(742.512.743)*	*1.123.461.973*	*(742.512.743)*
b) Dài hạn	**15.000.000**	-	**10.000.000**	-
Ký cược ký quỹ dài hạn	15.000.000	-	10.000.000	-
Tổng	**96.591.538.758**	**(742.512.743)**	**97.707.198.431**	**(742.512.743)**
Trong đó, ***Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2) (Trình bày lại)***	***18.994.439.899***	-	***18.493.840.000***	-

(i) Khoản ký quỹ để thực hiện Hợp đồng với Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam liên quan đến vụ kiện mà Công ty là Bên Nguyên đơn, chi tiết tại Thuyết minh 7.1.

(ii) Theo Văn bản thỏa thuận ngày 27/9/2022, đây là khoản Công ty phải thu Ông Trần Ngọc Hải và Bà Nguyễn Thị Phượng về việc ủy quyền đứng tên và tìm đối tác chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, mà Công ty nhận được sau khi tất toán và thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/XL3-HĐ ngày 28/02/2022 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xăng dầu Sông Châu về việc đầu tư dự án "Trung tâm thương mại dịch vụ Logistics tại khu vực Cảng hàng không quốc tế Long Thành, Đồng Nai".

Đồng thời, các Quyền sử dụng đất chưa được chuyển nhượng tính đến ngày 31/12/2025 được sử dụng là tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn, chi tiết tại Thuyết minh số 5.18.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Các khoản phải thu khách hàng		**35.089.731.211**	**14.504.641.664**	**(20.585.089.547)**		**35.491.863.149**	**15.777.697.124**	**(19.714.166.025)**
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Tàu thủy Cái Lân	Trên 3 năm	2.460.007.505	-	(2.460.007.505)	Trên 3 năm	2.460.007.505	-	(2.460.007.505)
Công ty Cổ phần Dầu khí Vũng Tàu	Trên 3 năm	3.090.292.841	-	(3.090.292.841)	Trên 3 năm	3.090.292.841	-	(3.090.292.841)
Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam	Trên 3 năm	6.784.886.169	-	(6.784.886.169)	Trên 3 năm	6.784.886.169	-	(6.784.886.169)
Công ty TNHH Green Royal Việt Nam	Từ 1 năm đến 2 năm	33.744.284	16.872.142	(16.872.142)	Từ 1 năm đến 2 năm	33.744.284	16.872.142	(16.872.142)
Công ty TNHH TTCL Việt Nam	Từ 1 năm đến 3 năm và trên 3 năm	17.016.338.500	13.532.644.411	(3.483.694.089)	Từ trên 6 tháng đến 3 năm và trên 3 năm	17.418.470.438	14.805.699.872	(2.612.770.566)
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	5.704.461.912	955.125.111	(4.749.336.801)	Trên 3 năm	5.704.461.912	955.125.110	(4.749.336.802)
Trả trước cho người bán		**40.716.000**	-	**(40.716.000)**		**40.716.000**	-	**(40.716.000)**
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	40.716.000	-	(40.716.000)	Trên 3 năm	40.716.000	-	(40.716.000)
Phải thu khác		**742.512.743**	-	**(742.512.743)**		**742.512.743**	-	**(742.512.743)**
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	742.512.743	-	(742.512.743)	Trên 3 năm	742.512.743	-	(742.512.743)
Tổng		**35.872.959.954**	**14.504.641.664**	**(21.368.318.290)**		**36.275.091.892**	**15.777.697.124**	**(20.497.394.768)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.055.011.724	(209.592.000)	5.239.682.104	-
Công cụ, dụng cụ	452.872.258	-	455.795.537	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	43.915.480.964	-	19.617.478.534	-
Thành phẩm	253.318.416	-	253.318.416	-
Hàng hóa	142.226.499	-	142.226.499	-
Tổng	**49.818.909.861**	**(209.592.000)**	**25.708.501.090**	**-**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình kho chứa kho cảng nhiên liệu hàng không Nam Đình Vũ	27.576.285.906	-	-	-
Cung cấp và Xây lắp Bồn chứa dạng nón inox	6.163.001.704	-	8.467.124.840	-
Các công trình khác	10.176.193.354	-	11.150.353.694	-
Tổng	**43.915.480.964**	**-**	**19.617.478.534**	**-**

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**269.607.593**	**364.530.652**
Chi phí trả trước khác	269.607.593	364.530.652
b) Dài hạn	**1.336.093.917**	**1.489.334.219**
Chi phí sửa chữa tài sản	502.479.698	632.524.434
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	608.382.077	554.918.584
Chi phí dịch vụ phần mềm máy tính	183.969.996	279.135.001
Chi phí trả trước khác	41.262.146	22.756.200
Tổng	**1.605.701.510**	**1.853.864.871**

