

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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

Mã chứng khoán: PAP

Địa chỉ trụ sở chính: Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 02513 685588/ 19005168

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Văn Hoàng

Chức vụ: Trưởng phòng TCHC/ Thư ký HĐQT/ Người ủy quyền công bố thông tin

Loại thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2025.

Nội dung thông tin công bố: Ngày 25/03/2026 Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An hoàn thành Báo cáo thường niên năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào cùng ngày tại đường dẫn <https://phuocanport.com>. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng/.

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ
DẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG PHƯỚC AN
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Văn Hoàng

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



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025**

Đồng Nai, tháng 03 năm 2026



I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (PAP)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3601010336, cấp lần thứ 13, ngày 14/07/2025
- Vốn điều lệ: 3.570.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 3.570.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 0251 3685588; 19005168.
- Email: info@phuocanport.com
- Website: <https://phuocanport.com>
- Mã cổ phiếu: PAP
- **Quá trình hình thành và phát triển:**
 - + Ngày 29/04/2008 ĐHĐCĐ thông qua thành lập Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;
 - + Ngày 21/08/2009 UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000233 dự án Cảng Phước An, Tuyến đường kết nối vào Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng cho Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;
 - + Ngày 19/06/2015 UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư Tuyến đường vào Cảng Phước An theo hình thức BOT tại văn bản số 4657/UBND-CNN;
 - + Ngày 27/12/2017 Bộ Giao thông Vận tải bổ sung Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Đông Nam Bộ (Nhóm 5) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 3655/QĐ - BGTVT;
 - + Ngày 02/03/2018 Cảng vụ Hàng hải Đồng Nai phê duyệt Phương án đảm bảo an toàn hàng hải của Dự án Cảng Phước An tại Quyết định số 19/QĐ - CVHHĐN;
 - + Ngày 28/3/2018 Cục Hàng Hải Việt Nam đã đồng ý gia hạn thỏa thuận tuyến mép bến tại Văn bản số 1199/CHHVN-KHĐT;
 - + Ngày 05/09/2018 Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cảng Phước An tại Quyết định số 2748/QĐ-BTNMT;
 - + Ngày 26/04/2019 ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chuyển đổi công năng sử dụng một phần khu Dịch vụ hậu cần thành khu công nghiệp để tăng hiệu quả dự án, ổn định hàng hoá và thu hút khách hàng;
 - + Ngày 28/01/2021 Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong đó có KCN Phước An diện tích 330 ha thuộc Khu dịch vụ hậu cần tại văn bản số 111/TTg-CN;
 - + Ngày 22/09/2021 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1579/QĐ-TTg về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo đó Cảng Phước An được quy hoạch vào Nhóm cảng biển số 4;

- + Ngày 25/11/2021 ĐHĐCĐ ban hành Nghị quyết số 218/NQ-PAP về Phê duyệt chủ trương Điều chỉnh Dự án Cảng Phước An và khu Dịch vụ hậu cần Cảng (Logistic);
- + Ngày 03/07/2024 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 7530322848 thay đổi lần thứ 3 của Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An;
- + Ngày 23/08/2024 Cục Hàng Hải Việt Nam Quyết định công bố mở cầu cảng số 6 thuộc bến Cảng Phước An tại Quyết định số 1289/QĐ - CHHVN;
- + Ngày 09/10/2024 Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 415/GPMT - BTNMT cho Phân kỳ 1 của dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An;
- + Ngày 20/09/2025 Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2282061118 thay đổi lần thứ 4 của Dự án Đầu tư xây dựng khu Dịch vụ hậu cần Cảng Phước An (Logistics);
- + Ngày 26/09/2025 Ban quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0150166173 Dự án Đầu tư Xây dựng và kinh doanh Kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Phước An diện tích 330 ha.
- + Ngày 31/12/2024 Cục Hàng Hải Việt Nam cấp Giấy Chứng nhận số 47/2024/GCC - CHHVN về chứng nhận Đủ điều kiện kinh doanh khai thác Cảng Biển cầu cảng số 5 và số 6 thuộc Bến cảng Phước An;
- + Ngày 13/08/2025 Cục Hàng Hải và Đường Thủy Việt Nam thỏa thuận vị trí, quy mô bến cảng của Phân kỳ 3 Dự án Cảng Phước An tại văn bản số 3809/CHHĐTVN-KCHT.
- + Ngày 05/12/2025 Cục Hàng Hải và Đường Thủy Việt Nam Quyết định công bố mở cầu cảng số 7 và cầu cảng số 6 nổi dài thuộc bến Cảng Phước An tại Quyết định số 2620/QĐ-CHHVN.

