

CÔNG VĂN ĐỊNH CHÍNH LIÊN QUAN TỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2026
(Official correction letter concerning the 1st quarter of 2026's financial statements)

Kính (Dear):

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (*State Securities Commission*);
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (*Hanoi Stock Exchange (HNX)*).

1. Tên tổ chức/ Organization name: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An/ *Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/ Stock code: PAP

- Địa chỉ trụ sở chính/ *Head Office Address:* Cảng Phước An, ấp Bà Trường, Xã Phước An, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam/ *Phuoc An Port, Ba Truong Hamlet, Phuoc An Commune, Dong Nai City, Vietnam.*

- Điện thoại/ *Telephone:* 0251 3685588; 19005168

- Email: info@phuocanport.com - Website: <https://phuocanport.com>

- Người thực hiện công bố thông tin/ *Information disclosure officer:* Nguyễn Văn Hoàng/ *Nguyen Van Hoang*

- Chức vụ/ *Position:* Trưởng phòng TCHC/ Thư ký HĐQT/ Người Ủy quyền công bố thông tin / (*Head of Administration & HR Department / Secretary of the Board of Directors / Authorized Information Disclosure Officer*)

2. Nội dung thông tin công bố/ Information disclosure content:

Công ty công bố thông tin về việc đính chính Báo cáo tài chính Quý I/2026 do sai sót khi lập báo cáo tài chính (BCTC), cụ thể: / *The Company hereby discloses the correction of the 1st quarter of 2026's Financial Statements due to errors in the preparation of the financial statements (FS), specifically:*

- **Nội dung trước khi đính chính/ Content before correction:**

ĐVT/Unit: VND

Stt No.	Mã số Code	Chỉ tiêu Indicator	Nội dung trên báo cáo kết quả kinh doanh/ Content in Income Statement
1	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp / <i>General & administration expenses</i>	13.105.829.469
2	32	Chi phí khác / <i>Other expenses</i>	213.471.806
3	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / <i>Total earning before tax (for accounting purpose)</i>	(122.705.292.782)
4	60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / <i>Earning after tax</i>	(122.705.292.782)



- Nội dung sau khi đính chính / Content after correction:

ĐVT/Unit: VND

Stt No.	Mã số Code	Chỉ tiêu Indicator	Nội dung trên báo cáo kết quả kinh doanh/ Content in Income Statement
1	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp / General & administration expenses	13.135.076.635
2	32	Chi phí khác / Other expenses	213.471.807
3	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / Total earning before tax (for accounting purpose)	(122.734.539.949)
4	60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / Earning after tax	(122.734.539.949)

3. Nguyên nhân/ Reason: Lỗi đánh máy/ Typographical error

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/06/2026 tại đường dẫn <https://phuocanport.com/> This information was published on the company's website on June 15, 2026, at <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/ We commit that the information disclosed above is true and we take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Trân trọng (Best regards)/.

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ
ĐẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG PHƯỚC AN
PHUOC AN PORT INVESTMENT & OPERATION
JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE OFFICER



Nguyễn Văn Hoàng



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 31.03.2026

Đồng Nai, ngày 15 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.805.879.488.415	2.097.104.205.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	848.137.300.137	612.908.508.897
1. Tiền	111		628.137.300.137	5.788.508.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		220.000.000.000	607.120.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		157.279.452.054	196.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2(a)	0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2(b)	157.279.452.054	196.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.462.764.117.093	1.029.776.464.977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3(a)	142.304.472.966	62.705.032.517
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.313.721.441.485	951.662.355.074
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4(a)	6.738.202.642	15.409.077.386
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		0	0
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5	0	0
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.131.141.532	2.048.109.067
1. Hàng tồn kho	141		3.131.141.532	2.048.109.067
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		0	0
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		0	0
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151	V.12.1.1	0	0
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	V.12.1.2	0	0
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		0	0
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		334.567.477.599	256.371.122.561
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14(a)	11.085.380.394	8.876.715.972
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		323.423.600.397	247.435.909.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.19(b)	58.496.808	58.496.808
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164	V.23	0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15(a)	0	0
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.859.579.712.554	9.098.825.355.602
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.058.366.000	4.058.366.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		3.861.366.000	3.861.366.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu dài hạn khác	215		197.000.000	197.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		0	0
II. Tài sản cố định	220		5.093.805.269.061	4.017.118.108.754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	5.064.116.251.454	3.987.491.715.988
- Nguyên giá	222		5.300.717.142.502	4.172.005.359.133