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	**29.749.827.857**	**46.606.472.521**	**12.257.781.347**	**749.228.225**	**89.363.309.950**
Tăng trong năm	**1.495.794.033**	**555.904.008**	**-**	**-**	**2.051.698.041**
Mua trong năm	-	477.220.000	-	-	477.220.000
Phân loại lại	-	78.684.008	-	-	78.684.008
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.495.794.033	-	-	-	1.495.794.033
Giảm trong năm	**(2.828.834.716)**	**-**	**-**	**-**	**(2.828.834.716)**
Giảm do bị tháo dỡ	(2.750.150.708)	-	-	-	(2.750.150.708)
Phân loại lại	(78.684.008)	-	-	-	(78.684.008)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**28.416.787.174**	**47.162.376.529**	**12.257.781.347**	**749.228.225**	**88.586.173.275**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	**15.994.709.239**	**45.844.905.093**	**10.582.536.403**	**749.228.225**	**73.171.378.960**
Tăng trong năm	**2.422.909.968**	**1.063.251.799**	**667.294.222**	**-**	**4.153.455.989**
Khấu hao trong năm	1.365.694.922	1.063.251.799	667.294.222	-	3.096.240.943
Phân loại lại	1.057.215.046	-	-	-	1.057.215.046
Giảm trong năm	**(1.728.458.228)**	**(895.095.824)**	**(162.119.222)**	**-**	**(2.785.673.274)**
Giảm do bị tháo dỡ	(1.728.458.228)	-	-	-	(1.728.458.228)
Phân loại lại	-	(895.095.824)	(162.119.222)	-	(1.057.215.046)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**16.689.160.979**	**46.013.061.068**	**11.087.711.403**	**749.228.225**	**74.539.161.675**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**13.755.118.618**	**761.567.428**	**1.675.244.944**	**-**	**16.191.930.990**
Tại ngày 31/12/2025	**11.727.626.195**	**1.149.315.461**	**1.170.069.944**	**-**	**14.047.011.600**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 53.538.618.567 VND (tại ngày 01/01/2025: 47.500.931.763 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	**504.134.000**	**521.620.049**	**1.025.754.049**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**504.134.000**	**521.620.049**	**1.025.754.049**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	**504.134.000**	**521.620.049**	**1.025.754.049**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**504.134.000**	**521.620.049**	**1.025.754.049**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 1.025.754.049 VND (tại ngày 01/01/2025: 1.025.754.049 VND).

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**252.156.600**	-	-	**252.156.600**
Nhà	252.156.600	-	-	252.156.600
Giá trị hao mòn lũy kế	**252.156.600**	-		**252.156.600**
Nhà	252.156.600			252.156.600
Giá trị còn lại	-	-		-
Nhà	-			-

Bất động sản đầu tư của Công ty là công trình nhà tại phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 120.000.000 VND và 30.606.336 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nêu trên tại ngày lập Bảng cân đối kế toán tổng hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Sửa chữa	**199.599.673**	**360.569.913**
Di dời, tháo dỡ các hạng mục của Nhà máy Cơ khí Nhà Bè	199.599.673	360.569.913
Tổng	**199.599.673**	**360.569.913**

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại Phú Đức	2.974.184.136	2.974.184.136	5.684.598.280	5.684.598.280
Công ty TNHH MTV - Tổng công ty Xây lắp và Thương mại Petrolimex	-	-	10.884.401.028	10.884.401.028
Phải trả người bán khác	43.419.334.497	43.419.334.497	19.159.406.716	19.159.406.716
Tổng	**46.393.518.633**	**46.393.518.633**	**35.728.406.024**	**35.728.406.024**
Trong đó,				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***768.904.530***	***768.904.530***	***11.240.561.201***	***11.240.561.201***

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Miền Nam (i)	64.500.000.000	64.500.000.000
TotalEnergies Marketing (Cambodia) Co., Ltd.	-	4.306.944.653
Tập đoàn JFE Engineering	4.944.120.000	11.875.000.000
Đối tượng khác	7.392.330.817	21.330.440.359
Tổng	**76.836.450.817**	**102.012.385.012**

(i) Khoản người mua trả tiền trước liên quan đến vụ kiện mà Công ty là Bên Nguyên đơn, chi tiết tại Thuyết minh số 7.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	**1.511.420.226**	**7.429.228.314**	**7.545.026.636**	**1.395.621.904**
Thuế giá trị gia tăng	912.921.039	1.752.177.062	1.589.005.752	1.076.092.349
Thuế thu nhập cá nhân	110.928.074	1.885.160.432	1.676.558.951	319.529.555
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	487.571.113	3.781.890.820	4.269.461.933	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.000.000	10.000.000	-
Phải thu	**735.948.225**	-	**761.171.160**	**1.497.119.385**
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	734.557.033	-	258.729.057	993.286.090
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.391.192	-	-	1.391.192
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	-	-	502.442.103	502.442.103

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí liên quan đến công trình	3.352.113.524	-
Trích trước tiền thuê nhà tại số 232 Nguyễn Tất Thành, phường Vĩnh Hội, thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.128.889.749	1.128.889.749
Tổng	**4.481.003.273**	**1.128.889.749**

(i) Đây là khoản trích trước tiền thuê nhà tại số 232 Nguyễn Tất Thành, phường Vĩnh Hội, thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn từ Quý 4 năm 2015 đến Quý 4 năm 2018. Trong giai đoạn này, căn nhà nêu trên được bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận 4, thành phố Hồ Chí Minh quản lý. Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty chưa nhận được thông báo chính thức của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về số tiền phải thực trả cho việc thuê nhà trong giai đoạn từ Quý 4 năm 2015 đến Quý 4 năm 2018.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.17 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**9.992.762.757**	**9.063.100.104**
Kinh phí công đoàn	431.298.186	644.161.410
Bảo hiểm xã hội	87.255.596	33.423.263
Bảo hiểm y tế	16.556.902	1.465.165
Bảo hiểm thất nghiệp	5.248.670	530.647
Nhận ký quỹ, ký cược	839.135.400	773.338.000
Cổ tức phải trả	7.267.500	7.267.500
Phải trả các cá nhân làm việc tại Công ty về tiền ứng tại các công trình	8.356.168.687	7.360.737.075
Lãi vay phải trả	77.478.851	-
Phải trả ngắn hạn khác	172.352.965	242.177.044
b) Dài hạn	**50.000.000**	**50.000.000**
Nhận ký quỹ, ký cược	50.000.000	50.000.000
Tổng	**10.042.762.757**	**9.113.100.104**
Trong đó,		
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***50.148.369***	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Các khoản vay