Hiện nay, Phân kỳ 1, cầu cảng số 7 và số 6 nổi dài của Phân kỳ 2 dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Phước An đã đưa vào khai thác. Công ty đang triển khai xây dựng cầu cảng số 8, số 9 Phân kỳ 2 và Phân kỳ 3 dự án Cảng Phước An theo thiết kế đã được phê duyệt. Đồng thời, đang triển khai đầu tư hạ tầng Khu Công Nghiệp Phước An theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a. Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy: Khai thác Cảng và khu Dịch vụ hậu cần. Mã ngành 5222 (Chính).

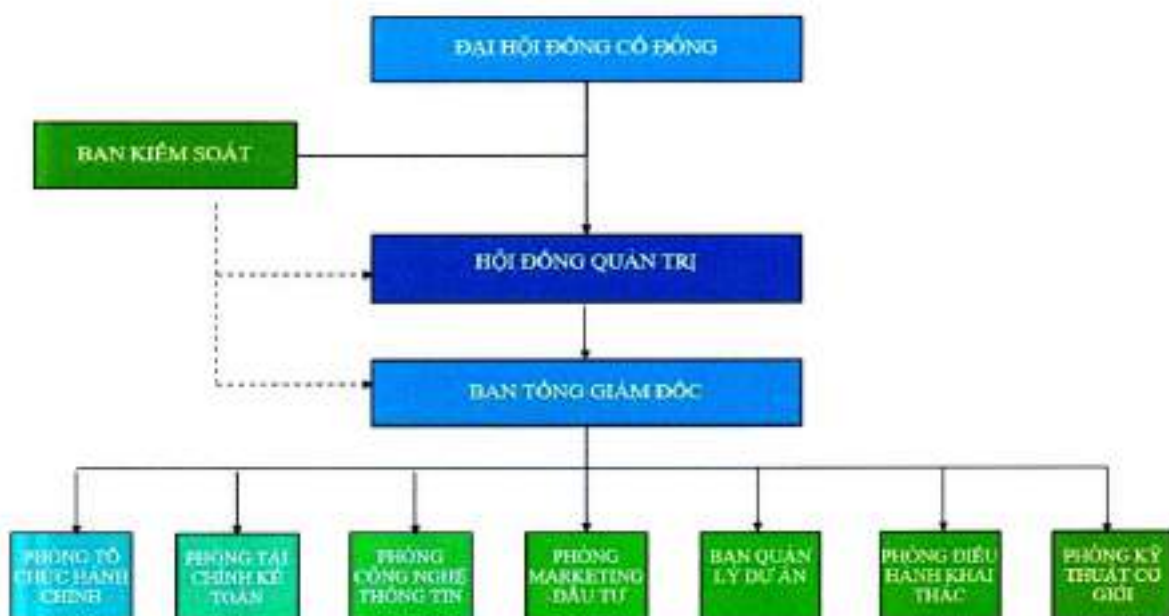
b. Địa bàn kinh doanh: tỉnh Đồng Nai.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

a. Mô hình Quản trị:

Mô hình quản trị doanh nghiệp được áp dụng tại công ty: Đại hội Đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc.

b. Cơ cấu bộ máy quản lý: Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:



c. Các công ty con, công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bê tông Công nghệ cao (Sopewaco).
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Ông Kèo, xã Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất bê tông, cọc dự ứng lực.
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Công ty đã góp 8.000.000.000 đồng, chiếm 10% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần

Đầu tư Bê tông Công nghệ cao (Sopewaco).

4. Định hướng phát triển

a. Các mục tiêu chủ yếu của công ty.

- Đầu tư xây dựng và khai thác cảng Phước An với khả năng đón tàu có trọng tải đến 60.000 DWT. Công suất thiết kế 2,5 triệu TEU/ năm với hàng container và 6,5 triệu tấn/ năm với hàng tổng hợp;

- Phát triển Khu Công nghiệp Phước An theo mô hình Khu Công nghiệp sinh thái, xanh, thông minh và bền vững

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Đầu tư, khai thác có hiệu quả Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An theo từng Phân kỳ, phân khu chức năng phù hợp nhu cầu thị trường và tình hình thực tế của công ty

- Đầu tư, kinh doanh có hiệu quả Dự án Khu Công nghiệp Phước An theo từng giai đoạn, phân khu chức năng phù hợp nhu cầu thị trường và tình hình thực tế của công ty

c. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty.

Mục tiêu của công ty là phát triển bền vững đi đôi với việc bảo vệ môi trường, giải quyết việc làm cho người lao động trong và ngoài khu vực. Giúp ổn định, nâng cao đời sống cộng đồng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế tại địa phương và các khu vực lân cận, thực hiện công tác an sinh xã hội tại địa phương trong quá trình hoạt động.