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(236.600.891.048)	(184.513.643.145)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	29.689.017.607	29.626.392.766
- Nguyên giá	228		32.017.389.304	31.471.484.304
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.328.371.697)	(1.845.091.538)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		0	0
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		0	0
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232	V.12.1.3	0	0
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233	V.12.2	0	0
- Nguyên giá	234		0	0
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		0	0
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		0	0
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		0	0
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13	0	0
- Nguyên giá	241		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		0	0
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		5.755.018.702.465	5.070.834.611.443
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		5.755.018.702.465	5.070.834.611.443
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		0	0
1. Đầu tư vào công ty con	261		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		0	0
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		0	0
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		0	0
VII. Tài sản dài hạn khác	270		6.697.375.028	6.814.269.405
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14(b)	6.697.375.028	6.814.269.405
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.26(a)	0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.15(b)	0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		13.665.459.200.969	11.195.929.561.104
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		10.136.027.607.877	9.244.815.428.063
I. Nợ ngắn hạn	310		3.512.932.112.686	4.118.996.281.495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17(a)	70.424.108.625	781.927.829.801
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		500.310.945	51.268.764
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		0	0
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19(a)	1.672.388.521	2.379.587.426
5. Phải trả người lao động	315		11.658.274.000	24.572.038.505
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20(a)	60.809.851.071	60.226.316.677
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		0	0
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		0	0
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22(a)	629.598.502.000	0
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21(a)	2.411.027.409.417	2.788.362.616.329
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16(a)	326.684.330.620	460.796.386.506
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25(a)	0	0
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		556.937.487	680.237.487

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
14. Quỹ bình ôn giá	324		0	0
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325	V.23	0	0
II. Nợ dài hạn	330		6.623.095.495.191	5.125.819.146.568
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17(b)	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.19(b)	0	0
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.20(b)	0	0
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		0	0
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		0	0
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22(b)	0	0
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21(b)	0	0
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16(b)	6.623.095.495.191	5.125.819.146.568
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		0	0
11. Cổ phiếu ưu đãi	341	V.24	0	0
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.26(b)	0	0
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.25(b)	0	0
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.529.431.593.092	1.951.114.133.041
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27(b)	3.570.000.000.000	2.320.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.27(d)	3.570.000.000.000	2.320.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.27(d)	0	0
2. Thặng dư vốn	412	V.27(e)	606.723.000.000	155.671.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.27(e)	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.285.641.372	9.285.641.372
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	V.27(e)	0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.28	0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.29	0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.069.929.634	2.069.929.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	0
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(658.646.977.914)	(535.912.437.965)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(535.912.437.965)	(31.221.609.862)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(122.734.539.949)	(504.690.828.103)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		13.665.459.200.969	11.195.929.561.104

Lập, ngày 15 tháng 06 năm 2026

Người lập



Trần Thị Thúy Lãnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Duy Hoà



Trương Hoàng Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý báo cáo	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	94.887.348.537	10.084.432.133	94.887.348.537	10.084.432.133
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	0	253.802.000	0	253.802.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		94.887.348.537	9.830.630.133	94.887.348.537	9.830.630.133
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	129.945.935.449	62.986.880.593	129.945.935.449	62.986.880.593
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(35.058.586.912)	(53.156.250.460)	(35.058.586.912)	(53.156.250.460)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4	0		0	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	6.383.460.911	2.522.452.053	6.383.460.911	2.522.452.053
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	76.300.294.661	62.809.763.345	76.300.294.661	62.809.763.345
- Trong đó: Chi phí đi vay	24			0		0
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	4.421.907.385	1.932.970.229	4.421.907.385	1.932.970.229
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	13.135.076.635	7.441.367.309	13.135.076.635	7.441.367.309
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(122.532.404.682)	(122.817.899.290)	(122.532.404.682)	(122.817.899.290)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.336.540	214.526.182	11.336.540	214.526.182
13. Chi phí khác	32	VI.8	213.471.807	570.000	213.471.807	570.000
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(202.135.267)	213.956.182	(202.135.267)	213.956.182
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(122.734.539.949)	(122.603.943.108)	(122.734.539.949)	(122.603.943.108)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	0	0	0	0
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(122.734.539.949)	(122.603.943.108)	(122.734.539.949)	(122.603.943.108)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		0	0	0	0
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0	0	0