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản vay ngắn hạn	**98.182.640.142**	**98.182.640.142**	**319.194.337.766**	**277.080.669.802**	**56.068.972.178**	**56.068.972.178**
Vay ngắn hạn	***98.182.640.142***	***98.182.640.142***	***319.194.337.766***	***277.080.669.802***	***56.068.972.178***	***56.068.972.178***
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn (i)	87.313.499.936	87.313.499.936	190.670.143.976	157.825.616.218	54.468.972.178	54.468.972.178
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Quận 2 (ii)	-	-	2.114.158.218	2.114.158.218	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (iii)	3.125.349.491	3.125.349.491	117.445.244.857	114.319.895.366	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Phú Nhuận (iv)	5.923.790.715	5.923.790.715	6.244.790.715	321.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	800.000.000	800.000.000	1.250.000.000	450.000.000	-	-
Các khoản vay cá nhân (vi)	1.020.000.000	1.020.000.000	1.470.000.000	2.050.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
b) Vay dài hạn	**22.870.642.882**	**22.870.642.882**	**25.331.943.363**	**7.548.656.727**	**5.087.356.246**	**5.087.356.246**
Các khoản vay cá nhân (vi)	22.870.642.882	22.870.642.882	25.331.943.363	7.548.656.727	5.087.356.246	5.087.356.246
Tổng	**121.053.283.024**	**121.053.283.024**	**344.526.281.129**	**284.629.326.529**	**61.156.328.424**	**61.156.328.424**
Trong đó:						
Vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***12.683.607.340***	***12.683.607.340***			***537.070.856***	***537.070.856***

5.18 Các khoản vay (Tiếp theo)

(i) Hợp đồng hạn mức tín dụng số VN0010107.164/25/DN ngày 24/10/2025 với Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Sài Gòn với các thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng	:	250.000.000.000 VND, trong đó hạn mức vay vốn tối đa là 100.000.000.000 VND;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng	:	12 tháng, từ ngày 24/10/2025 đến ngày 24/10/2026;
Thời hạn của từng khoản vay	:	Không quá 9 tháng;
Lãi suất cho vay	:	Thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ;
Tài sản đảm bảo	:	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bởi Ông Trần Ngọc Hải và bà Nguyễn Thị Phượng; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bởi Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex; quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế.

(ii) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 86/2025/HDTD/DSG ngày 12/6/2025 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 86/2025/HDTD/DSG/SDBS/01 ngày 01/8/2025 với Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Quận 2 ("TP Bank Đông Sài Gòn") với các thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng	:	80.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay là 40.000.000.000 VND;
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp;
Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng	:	12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng;
Thời hạn của từng khoản vay	:	Không quá 9 tháng;
Lãi suất cho vay	:	Thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ;
Tài sản đảm bảo	:	Tiền gửi có kỳ hạn tại TP Bank Đông Sài Gòn; quyền đòi nợ hình thành từ phương án do TP Bank Đông Sài Gòn cấp tín dụng.

(iii) Khoản vay ký quỹ với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI để thực hiện đầu tư chứng khoán. Hạn mức tín dụng được cấp theo giá trị chứng khoán mà Công ty sử dụng khoản vay để đầu tư, lãi suất áp dụng là 11,5%/năm.

5.18 Các khoản vay (Tiếp theo)

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 342478.25.226.600289.TD ngày 23/10/2025 với Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Phú Nhuận ("MB Phú Nhuận") với các thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng	:	80.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay là 30.000.000.000 VND;
Mục đích vay	:	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp;
Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng	:	Kể từ ngày ký Hợp đồng đến ngày 24/9/2026;
Thời hạn của từng khoản vay	:	Không quá 09 tháng;
Lãi suất cho vay	:	Chi tiết tại Văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân và thỏa thuận chung, Hợp đồng cấp tín dụng;
Tài sản đảm bảo	:	Hàng hóa đã, đang và sẽ hình thành theo phương án được MB Phú Nhuận cấp tín dụng luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; quyền đòi nợ đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được MB Phú Nhuận tài trợ; quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng phát sinh quyền đòi nợ và tài khoản thế chấp; tiền gửi có kỳ hạn mở tại MB Phú Nhuận.