5. Các rủi ro

Trong quá trình đầu tư xây dựng và khai thác Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An, Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An và Dự án Khu Công nghiệp Phước An có thể phát sinh các rủi ro. Tuy nhiên, với vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm sẵn có hệ thống hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi cùng nhu cầu xuất nhập khẩu hàng hóa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các khu vực lân cận luôn duy trì mức tăng trưởng ổn định, đặc biệt tại tỉnh Đồng Nai, do đó khi các dự án đi vào hoạt động sẽ khai thác tối đa công suất, loại bỏ các yếu tố rủi ro về thị trường.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ về các nhiệm vụ trọng tâm năm 2025, Công ty đã triển khai, kết quả như sau:

- **Về điều chỉnh dự án:** Hoàn thành các thủ tục liên quan được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2282061118 thay đổi lần 4 ngày 26/09/2025 cho Dự án Đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ hậu cần Cảng Phước An (logistics) diện tích 220,4ha và Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Khu Kinh tế tỉnh Đồng Nai đã Cấp giấy chứng nhận đầu tư số 0150166173 ngày 26/09/2025 cho Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Kết cấu Hạ tầng Khu Công Nghiệp Phước An diện tích 330ha.

- **Bồi thường giải phóng mặt bằng:** Hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 157,3ha dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 315,8ha cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phước An và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 203,24ha Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần.

- **Tình hình đầu tư xây dựng:**

+ Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An: Hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác Phân kỳ 1, cầu cảng số 7 và cầu cảng số 6 nối dài của Phân kỳ 2. Công ty đang tiếp tục triển khai xây dựng cầu cảng số 8 và số 9 của Phân kỳ 2 để đưa vào khai thác trong năm 2026. Đồng thời, đang hoàn thiện các thủ tục liên quan để đầu tư xây dựng Phân kỳ 3 nhằm hoàn thiện về cấu trúc tuyến bến, phù hợp với quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu hàng hóa trong và ngoài khu vực.

+ Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics): Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan sẵn sàng cho việc đầu tư xây dựng nhằm phù hợp với quy hoạch điều chỉnh sau khi các cấp thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

+ Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phước An: Hoàn thành phê duyệt Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, thông qua việc ký kết các hợp đồng/ giao dịch giữa Công ty với Người nội bộ, người có liên quan để đầu tư xây dựng Khu Công Nghiệp Phước An. Công ty đang triển khai thi công các hạng mục của dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo tiến độ đầu tư dự án.

- **Mua sắm máy móc thiết bị:** Hoàn thành mua sắm, nhập khẩu máy móc thiết bị và đưa vào khai thác Phân kỳ 1 và một phần Phân kỳ 2 của dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An. Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan để mua sắm máy móc thiết bị của Phân kỳ 2 cũng như các Phân kỳ còn lại đảm bảo cho việc khai thác sau khi hoàn thành.

- **Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khai thác:** Hoàn thành việc nạo vét khu nước trước bến và được các cơ quan thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt về: thông báo hàng hải vùng quay tàu; Kế hoạch ứng phó sự cố tràn dầu; An ninh cảng biển; nghiệm thu xây dựng và PCCC; công bố mở cảng biển; Giấy phép môi trường....đưa Phân kỳ 1 và cầu cảng số 7, cầu cảng số 6 nối dài của Phân kỳ 2 Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An vào vận hành, khai thác.

- **Chuyển đổi công năng khu dịch vụ hậu cần:** Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch Khu công nghiệp Phước An giai đoạn 2 từ Dự án Đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ hậu cần cảng diện tích 220,4ha tại Quyết định số định 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024. Hiện tại, UBND tỉnh Đồng Nai đang chỉ đạo các cơ quan chuyên môn triển khai lập nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An giai đoạn 2 làm cơ sở để nhà đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng.

- **Hợp tác đầu tư, kinh doanh:** Hiện nay các đối tác, khách hàng, hãng tàu, nhà sản xuất đã quan tâm sử dụng dịch vụ của cảng và tham gia hợp tác đầu tư tại dự án Cảng Phước An, Khu Dịch vụ hậu cần và Khu Công nghiệp Phước An. Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác hợp tác đầu tư, tích cực làm việc với các nhà đầu tư, nhà sản xuất, đơn vị vận tải, hãng tàu và tham gia các sự kiện lớn của UBND tỉnh Đồng Nai, Hồ Chí Minh, ... để giới thiệu các dịch vụ của Cảng Phước An để tìm kiếm các cơ hội hợp tác, sử dụng dịch vụ của Cảng trong thời gian tới

- **Tăng vốn điều lệ:** Triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 2.320 tỷ đồng lên 3.570 tỷ đồng được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận tại văn bản số 1472/UBCK-QLCB ngày 23/02/2026 và văn bản số 2073/UBCK-QLCB ngày 17/03/2026. Hiện, Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan đến đăng ký, lưu ký, đăng ký giao dịch bổ sung, các thủ tục khác theo quy định và sử dụng vốn theo phương án đã được đại hội cổ đông phê duyệt.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành công ty tại thời điểm 31/12/2025 gồm:

Ông Trương Hoàng Hải - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 08/01/1982
- Quê quán: Hưng Yên
- Quá trình công tác: Từ năm 2022 đến nay, đảm nhận các vị trí Giám đốc Ban Ban Quản lý Dự án, Tổng Giám đốc/ Người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: Không