Người lập

Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Hoà

Lập ngày 15 tháng 06 năm 2026

Trưởng Giám Đốc



Trương Hoàng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 31.03.2026	Lũy kế từ đầu năm đến 31.03.2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		123.416.933.347	6.368.831.856
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.955.311.581.590)	(445.600.038.954)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(50.164.523.697)	(16.585.767.773)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(74.788.688.350)	(52.296.711.593)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		359.551.904.815	521.526.232.855
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(67.911.969.866)	(9.762.469.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.665.207.925.341)	3.650.077.269
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(63.795.576.156)	(67.369.834.362)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.200.000.000)	(370.205.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			414.205.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(363.995.576.156)	(23.369.834.362)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.701.268.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.964.780.798.863	413.747.630.109
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(401.616.506.126)	(130.862.750.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.264.432.292.737	282.884.880.109
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		235.228.791.240	263.165.123.016
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		612.908.508.897	276.599.012.946
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		848.137.300.137	539.764.135.962

Người lập

Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Hoà

Lập, ngày 06 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám Đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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 03 năm 2026 là 541 (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 3 năm 2026

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.

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 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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 cuối kỳ 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 3 năm 2026

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 3 năm 2026

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

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 tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Tiền mặt	112.433.693	91.368.693
Tiền gửi ngân hàng	628.024.866.444	5.697.140.204
Các khoản tương đương tiền	220.000.000.000	607.120.000.000
TỔNG CỘNG	848.137.300.137	612.908.508.897

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 3 năm 2026

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Các bên khác	117.394.908.388	56.607.197.432
<i>Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn</i>	9.275.527.290	29.027.256.758
<i>MSC Mediterranean Shipping Company S.A</i>	15.634.037.288	15.110.923.208
<i>Khác</i>		12.469.017.466
Các bên liên quan		6.097.835.085
TỔNG CỘNG	<u>142.304.472.966</u>	<u>62.705.032.517</u>

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát (*)	88.159.452.054	196.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	24.000.000.000	
Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Việt Nam Hiện Đại	45.120.000.000	
TỔNG CỘNG	<u>157.279.452.054</u>	<u>196.000.000.000</u>

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Lãi tiền gửi phải thu	229.041.095	9.740.602.738
Tạm ứng cho nhân viên	3.799.382.851	4.588.914.952
Thanh toán hộ	1.291.161.188	1.066.372.404
Khác	1.700.000	13.187.292
TỔNG CỘNG	<u>6.738.202.642</u>	<u>15.409.077.386</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Ngắn hạn	1.313.721.441.485	951.662.355.074
Các bên khác	1.313.721.441.485	951.662.355.074
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nam Khánh</i>	456.066.093.600	459.576.093.600
<i>Mitsui E&S Company Limited</i>	245.650.578.000	454.841.888.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

<i>Khác</i>	612.004.769.885	37.244.373.474
Dài hạn	3.861.366.000	3.861.366.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nga Sơn	3.861.366.000	3.861.366.000
TỔNG CỘNG	<u>1.317.582.807.485</u>	<u>955.523.721.074</u>

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Nguyên vật liệu	2.293.397.677	1.507.132.302
Công cụ, dụng cụ	837.743.855	540.976.765
TỔNG CỘNG	<u>3.131.141.532</u>	<u>2.048.109.067</u>

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

		VND
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Ngắn hạn	11.085.380.394	8.876.715.972
Công cụ, dụng cụ	11.085.380.394	8.876.715.972
Dài hạn	6.697.375.028	6.814.269.405
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	4.006.831.915	4.036.585.618
Công cụ, dụng cụ	2.690.543.113	2.777.683.787
Phần mềm		
Khác		
TỔNG CỘNG	<u>17.782.755.422</u>	<u>15.690.985.377</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	2.942.920.866.022	1.015.221.573.429	188.804.446.325	25.058.473.357			4.172.005.359.133
- Mua trong năm	495.000.000	942.478.708.000	185.408.494.813	329.580.556			1.128.711.783.369
- ĐTXD cơ bản hoàn thành							
Số dư cuối năm	2.943.415.866.022	1.957.700.281.429	374.212.941.138	25.388.053.913	-	-	5.300.717.142.502
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	109.728.213.708	54.669.650.479	17.170.804.287	2.944.974.671			184.513.643.145
- Khấu hao trong năm	24.453.206.445	18.053.150.111	8.808.406.422	772.484.925			52.087.247.903
Số dư cuối năm	134.181.420.153	72.722.800.590	25.979.210.709	3.717.459.596	-	-	236.600.891.048
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	2.833.192.652.314	960.551.922.950	171.633.642.038	22.113.498.686	-	-	3.987.491.715.988
Tại ngày cuối năm	2.809.234.445.869	1.884.977.480.839	348.233.730.429	21.670.594.317	-	-	5.064.116.251.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