(v) Hợp đồng cấp tín dụng số 112-00050621.19761/2025/HĐTD ngày 13/10/2025 với Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn với các thông tin chi tiết như sau:

Hạn mức tín dụng	:	30.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay là 10.000.000.000 VND;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh;
Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng	:	Đến hết ngày 12/10/2028;
Thời hạn của từng khoản vay	:	Không quá 06 tháng;
Lãi suất cho vay	:	Chi tiết tại Giấy nhận nợ/Khế ước nhận nợ;
Tài sản đảm bảo	:	Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Các khoản vay (Tiếp theo)

(vi) Các khoản vay cá nhân là cán bộ công nhân viên trong Công ty. Mục đích vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Thông tin chi tiết như sau:

Đối tượng cho vay	Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 (VND)		Số và ngày hợp đồng vay	Lãi suất vay 1 năm	Kỳ hạn (tháng)	Điều khoản tái tục
	Nợ ngắn hạn	Nợ dài hạn				
Bà Triệu Thị Lan Anh	-	316.310.100	070923/CN/XL3-HĐ ngày 07/9/2023	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Ông Nguyễn Phú Cường	-	161.000.000	231025/HDV-ECNP01 ngày 23/10/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Ông Đinh Xuân Đông	-	350.000.000	211025/HDV-EDDX01 ngày 21/10/25	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Bùi Thị Ngân Hà	-	4.389.509.998	281024/HDV-EHBN01 ngày 28/10/2024	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Ông Cung Quang Hà	-	168.611.565	01032024/HDVNT-EHCQ01 ngày 01/03/2024	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Vũ Thanh Hương	-	211.657.913	050525/HDV-EHVT02 ngày 05/5/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Lê Thị Thùy Linh	-	142.706.935	020125/HDV-KH001952 ngày 02/01/2025 và 020125/HDV-ELLTT01 ngày 02/01/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Bùi Thị Thanh Mai	-	78.766.182	23122022 ngày 23/12/2022	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Ông Huỳnh Minh Phước	-	200.000.000	271233/HDV ngày 27/12/2023	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Ông Bùi Văn Tiến	-	1.000.000.000	20022024/HDV ngày 20/02/2024	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Lê Thị Thủy	-	273.278.291	04102022 ngày 14/10/2022	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Nguyễn Thu Thủy	-	1.000.000.000	161025/HDV-KH000504 ngày 17/10/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Nguyễn Thị Bé	-	2.565.000.000	120925/HDV-KH000533 ngày 12/09/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Lê Thị Thùy Linh	-	507.288.840	311025/HDV-KH001952 ngày 31/10/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Nguyễn Lê Minh Anh	-	296.733.892	030625/HDV-KH002115 ngày 03/6/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Nguyễn Lê Hoài Trân	-	95.675.884	311225/HDV-KH003508 ngày 31/12/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Nguyễn Lê Trúc Anh	-	241.135.100	311225/HDV-KH003521 ngày 31/12/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Phan Thị Đào	-	450.000.000	250825/HDV-KH003413 ngày 25/08/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Triệu Thị Lan Anh	-	322.968.182	160925/HDV-KH003420 ngày 16/09/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Võ Phương Trinh	-	800.000.000	290925/HDV-KH003430 ngày 29/09/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Đào Kim Thi	-	3.000.000.000	52/XL3-HDVV ngày 29/07/2025	11%	48 tháng	Không tái tục khi hết hạn
Bà Cung Hà Linh	-	1.300.000.000	161025-01/HDV-KH003444 ngày 16/10/2025	9%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Cung Hà Linh	-	5.000.000.000	161025-02/HDV-KH003447 ngày 16/10/2025	11%	48 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Bà Lê Thị Lụa	1.020.000.000	-	01.2025/HĐV/XL3-LTL ngày 04/11/2025	7%	13 tháng	Tự động tái tục khi hết hạn
Tổng	**1.020.000.000**	**22.870.642.882**				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.19 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	130.000.000	1.124.335.890
Dự phòng bảo hành hàng hóa	-	50.820.000
Tổng	**130.000.000**	**1.175.155.890**

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	**50.000.000.000**	**13.258.140.000**	**16.767.234.195**	**(23.316.498.975)**	**56.708.875.220**
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.010.428.401	1.010.428.401
Số dư tại ngày 31/12/2024	**50.000.000.000**	**13.258.140.000**	**16.767.234.195**	**(22.306.070.574)**	**57.719.303.621**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**50.000.000.000**	**13.258.140.000**	**16.767.234.195**	**(22.306.070.574)**	**57.719.303.621**
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.750.874.628	1.750.874.628
Số dư tại ngày 31/12/2025	**50.000.000.000**	**13.258.140.000**	**16.767.234.195**	**(20.555.195.946)**	**59.470.178.249**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV - Tổng công ty Xây lắp và Thương mại Petrolimex	15.000.000.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác	35.000.000.000	35.000.000.000
Tổng	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**5.000.000**	**5.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**5.000.000**	**5.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**5.000.000**	**5.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	16.767.234.195	16.767.234.195
Tổng	**16.767.234.195**	**16.767.234.195**

5.21 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

a. Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Theo giá trị nguyên tệ		
USD	17.948,52	442,16
Theo giá trị tương đương VND	**470.305.070**	**11.208.314**
USD	470.305.070	11.208.314

b. Tài sản thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2025, Công ty thuê hoạt động một số lô đất để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Các lô đất này có nguồn gốc từ Nhà nước cho thuê đất theo các Quyết định Giao đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh/thành phố nơi đặt lô đất và Hợp đồng thuê đất có liên quan. Thông tin chi tiết các lô đất Công ty thuê hoạt động như sau:

- Lô đất đặt tại 356/6 Tỉnh lộ 10, phường Bình Trị Đông, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 14.147,9 m2, trong đó đối với diện tích 8.699 m2 thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 120, bộ địa chính phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh: cho thuê 50 năm kể từ ngày 01/01/2011; đối với diện tích 5.448,9 thuộc quy hoạch công viên cây xanh và đất thuộc vi phạm lộ giới hẻm dự phóng 12m (phía Nam khu đất) tạm thời cho thuê cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, phải chấp hành giải tỏa di dời theo quy định. Hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền hàng năm. Thông tin về nợ tiềm tàng của khu đất này được trình bày tại Thuyết minh số 7.1
- Lô đất đặt tại số 20/9 Lê Hồng Phong, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ với diện tích là 221,4 m2. Thời hạn thuê: 20 năm kể từ ngày 04/6/2003 đến ngày 04/6/2023. Hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền hàng năm. Tại ngày Báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty đang thực hiện thủ tục gia hạn thuê đất tại lô đất này theo quy định hiện hành.
- Lô đất đặt tại số 81 Lê Văn Hiến, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với diện tích là 1.300 m2. Thời hạn thuê: kể từ ngày 31/12/2022 đến ngày 30/12/2027. Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm.
- Lô đất đặt tại 16/8 Huỳnh Tấn Phát, xã Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 2.460,2 m2. Thời hạn thuê: 50 năm kể từ ngày Công ty đăng ký kinh doanh. Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.21 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp (Tiếp theo)

b. Tài sản thuê hoạt động (Tiếp theo)

- Lô đất đặt tại thửa 85 tờ số 6 địa chính xã Nhà Bè với diện tích là 5.119,7 m2. Trong đó, đối với diện tích 3.671,2 m2 được áp dụng thời hạn thuê đến hết ngày 01/01/2046; đối với 1.448,5 m2 phạm lộ giới tạm thời cho thuê cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, phải chấp hành giải tỏa di dời theo quy định. Hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền hàng năm.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	27.970.899.243	15.465.458.094
Doanh thu Hợp đồng Xây dựng	352.065.317.512	244.645.795.669
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	8.322.388.579	8.348.542.117
Tổng	**388.358.605.334**	**268.459.795.880**
Trong đó,		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***6.011.865.550***	***6.170.753.037***

(i) Trong đó, doanh thu liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm là 120.000.000 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	24.546.507.060	13.690.548.278
Giá vốn của Hợp đồng xây dựng	329.097.117.593	227.214.452.495
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (i)	7.524.028.657	5.936.726.657
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	209.592.000	-
Tổng	**361.377.245.310**	**246.841.727.430**

(i) Trong đó, giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm là 30.606.336 VND.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	66.514.375	26.687.341
Cổ tức, lợi nhuận được chia	619.840.000	382.045.650
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	54.125.982	70.767.947
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	6.839.513	8.154.093
Lãi kinh doanh chứng khoán	1.964.466.931	3.947.346.150
Tổng	**2.711.786.801**	**4.435.001.181**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	8.697.415.979	5.131.092.240
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.241.368.900	13.433.200
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	11.548.017	15.902.489
Tổng	**9.950.332.896**	**5.160.427.929**
Trong đó,		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***465.411.829***	***82.625.207***

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bằng tiền khác	168.073.739	99.119.804
Tổng	**168.073.739**	**99.119.804**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.939.454.820	10.221.085.619
Chi phí vật liệu quản lý	419.885.917	421.828.003
Chi phí đồ dùng văn phòng	436.682.702	210.127.417
Chi phí khấu hao TSCĐ	425.452.079	476.639.105
Thuế phí và lệ phí	678.394.135	1.437.926.359
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	870.923.522	3.451.766.781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.508.954.669	2.464.142.973
Chi phí bằng tiền khác	2.205.706.879	2.267.823.095
Tổng	**18.485.454.723**	**20.951.339.352**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý công cụ dụng cụ	78.749.682	-
Tiền phạt thu được từ các Hợp đồng kinh tế	20.000.000	965.027.024
Hoàn nhập dự phòng bảo hành xây lắp	1.136.162.557	170.657.863
Các khoản khác	56.171.600	313.612.144
Tổng	**1.291.083.839**	**1.449.297.031**
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế	47.115.134	195.526.957
Thuế giá trị gia tăng không được khấu trừ	18.928.600	2.706.200
Giá trị còn lại của tài sản bị tháo dỡ	443.874.303	-
Các khoản khác	119.576.641	77.405.619
Tổng	**629.494.678**	**275.638.776**
Lợi nhuận khác	**661.589.161**	**1.173.658.255**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế, trong đó:	**1.750.874.628**	**1.015.840.801**
Các khoản điều chỉnh tăng	***4.852.016.934***	***2.909.457.913***
Chi phí không được trừ	*66.043.734*	*275.638.776*
Chi phí lãi vay vượt mức khống chế theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020	*4.785.973.200*	*2.633.819.137*
Các khoản điều chỉnh giảm	***(619.840.000)***	***(382.045.650)***
Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(619.840.000)*	*(382.045.650)*
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**5.983.051.562**	**3.543.253.064**
Lỗ được kết chuyển	*(5.983.051.562)*	*(3.543.253.064)*
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	***20%***	***20%***
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	5.412.400
Xác định bổ sung thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước do ghi nhận tăng chi phí không được trừ	-	*5.412.400*
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**5.412.400**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**1.750.874.628**	**1.010.428.401**
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	**1.750.874.628**	**1.010.428.401**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**350**	**202**