Ông Đào Minh Tùng - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 02/10/1974
- Quê quán: Hưng Yên
- Quá trình công tác:
 - + Từ năm 1998 - 2006: Từ năm 2008 – nay, đảm nhận các vị trí Kế toán trưởng, Trưởng phòng Tài chính Kế toán, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.
 - + Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 15,09% có quyền biểu quyết (Đại diện 35.000.000 cổ phần của Tập đoàn Công nghiệp - Năng lượng Quốc gia Việt Nam)

Ông Nguyễn Hữu Thắng – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 02/12/1971
- Quê quán: Nghệ An
- Quá trình công tác: Từ tháng 10/2024 đến nay, đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: Không

Ông Lê Đình Nghiệm – Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 24/03/1990
- Quê quán: Nghệ An
- Quá trình công tác: Từ tháng 2/2025 đến nay, đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 2,17% trên tổng số cổ phần của Công ty

Bà Trần Thị Hiền Lương - Phó Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 26/11/2002
- Quê quán: Nghệ An
- Quá trình công tác: Từ tháng 10/2024 đến nay đảm nhận vị trí Phụ trách kinh doanh, hợp tác đầu tư và Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu Khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: Không

Ông Nguyễn Duy Hòa - Kế toán trưởng

- Sinh ngày: 24/07/1988
- Quê quán: Nghệ An
- Quá trình công tác: Từ tháng 6/2023 đến nay, đảm nhiệm vai trò Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: Không.

2.2. Những thay đổi ban điều hành trong năm 2025

- Ngày 07/02/2025 Hội đồng Quản trị Quyết định Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Lê Đình Nghiệm.

- Ngày 15/08/2025 Hội đồng Quản trị Quyết định Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty đối với bà Trần Thị Hiền Lương

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số cán bộ, nhân viên của Công ty tính đến 31/12/2025 là 488 người. Các chế độ của người lao động được hưởng theo các quy định hiện hành của Nhà nước và của công ty.

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

a. Các khoản đầu tư lớn

Năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng Phân kỳ 2 và thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư Phân kỳ 3 của Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An. Đồng thời, thực hiện các thủ tục liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại và triển khai các thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phước An diện tích 330ha theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

b. Các Công ty con, Công ty liên kết

Công ty nắm giữ 10% Vốn điều lệ, tương đương số vốn đã góp 8 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty Sopewaco đã tạm ngừng kinh doanh từ ngày 26/04/2018, Công ty đã duy trì mức trích lập dự phòng đầu tư tài chính 100% bằng số vốn góp.

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Stt	Chi tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
		(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)	
1	Tổng giá trị tài sản	7.120,91	11.195,93	57,23%
2	Doanh thu thuần	2,18	154,81	7001,37%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	15,02	32,33	115,25%
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(17,31)	(503,38)	
5	Lợi nhuận khác	(0,00)	(1,31)	
6	Lợi nhuận trước thuế	(17,31)	(504,69)	
7	Lợi nhuận sau thuế	(17,31)	(504,69)	
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Stt	Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	lần		
+	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,36	0,51
+	Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,66	0,83
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	65,51%	82,57%
+	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	189,96%	473,82%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+	Vòng quay hàng tồn kho	lần	0,22	2,11
+	Vòng quay tổng tài sản	lần	(0,002)	(0,045)
+	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	(0,0024)	(0,045)
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-795,28%	-325,33%
+	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-0,70%	-25,87%
+	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	-0,24%	-4,51%
+	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,03%	1,39%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần

Tính đến 31/12/2025 tổng số cổ phần của công ty như sau:

- Tổng số cổ phần của công ty là: 232.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số cổ phần được chuyển nhượng tự do là: 232.000.000 cổ phần
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là: 0 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Tính đến 31/12/2025 cơ cấu cổ đông của công ty như sau:

TT	Tên cổ đông	Số lượng	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ góp vốn điều lệ (%)	Giá trị vốn góp (tỷ đồng)
I	Cổ đông trong nước	284	232.000.000	100,00	2.320,00
1	Cá nhân	281	155.500.000	67,03	1.555,00
2	Tổ chức	3	76.500.000	32,97	765,00
2.1	Công ty TNHH MTV Hoành Sơn	1	40.197.900	17,33	401,98
2.2	Công ty TNHH TM DV Đại Lộc Phát 68	1	1.302.100	0,56	13,02
2.3	Tập đoàn Công nghiệp - Năng Lượng Quốc Gia Việt Nam	1	35.000.000	15,09	350,00
II	Nước ngoài	0	0	0	0
1	Cá nhân	0	0	0	0
2	Tổ chức	0	0	0	0
	Tổng cộng (I+II)	218	232.000.000	100,00	2.320,00

a. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

- Năm 2016, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 440 tỷ đồng lên 900 tỷ đồng bằng việc phát hành 46.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.
- Năm 2017, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ đồng lên 1.100 tỷ đồng bằng việc phát hành 20.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.
- Năm 2021, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.100 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng bằng việc phát hành 40.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.
- Năm 2022, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng bằng việc phát hành 50.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.
- Năm 2024, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ đồng lên 2.320 tỷ đồng bằng việc phát hành 32.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.
- Tại thời điểm báo cáo (năm 2026) Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 2.320 tỷ đồng lên 3.570 tỷ đồng bằng việc phát hành 125.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.

b. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

c. Chứng khoán khác: Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Quá trình triển khai dự án không tránh khỏi việc tác động liên quan đến môi trường và xã hội. Tuy nhiên, Công ty luôn cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường đã nêu trong báo cáo Đánh giá tác động môi trường được Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 2748/QĐ-BTNMT ngày 05/09/2018.

III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Ban Tổng Giám đốc đã bám sát, chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ kế hoạch mà ĐHĐCĐ và HĐQT giao: Hoàn thành đưa phân kỳ 1 Dự án Cảng Phước An vào khai thác; Hoàn thành xây dựng cầu cảng số 7 và cầu cảng số 6 nổi dài và đang triển khai xây dựng các cầu cảng số 8 và số 9 của Phân kỳ 2 Dự án Cảng Phước An, cơ bản hoàn thiện các thủ tục để đầu tư xây dựng Phân kỳ 3 của Dự án; Hoàn thành các thủ tục phê duyệt Nhà đầu tư và được cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Khu Công Nghiệp Phước An 330ha; Hoàn thiện các thủ tục liên quan để triển khai xây dựng Khu Công Nghiệp Phước An; đã đẩy mạnh công tác hợp tác đầu tư trong và ngoài nước để các đối tác, khách hàng, hãng tàu quan tâm đến Cảng Phước An và Khu Công Nghiệp, Khu Dịch vụ hậu cần.

Mặc dù, Ban Tổng Giám đốc đã quyết liệt chỉ đạo, điều hành các Phòng/Ban chức năng triển khai thực hiện các nội dung do ĐHĐCĐ và HĐQT giao. Tuy nhiên, do những nguyên nhân khách quan nên một nội dung vẫn chưa thể hoàn thành theo dự kiến. Ban Tổng Giám đốc sẽ bám sát và quyết liệt hơn trong việc chỉ đạo, điều hành để hoàn thành các nội dung mà ĐHĐCĐ và HĐQT giao.

2. Tình hình tài chính (Chi tiết như trong báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán đính kèm).

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2025, Công ty đã kiện toàn cơ cấu tổ chức, bổ nhiệm thêm chức danh quản lý, sắp xếp nhân sự đảm bảo giải quyết công việc.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Xây dựng kế hoạch tăng vốn điều lệ/ huy động vốn trình cấp thẩm quyền phê duyệt để đảm bảo bố trí đủ vốn thực hiện dự án theo tiến độ triển khai;

- Hoàn thành bồi thường, ký hợp đồng thuê đất/ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận bàn giao toàn bộ phần diện tích còn lại của Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An và Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phước An. Quản lý toàn bộ phần diện tích đất của dự án đảm bảo nguyên trạng không bị tái lấn chiếm sẵn sàng đưa vào sử dụng;

- Hoàn thành xây dựng đưa vào khai thác Phân kỳ 2, Phân kỳ 3 của dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An nhằm đồng bộ về quy mô bến cảng, đảm bảo hiệu quả khai thác cho tổng thể dự án;

- Triển khai đầu tư xây dựng đưa vào kinh doanh khai thác dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Phước An.

- Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đầu tư Khu dịch vụ hậu cần Cảng cho phù hợp với quy hoạch của Ủy ban tỉnh được phê duyệt.

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty. Công ty cam kết thực hiện đúng theo các quy định về bảo vệ môi trường được Bộ Tài nguyên Môi trường phê duyệt trong quá trình triển khai dự án.

IV. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2025, HĐQT Công ty đã thực hiện đầy đủ chức năng theo quy định của Điều lệ và quy chế hoạt động của HĐQT. Đồng thời, HĐQT đã bám sát kế hoạch và chỉ đạo Ban điều hành triển khai các nhiệm vụ trọng tâm mà Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT công ty đề ra, thực hiện đúng theo các quy định về bảo vệ môi trường được Bộ Tài nguyên Môi trường phê duyệt trong quá trình triển khai dự án.