		VND
		<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:		
Số tại 01/01/2026		31.471.484.304
Mua mới trong năm		<u>545.905.000</u>
Số tại 31/03/2026		<u>32.017.389.304</u>
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết		41.733.000
Hao mòn lũy kế:		
Số tại 01/01/2026		(1.845.091.538)
Hao mòn trong năm		<u>(483.280.159)</u>
Số tại 31/03/2026		<u>(2.328.371.697)</u>
Giá trị còn lại:		
Số tại 01/01/2026		<u>29.626.392.766</u>
Số tại 31/03/2026		<u>29.689.017.607</u>

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	
		<i>Số tại</i>	<i>Số tại</i>
		<i>31/03/2026</i>	<i>01/01/2026</i>
Chi phí triển khai và xây dựng dự án	3.707.187.239.669	3.079.000.548.008	
Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.517.824.886.285	1.504.922.391.785	
Rà phá bom mìn	7.491.182.812	7.491.182.812	
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	<u>513.814.082.229</u>	<u>470.719.177.368</u>	
TỔNG CỘNG	<u>5.755.018.702.465</u>	<u>5.070.834.611.443</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Các bên khác	37.802.502.317	37.802.502.317
<i>Công ty TNHH MSC Việt Nam</i>	-	8.991.431.656
<i>Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa</i>	5.607.241.880	5.274.061.880
<i>Công ty TNHH Thương mại Nông ngư Cơ Thành Phát</i>	-	2.689.200.000
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình 625</i>	429.374.999	429.374.999
<i>Công ty TNHH Tổng công ty Công nghệ và giải pháp CMC</i>	3.142.314.000	3.442.800
<i>Khác</i>	23.442.675.429	20.414.990.982
Các bên liên quan	-	744.125.327.484
TỔNG CỘNG	70.424.108.625	781.927.829.801

15. THUẾ

	VND			
	Số tại 01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số tại 31/03/2026
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	247.435.909.781	144.474.192.692	(68.486.502.076)	323.423.600.397
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.827.459	-	-	32.827.459
Thuế khác	25.669.349	-	-	25.669.349
TỔNG CỘNG	247.494.406.589	144.474.192.692	(68.486.502.076)	323.482.097.205
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	2.379.587.426	746.309.870	(1.453.508.775)	1.672.388.521
TỔNG CỘNG	2.379.587.426	746.309.870	(1.453.508.775)	1.672.388.521

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Chi phí ước tính hoàn thành dự án Cảng Phước An – Phân kỳ 1 (*)	59.034.688.921	59.034.688.921
Khác	198.000.000	
Chi phí điện, nước	1.577.162.150	1.191.627.756
TỔNG CỘNG	60.809.851.071	60.226.316.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Ngắn hạn		
Đặt cọc thuê đất (i)	1.819.689.505.380	2.219.888.508.436
Tạm ứng vốn của các Cổ đông (ii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Lãi vay phải trả	41.453.102.272	37.741.461.074
Phải trả lợi nhuận cố định phân chia từ HĐHTKD với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (iii)	35.170.423.808	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	1.368.493.957	558.340.901
TỔNG CỘNG	<u>2.411.027.409.417</u>	<u>2.788.362.616.329</u>