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	152.282.876.844	123.609.502.525
Chi phí nhân công	65.664.249.440	43.270.823.368
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.096.240.943	3.288.698.428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.467.640.968	18.135.219.147
Chi phí khác bằng tiền	9.263.739.989	11.654.848.263
Tổng	**266.774.748.184**	**199.959.091.731**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các vụ kiện, nợ tiềm tàng, và các cam kết khác

a. Thông tin về các vụ kiện

a.1 Vụ kiện Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam

Năm 2020, Công ty khởi kiện Công ty Cổ phần Kho cảng Xăng dầu Hàng không Miền Nam ("Bên Bị đơn") tại Tòa Án nhân dân huyện Nhà Bè – thành phố Hồ Chí Minh do tranh chấp Hợp đồng xây dựng. Theo đó, Công ty yêu cầu Bên Bị đơn thanh toán phần hạng mục Công ty đã hoàn thành đối với gói thầu "Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp công trình" thuộc dự án Kho xăng dầu hàng không Miền Nam tại xã Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Vụ kiện đã được xét xử qua các cấp sơ thẩm, phúc thẩm với quyết định của Tòa án nhân dân các cấp tuyên buộc Bên Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty số tiền tương ứng với giá trị hạng mục Công ty đã hoàn thành là 6.784.886.169 VND (Thuyết minh số 5.3 và Thuyết minh số 5.5) cùng tiền lãi chậm trả phát sinh.

Ngày 02/6/2021, Bên Bị đơn đã có đơn đề nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân các cấp, Tòa án nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm để xét xử lại.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Tòa án nhân dân khu vực 6 Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án và đang trong quá trình xét xử theo quy định pháp luật. Do vậy, Công ty chưa ghi nhận bất kỳ ảnh hưởng nào (có thể có) từ kết quả của vụ kiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các vụ kiện, nợ tiềm tàng, và các cam kết khác (Tiếp theo)

a.2 Tranh chấp tiền thuê nhà với Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố Hồ Chí Minh

Năm 2022, Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố Hồ Chí Minh ("Bên Nguyên đơn") khởi kiện Công ty tại Tòa án nhân dân Quận 4 – thành phố Hồ Chí Minh do tranh chấp tiền thuê tại địa điểm kinh doanh trước đây Công ty tại đường Nguyễn Tất Thành, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn từ năm 2003 đến năm 2015. Cụ thể, Bên Nguyên đơn cho rằng Công ty chưa thanh toán tiền thuê đầy đủ theo các thông báo tiền thuê và thay đổi tiền thuê nhà. Vụ kiện đã được xét xử qua các cấp sơ thẩm, phúc thẩm với quyết định của Tòa án nhân dân các cấp tuyên buộc Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền là 2.144.317.105 VND, trong đó bao gồm tiền chênh lệch giữa tiền thuê cũ và tiền thuê mới tổng giá trị là 2.120.032.137 VND; tiền phạt chậm trả là 24.284.968 VND.

Ngày 28/02/2023, Công ty đã gửi đơn đề nghị Giám đốc thẩm đến Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/6/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 16/2024/KDTM-GĐT, trong đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm nêu trên xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Theo Bản án sơ thẩm số 94/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bên Nguyên đơn liên quan đến yêu cầu Công ty phải thanh toán tiền thuê và tiền phạt chậm trả với tổng giá trị là 2.144.317.105 VND. Do vậy, Công ty đánh giá không phát sinh nghĩa vụ nợ tiềm tàng từ vụ án này đến Báo cáo tài chính.

b. Nợ tiềm tàng

Công ty chưa thực hiện được Hợp đồng thuê 14.147m2 đất thuộc thửa 725, tờ bản đồ số 8, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh (trụ sở Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp III - Petrolimex - Xưởng cơ khí Bà Hom) với Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty đang tạm nộp tiền thuê đất của thửa đất nêu trên theo đơn giá và thông báo từ năm 2010. Ngày 23/11/2022, Công ty đã gửi Công văn đến Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được hướng dẫn việc xác định giá thuê đất để làm căn cứ ký hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, đến ngày phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi của các cơ quan hữu quan. Số tiền thuê đất có thể bị thay đổi khi có quyết định chính thức từ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH MTV - Tổng công ty Xây lắp và Thương mại Petrolimex	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Trứng vàng	Tổ chức liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Xăng dầu Sông Châu	Tổ chức liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	Tổ chức liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp Dầu khí Việt Nhật - VNJP	Tổ chức liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Công nghệ Năng lượng Tâm Việt CKC	Tổ chức liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty TNHH Liên doanh Oval Việt Nam	Tổ chức liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
8	Ông Cung Quang Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
9	Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Giám đốc
10	Bà Lê Thị Hồng Mai	Trưởng Ban Kiểm soát
11	Bà Nguyễn Thị Bé	Người có liên quan đến người nội bộ
12	Bà Đào Kim Thi	Người có liên quan đến người nội bộ
13	Bà Cung Hà Linh	Người có liên quan đến người nội bộ
14	Bà Lê Thị Thùy Linh	Người phụ trách quản trị Công ty
15	Ông Trần Ngọc Hải và Bà Nguyễn Thị Phượng	Người quản lý chủ chốt và người có liên quan đến người quản lý chủ chốt
16	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác tại Công ty và những thành viên thân cận trong gia đình của những người này (không kể các thành viên đã được liệt kê ở trên)	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, và người quản lý khác	Lương, thưởng, thù lao, và các khoản thu nhập khác	3.322.825.139	2.186.968.772