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tuân thủ nghiêm túc các Nội quy, Quy chế quản lý nội bộ, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty cũng như quy định của pháp luật. Các thành viên Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt vai trò, nhiệm vụ được giao.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Thực hiện giám sát và điều hành hoạt động của Công ty theo đúng Điều lệ, Nghị quyết của DHDCHĐ, Quy chế của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật; Giám sát việc sử dụng nguồn vốn đầu tư của công ty đảm bảo đúng mục đích, đạt hiệu quả.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị năm 2025 đến thời điểm báo cáo:

Stt	Họ tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu chứng khoán khác	Ghi chú
1	Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch HĐQT/ Người đại diện theo pháp luật	0	0	
2	Trương Hoàng Hải	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật	0	0	
3	Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	0	0	
4	Đào Minh Tùng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	15,09	0	Đại diện phần vốn của cổ đông PVN
5	Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên HĐQT	17,33	0	Đại diện phần vốn của cổ đông Công ty TNHH MTV Hoàn Sơn
6	Nguyễn Thái Phúc	Thành viên HĐQT	0	0	
7	Trần Nhân Tâm		2,245	0	

** Ngày 27/06/2025 Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 đã thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Hoàng Sỹ Quyết và bầu bổ sung ông Nguyễn Hữu Thắng làm thành viên Hội đồng quản trị kể từ ngày 27/06/2025.*

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- Ông Nguyễn Văn Hoàng, thư ký HĐQT

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

HĐQT đã quản lý, giám sát, chỉ đạo điều hành công ty, tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty, kết quả đạt được như sau:

- Hội đồng Quản trị đã xây dựng nội dung chương trình, tài liệu và tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty được ĐHĐCĐ thông qua các nội dung quan trọng: Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và Phương hướng nhiệm vụ trọng tâm năm 2025; Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán; Báo cáo Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024, Phương hướng hoạt động năm 2025; Báo cáo Hoạt động của Ban kiểm soát; Báo cáo thay đổi phương án sử dụng vốn/ Số tiền thu được từ đợt chào bán/ phát hành tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng; Báo cáo thay đổi phương án sử dụng vốn/ Số tiền thu được từ đợt chào bán/phát hành tăng vốn điều lệ lên 2.320 tỷ đồng; Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng; Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ đồng lên 2.320 tỷ đồng; Tình hình triển khai kế hoạch lựa chọn nhà thầu Phân kỳ 1 - Dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng (Logistic); Báo cáo tình hình triển khai kế hoạch lựa chọn nhà thầu Phân kỳ 2 dự án Cảng Phước An; Quy chế Tổ chức đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử; Kết quả kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2024; Phương án thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025; Thay đổi địa chỉ trụ sở công ty; Thông qua các giao dịch, hợp đồng ký kết giữa Công ty...

- Căn cứ định hướng phát triển Công ty được Đại hội cổ đông thông qua, HĐQT đã phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty, đồng thời đã quản lý, giám sát và quyết liệt chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các nhiệm vụ do Đại hội đồng Cổ đông giao, thường xuyên nắm bắt các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai nhiệm vụ kế hoạch, đề ra các giải pháp nhằm tháo gỡ và hỗ trợ kịp thời Ban Tổng Giám đốc trong thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch năm 2025.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị.

- Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Công ty hoạt động theo mô hình có ban kiểm soát, không có thành viên hội đồng quản trị độc lập.

- Thư ký HĐQT có vai trò là đầu mối liên hệ giữa HĐQT với Ban điều hành công ty, giúp việc hiệu quả cho HĐQT trong công tác chuẩn bị hồ sơ, tài liệu liên quan đến các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông công ty.

c. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2025: Không.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu hiện tại của Ban kiểm soát

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

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát đã trực tiếp tham gia vào các cuộc họp quan trọng với sự có mặt đầy đủ của Ban lãnh đạo và CBNV công ty để nắm bắt các công việc và chủ trương của Ban Tổng giám đốc cũng như trao đổi thông tin cần thiết trực tiếp với Ban Tổng Giám đốc và Trưởng các bộ phận chức năng trong công ty;

- Thẩm định các Báo cáo tài chính của công ty qua đó đảm bảo cho thông tin tài chính và hoạt động của công ty công bố được trung thực và khách quan;

- Theo dõi tiến độ và các công việc triển khai dự án đảm bảo bám sát với mục tiêu và kế hoạch đã được HĐQT và Đại hội đồng cổ đông giao;

- Trực tiếp làm việc, trao đổi và tư vấn thêm cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc công ty mỗi khi cần thiết;

- Nghiên cứu tham khảo các văn bản chế độ chính sách nhằm tư vấn thêm cho Ban lãnh đạo Công ty trong công tác điều hành giúp cho Công ty tuân thủ một cách tốt nhất các chế độ chính sách của Nhà nước và pháp luật.