Thu nhập của từng thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Cung Quang Hà	Chủ tịch	489.220.000	425.100.000
Ông Nguyễn Sum	Nguyên Thành viên		18.000.000
Ông Nguyễn Huy Nhân	Nguyên Thành viên		224.383.600
Ông Nguyễn Hồng Kỳ	Thành viên	54.000.000	54.000.000
Ông Đào Quốc Hưng	Thành viên	54.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên	54.000.000	36.000.000
Ông Trương Đăng Cảnh	Thành viên	351.243.200	36.000.000
Tổng		**1.002.463.200**	**847.483.600**

Thu nhập của từng thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Lê Thị Hồng Mai	Trưởng ban	235.819.533	189.495.671
Ông Vũ Cường	Nguyên thành viên		12.600.000
Ông Ngô Hồng Phi	Thành viên	37.800.000	37.800.000
Bà Nguyễn Hồng Minh	Thành viên	37.800.000	25.200.000
Tổng		**311.419.533**	**265.095.671**

Thu nhập của Ban Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Giám đốc	442.792.088	387.409.980
Ông Dương Minh Trí	Phó Giám đốc	578.911.801	291.354.568
Bà Nguyễn Thị Phượng	Phó Giám đốc	334.796.888	170.719.420
Ông Võ Văn Huy	Phó Giám đốc (từ ngày 01/10/2025)	80.649.179	
Bà Hoàng Trần Như Quỳnh	Kế toán trưởng	255.526.032	224.905.533
Ông Nguyễn Huy Nhân	Người phụ trách quản trị Công ty (đến ngày 19/9/2025); Thư ký HĐQT	259.235.000	
Bà Lê Thị Thùy Linh	Người phụ trách quản trị Công ty (từ ngày 19/9/2025)	57.031.418	
Tổng		**2.008.942.406**	**1.074.389.501**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		**22.987.292.434**	**22.685.980.592**
Công ty TNHH MTV - Tổng công ty Xây lắp và Thương mại Petrolimex	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	11.931.311.537
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	Mua hàng hóa, dịch vụ	16.302.447.122	5.782.114.576
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp Dầu khí Việt Nhật - VNJP	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.646.420.239	2.257.954.479
Công ty TNHH Công nghệ Năng lượng Tâm Việt CKC	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.867.127.073	2.714.600.000
Công ty TNHH Liên doanh Oval Việt Nam	Mua hàng hóa, dịch vụ	171.298.000	-
Bán hàng		**6.011.865.550**	**6.170.753.037**
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	3.222.578.750	2.274.546.012
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp Dầu khí Việt Nhật - VNJP	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	-	3.754.545.960
Công ty TNHH Công nghệ Năng lượng Tâm Việt CKC	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	-	141.661.065
Công ty TNHH Liên doanh Oval Việt Nam	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	2.789.286.800	-
Chi phí tài chính		**465.411.829**	**82.625.207**
Ông Cung Quang Hà	Lãi vay	39.555.092	38.798.879
Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Lãi vay	324.406	26.396.784
Bà Lê Thị Hồng Mai	Lãi vay	32.259.009	17.429.544
Bà Nguyễn Thị Bé	Lãi vay	74.734.519	-
Bà Đào Kim Thi	Lãi vay	141.041.096	-
Bà Cung Hà Linh	Lãi vay	140.709.588	-
Bà Lê Thị Thùy Linh	Lãi vay	36.788.119	-
Giao dịch nhận nợ gốc vay		**16.765.517.327**	**3.751.088.825**
Ông Cung Quang Hà		2.319.614.372	2.211.455.000
Bà Lê Thị Hồng Mai		30.646.058	156.575.759
Ông Nguyễn Ngọc Thanh		50.308.185	1.383.058.066
Bà Nguyễn Thị Bé		3.080.000.000	-
Bà Đào Kim Thi		3.000.000.000	
Bà Cung Hà Linh		6.300.000.000	
Bà Lê Thị Thùy Linh		1.984.948.712	
Giao dịch thanh toán nợ gốc vay		**4.618.980.843**	**3.644.593.868**
Ông Cung Quang Hà		2.340.411.221	2.187.095.055
Bà Lê Thị Hồng Mai		375.250.434	77.498.813
Ông Nguyễn Ngọc Thanh		53.366.251	1.380.000.000
Bà Nguyễn Thị Bé		515.000.000	-
Bà Lê Thị Thùy Linh		1.334.952.937	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 (Trình bày lại) VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**4.614.563.078**	**5.683.383.086**
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	4.427.826.211	1.397.555.359
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp Dầu khí Việt Nhật - VNJP	-	4.130.000.556
Công ty TNHH Công nghệ Năng lượng Tâm Việt CKC	-	155.827.171
Công ty TNHH Liên doanh Oval Việt Nam	186.736.867	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**168.295.968**	**6.469.820.979**
Công ty TNHH MTV - Tổng công ty Xây lắp và Thương mại Petrolimex	168.295.968	-
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	-	6.469.820.979
Phải thu khác ngắn hạn (Trình bày lại)	**18.994.439.899**	**18.493.840.000**
Ông Trần Ngọc Hải và Bà Nguyễn Thị Phượng	18.493.840.000	18.493.840.000
Bà Lê Thị Thùy Linh	500.599.899	-
Phải trả người bán ngắn hạn	**768.904.530**	**11.240.561.201**
Công ty TNHH MTV - Tổng công ty Xây lắp và Thương mại Petrolimex	-	10.884.401.028
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	85.012.907	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp Dầu khí Việt Nhật - VNJP	419.411.285	356.160.173
Công ty TNHH Công nghệ Năng lượng Tâm Việt CKC	215.558.498	-
Công ty TNHH Liên doanh Oval Việt Nam	48.921.840	-
Vay và nợ thuê tài chính	**12.683.607.340**	**537.070.856**
Ông Cung Quang Hà	168.611.565	189.408.414
Ông Nguyễn Ngọc Thanh	-	3.058.066
Bà Lê Thị Hồng Mai	-	344.604.376
Bà Nguyễn Thị Bé	2.565.000.000	-
Bà Đào Kim Thi	3.000.000.000	-
Bà Cung Hà Linh	6.300.000.000	-
Bà Lê Thị Thùy Linh	649.995.775	-
Phải trả khác	**50.148.369**	-
Công ty Cổ phần Thương mại Kỹ thuật PET-NOR LNG	3.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Bé	20.522.342	
Bà Đào Kim Thi	26.626.027	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.3 Báo cáo bộ phận