- Số cuộc họp của Ban kiểm soát năm 2025

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bùi Hữu Giang	04	100%	100%	
2	Đào Đức Mạnh	04	100%	100%	
3	Trần Thị Lam Giang	04	100%	100%	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thù lao và các khoản lợi ích

Lương, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát được công ty thực hiện nghiêm túc và chi trả đầy đủ theo đúng Nghị quyết phê duyệt của Đại hội cổ đông, quy chế trả lương trả thưởng của công ty, đảm bảo quyền lợi, không xảy ra khiếu nại, khiếu kiện, cụ thể:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Lương, thù lao (Đồng)	Ghi chú
1	Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch HĐQT	54.000.000	
2	Trương Hoàng Hải	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	609.700.000	
3	Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	1.183.465.812	
4	Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên HĐQT	27.000.000	
5	Đào Minh Tùng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	665.890.468	
6	Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên HĐQT	54.000.000	
7	Nguyễn Thái Phúc	Thành viên HĐQT	54.000.000	
8	Trần Nhân Tâm	Thành viên HĐQT	54.000.000	
9	Bùi Hữu Giang	Trưởng Ban Kiểm soát	354.689.305	
10	Đào Đức Mạnh	Thành viên BKS	341.296.727	
11	Trần Thị Lam Giang	Thành viên BKS	32.400.000	

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

- Thực hiện các nội dung của hợp đồng thi công các gói thầu XL01, XL02, XL03 với nhà thầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc, chủ thể sở hữu của cổ đông nắm trên 5% vốn điều lệ tại Công ty, theo các hợp đồng đã ký trong năm 2022.

- Hợp đồng nguyên tắc Thuê xe đầu kéo, Sơ mĩ rơ moóc phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh với Công ty TNHH MTV ĐTXD Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A là Công ty nắm 100% vốn góp của cổ đông Công ty TNHH MTV Hoàn Sơn.

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty với Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A là Công ty nắm 100% vốn góp của cổ đông Công ty TNHH MTV Hoàn Sơn.

- Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Công ty với Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities là Công ty trong cùng Tập đoàn với cổ đông.

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty với Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa là Công ty nơi Chủ tịch Hội đồng thành viên là Chủ tịch HĐQT Công ty.

- Thu hồi tiền vay và lãi vay theo Hợp đồng cho vay giữa công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn nơi Người đại diện của Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là Tổng Giám đốc có tham gia góp vốn tại công ty

- Hợp đồng các gói thầu xây dựng Phân kỳ 2 Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Phước An với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc chủ thể sở hữu của cổ đông nắm trên 5% vốn điều lệ tại Công ty, theo Nghị quyết số 25/NQ - PAP ngày 24/03/2025 : Gói thầu XL04 - Thi công xây dựng Bến cảng - Cảng Phước An (Phân kỳ 2.1); gói thầu XL05 - Thi công xây dựng san lấp xử lý nền, kè bảo vệ bờ, đường bãi, cầu nội bộ, cấp thoát nước, hệ thống điện và công trình phụ trợ của (Phân kỳ 2.1); gói thầu XL06 - Thi công xây dựng san lấp xử lý nền, kè bảo vệ bờ, đường bãi, cầu nội bộ, cấp thoát nước, hệ thống điện và công trình phụ trợ - Cảng Phước An (Phân kỳ 2.2).

- Hợp đồng Gói thầu XL01- Thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Phước An của Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phước An với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc là chủ thể sở hữu của cổ đông nắm trên 5% vốn điều lệ tại Công ty theo Nghị quyết số 22/NQ -PAP ngày 05/02/2026.

- Thanh toán/ tạm ứng giá trị xây lắp cho nhà thầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc là chủ thể sở hữu của cổ đông nắm trên 5% vốn điều lệ tại Công ty theo tiến độ và khối lượng các hợp đồng đã ký về đầu tư xây dựng Phân kỳ 1, Phân kỳ 2 và Khu Công nghiệp Phước An.

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty.

Công ty chấp hành và thực hiện các quy định về quản trị theo đúng Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội cổ đông, HĐQT và các quy định hiện hành.

VI. Báo cáo tài chính

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (Chi tiết như báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán đính kèm).

Nơi nhận:

- UBCKNN, Sở GD&ĐT;
- HĐQT PAP;
- Trường BKS PAP;
- Website PAP;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thành Đạt



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

Báo cáo tài chính

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



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12348132/68620804/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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




Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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




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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.097.104.205.502	744.278.577.109
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	612.908.508.897	276.599.012.946
111	1. Tiền		5.788.508.897	2.659.617.192
112	2. Các khoản tương đương tiền		607.120.000.000	273.939.395.754
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.225.776.464.977	445.759.213.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	82.705.032.517	178.743.240
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	951.662.355.074	442.443.427.139
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	198.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	15.409.077.386	3.137.043.495
140	III. Hàng tồn kho	9	2.048.109.067	141.046.120
141	1. Hàng tồn kho		2.048.109.067	141.046.120
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		256.371.122.561	21.779.304.169
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.876.715.972	4.727.501
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	247.435.909.781	21.741.749.209
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	58.496.808	32.827.459
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.098.825.355.602	6.376.629.531.808
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.058.366.000	3.878.366.000
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	8	3.861.366.000	3.861.366.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		197.000.000	17.000.000
220	II. Tài sản cố định		4.017.118.108.754	4.059.319.315.122
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.987.491.715.988	4.030.293.072.532
222	Nguyên giá		4.172.005.359.133	4.051.308.565.907
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(184.513.643.145)	(21.015.493.375)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	29.626.392.766	29.026.242.590
228	Nguyên giá		31.471.484.304	29.189.424.304
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.845.091.538)	(163.181.714)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		5.070.834.611.443	2.309.266.981.491
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	5.070.834.611.443	2.309.266.981.491
260	IV. Tài sản dài hạn khác		6.814.269.405	4.164.869.195
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.814.269.405	4.164.869.195
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.195.929.561.104	7.120.908.108.917