Ban Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc đưa ra những quyết định quản lý của Công ty dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Mặt khác, rủi ro và tỷ suất sinh lời của các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty có sự khác biệt đáng kể và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm. Do vậy, Công ty lập Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh gồm: bán hàng hóa (vật liệu xây dựng, thiết bị, gas, hàng hóa khác); cung cấp dịch vụ; và hoạt động xây lắp. Mặt khác, tài sản và nợ phải trả của từng bộ phận không được Công ty trình bày do được dùng chung cho tất cả lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang thực hiện. Báo cáo bộ phận thứ yếu được lập theo các thị trường mà Công ty đang cung cấp dịch vụ bao gồm: Việt Nam, Campuchia.

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

	Năm 2025 (VND)			
	Bán hàng hóa	**Xây lắp**	**Cung cấp dịch vụ**	**Tổng**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	27.970.899.243	352.065.317.512	8.322.388.579	388.358.605.334
Giá vốn hàng bán	24.546.507.060	329.306.709.593	7.524.028.657	361.377.245.310
Lợi nhuận gộp trên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**3.424.392.183**	**22.758.607.919**	**798.359.922**	**26.981.360.024**

	Năm 2024 (VND)			
	Bán hàng hóa	**Xây lắp**	**Cung cấp dịch vụ**	**Tổng**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	15.465.458.094	244.645.795.669	8.348.542.117	268.459.795.880
Giá vốn hàng bán	13.690.548.278	227.214.452.495	5.936.726.657	246.841.727.430
Lợi nhuận gộp trên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.774.909.816**	**17.431.343.174**	**2.411.815.460**	**21.618.068.450**

Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý

	Năm 2025 (VND)		
	Việt Nam	**Campuchia**	**Tổng cộng**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	381.243.680.852	7.114.924.482	388.358.605.334

	Năm 2024 (VND)		
	Việt Nam	**Campuchia**	**Tổng cộng**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	254.788.868.653	13.670.927.227	268.459.795.880

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Hoàng Trần Như Quỳnh	Hoàng Trần Như Quỳnh	Nguyễn Ngọc Thanh

CPAVIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM

Ngày 02 tháng 01 năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

(Về việc ký các Văn bản, Hợp đồng và Báo cáo chuyên ngành)

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;
- Căn cứ Bộ luật Lao động số 45/2019/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2019 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và các sửa đổi, bổ sung đến thời điểm hiện tại;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Tôi tên là **Nguyễn Phú Hà - Chủ tịch HĐTV,** số Căn cước Công dân: 026072001408 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021, là Người đại diện theo pháp luật của **Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM**, địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam. Bằng Văn bản này ủy quyền cho: **Bà Bùi Thị Thúy - Phó Tổng Giám đốc, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM,** số Căn cước Công dân: 001175036041 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 16/07/2024, thực hiện các công việc cụ thể như sau:

- *Ký các Văn bản, Hồ sơ chào hàng, chào phí, Hồ sơ quan tâm, Hồ sơ đề xuất, Hồ sơ dự thầu, Hồ sơ làm rõ Hồ sơ quan tâm các dịch vụ tài chính chuyên ngành;*
- *Tham gia thương thảo, ký Biên bản thương thảo Hợp đồng, Hợp đồng, thư thỏa thuận cung cấp các dịch vụ tài chính chuyên ngành. Ký thanh lý Hợp đồng, Hóa đơn GTGT các dịch vụ thuộc phạm vi được phép kinh doanh của Công ty có giá trị từ 500 triệu đồng trở xuống;*
- *Ký các Báo cáo kiểm toán, Báo cáo kết quả công tác soát xét, Báo cáo tư vấn, Báo cáo kết quả (thẩm định giá/định giá), Chứng thư (thẩm định giá/định giá), Hồ sơ tư vấn định giá.*

Người được Ủy quyền nêu trên chỉ thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của **Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM** và không được ủy quyền lại cho bên thứ 3. **Bà Bùi Thị Thúy** chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Công ty và Pháp luật về những công việc do mình thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Giấy Ủy quyền có hiệu lực từ ngày 02 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Giấy Ủy quyền này được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý ngang nhau, người ủy quyền giữ 01 bản, người được ủy quyền giữ 01 bản, 01 bản lưu tại bộ phận Văn thư lưu trữ của Công ty.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT **CHỦ TỊCH HĐTV**	**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN** **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM	
Nguyễn Phú Hà	**Bùi Thị Thúy**