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

VND

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


Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026


Trần Thị Thủy Lành
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

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

VND

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Thủy Lành
Người lập



Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng



Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

VND

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

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

VND

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026


Trần Thị Thủy Lành
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**2.2 Giả định hoạt động liên tục**

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

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

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

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.13 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.14 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	58.607.197.432	178.743.240
Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty		
Tân Cảng Sài Gòn	29.027.256.758	-
MSC Mediterranean Shipping Company S.A	15.110.923.208	-
Khác	12.469.017.466	178.743.240
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	6.097.835.085	-
TỔNG CỘNG	62.705.032.517	178.743.240

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	29.189.424.304
Mua mới trong năm	2.282.060.000

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

Trong đó:

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

Hao mòn lũy kế:

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

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

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

Giá trị còn lại:

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

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí triển khai và xây dựng dự án	3.079.000.548.008	498.278.406.380
Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.504.922.391.785	1.486.293.437.461
Lãi vay và chi phí sử dụng vốn được vốn hóa (*)	426.803.514.321	287.226.868.266
Rà phá bom mìn	7.491.182.812	8.554.215.107
Khảo sát địa chất	6.469.921.897	6.469.921.897
Thiết kế bản vẽ thi công	2.231.389.573	2.231.389.573
Khác	43.915.683.047	20.212.742.807
TỔNG CỘNG	5.070.834.611.443	2.309.266.981.491

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

15. THUẾ

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

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

(i) Số dư thể hiện khoản đặt cọc từ các khách hàng về việc thuê đất và sử dụng hạ tầng với tổng diện tích là 560.340 m² tại Dự án Khu Công nghiệp Cảng Phước An.

(ii) Số dư thể hiện các khoản tạm ứng vốn của các Cổ đông. Các khoản tạm ứng này không chịu lãi suất và sẽ được hoàn trả cho Cổ đông khi được yêu cầu.

(iii) Vào ngày 27 tháng 10 năm 2022, Công ty đã ký kết HĐHTKD với Tín Nghĩa với tổng giá trị là 2.066.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 953/NQ-PAP ngày 31 tháng 8 năm 2022. Theo đó, Tín Nghĩa sẽ góp vốn đầu tư xây dựng và nhận lại giá trị phi sử dụng hạ tầng với tỷ suất lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm trên khu đất hợp tác tại Dự án Khu Công nghiệp cảng Phước An với tổng diện tích là 600.000 m².

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

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

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

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

B09-DN

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

18. VAY

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

18.1 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

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

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

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

B09-DN

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

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay bên khác ngắn hạn

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

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

18.3 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

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

18.4 Vay ngân hàng dài hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	5.165.819.146.568	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 5 tháng 1 năm 2035	Lãi suất cơ sở công biên độ từ 3,5% đến 4%	VND

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

5.125.819.146.568
40.000.000.000

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

B09-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

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

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

19.4 Cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lỗ trên cổ phiếu

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

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

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	32.110.533.001	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	219.429.990	15.021.071.300
TỔNG CỘNG	32.329.962.001	15.021.071.300

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

25.2 Lỗ tính thuế

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

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

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

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

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

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

25.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công
nghiệp Nhơn Trạch 6A
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities

Công ty mẹ cao nhất của Cổ đông
Công ty mẹ của Cổ đông

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu
Xây dựng Sài Gòn

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty TNHH BOT Phước An

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa –
Phương Đông

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

Bên liên quan của Cổ đông

Ông Nguyễn Thành Đạt

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Trương Hoàng Hải

Thành viên Hội đồng Quản trị
kiểm Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Sơn

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Đào Minh Tùng

Thành viên Hội đồng Quản trị
kiểm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hữu Thắng

Thành viên Hội đồng Quản trị
kiểm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thái Phúc

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Trần Nhân Tâm

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Sỹ Quyết

Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây
Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Bùi Hữu Giang

Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Đào Đức Mạnh

Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Lam Giang

Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Đình Nghiệm

Phó Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hiền Lương

Cổ đông

5 Cổ đông cá nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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


Trần Thị Thủy Lành
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trương Hoàng Hải
Tổng Giám đốc

Địa điểm: Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