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 03 năm 2026

18. VAY

	Số tại 01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số tại 31/03/2026
Ngắn hạn	460.796.386.506	169.616.506.126	(299.504.450.240)	30.000.000.000	326.684.330.620
Vay bên khác					
Vay bên liên quan	250.000.000.000		(200.000.000.000)	-	50.000.000.000
Vay ngân hàng	100.800.000.000	78.000.000.000	-	-	178.800.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	69.996.386.506	91.616.506.126	(89.504.450.240)	-	67.884.330.620
	40.000.000.000	-	(10.000.000.000)	30.000.000.000	30.000.000.000
Dài hạn	5.125.819.146.568	1.497.276.348.623	(20.000.000.000)	(40.000.000.000)	6.623.095.495.191
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.4)	5.125.819.146.568	1.497.276.348.623	(30.000.000.000)	(40.000.000.000)	6.623.095.495.191
TỔNG CỘNG	5.586.615.533.074	1.964.780.798.863	(601.616.506.126)	-	6.949.779.825.811

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 tại 31/03/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	<u>178.800.000.000</u>	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	10,6%	Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 tại 31/03/2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	<u>50.000.000.000</u>	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	8%	Tín chấp

18.3 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Tên ngân hàng	Số tại 31/03/2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	<u>67.884.330.620</u>	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2026 đến ngày 23 tháng 7 năm 2026	6,2% – 7,7%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An

18.4 Vay ngân hàng dài hạn

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

Bên cho vay	Số tại 31/03/2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	<u>6.653.095.495.191</u>	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 5 tháng 1 năm 2035	Lãi suất cơ sở cộng biên độ từ 3,5% đến 4%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn:	6.613.095.495.191			
Vay dài hạn đến hạn trả:	40.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số tại 01/01/2026	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
Phát hành cổ phiếu			-	-	-	-
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Lỗi thuần trong năm	-	-	-	-	(504.690.828.103)	(504.690.828.103)
Số tại 31/03/2026	<u>2.320.000.000.000</u>	<u>9.285.641.372</u>	<u>155.671.000.000</u>	<u>2.069.929.634</u>	<u>(535.912.437.965)</u>	<u>1.951.114.133.041</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026						
Số tại 01/01/2026	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
Phát hành cổ phiếu	1.250.000.000.000		451.250.000.000			1.701.250.000.000
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu			(198.000.000)			(198.000.000)
Lỗi thuần trong năm	-	-	-	-	(122.707.422.412)	(504.690.828.103)
Số tại 31/03/2026	<u>3.570.000.000.000</u>	<u>9.285.641.372</u>	<u>606.723.000.000</u>	<u>2.069.929.634</u>	<u>(658.619.860.377)</u>	<u>3.529.458.710.629</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số tại 31/03/2026		Số tại 01/01/2026	
	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu %	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty TNHH MTV Hoành Sơn	40.197.900	11,3	40.197.900	17,3
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	35.000.000	9,8	35.000.000	15,1
Cổ đông khác	281.802.100	78,9	281.802.100	67,6
TÓNG CỘNG	357.000.000	100	357.000.000	100

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Vốn cổ phần		
Số tại 01/01/2026	2.320.000.000.000	2.320.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	1.250.000.000.000	
Số tại 31/03/2026	<u>3.570.000.000.000</u>	<u>2.320.000.000.000</u>

19.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
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	125.000.000	232.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	357.000.000	232.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

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:

	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(658.619.860.377)	(504.690.828.103)
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	357.000.000	232.000.000
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	357.000.000	232.000.000

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

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Tổng doanh thu	94.911.505.366	155.132.273.431
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dịch vụ bốc xếp</i>	50.919.482.332	87.577.440.719
<i>Dịch vụ vận chuyển</i>	27.563.795.131	50.387.394.560
<i>Khác</i>	19.768.408.733	17.167.438.152
Chiết khấu thương mại		(322.444.000)
Doanh thu thuần	94.911.505.366	154.809.829.431

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	Số tại 31/03/2026	Số tại 01/01/2026
Lãi tiền gửi	6.383.460.911	32.110.533.001
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	219.429.000
TỔNG CỘNG	6.383.460.911	32.329.962.001

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số tại 31/03/2026 Số tại 01/01/2026

Dịch vụ bốc xếp	86.015.843.147	286.081.217.511
Dịch vụ vận chuyển	31.033.339.949	56.131.888.100
Dịch vụ khác	12.896.752.353	4.061.859.820
TỔNG CỘNG	129.945.935.449	346.274.965.431

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

Số tại 31/03/2026 Số tại 01/01/2026

Chi phí lãi vay	76.301.981.389	277.797.279.457
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	530.186.400
TỔNG CỘNG	76.301.981.389	278.327.465.857

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

VND

Số tại 31/03/2026 Số tại 01/01/2026

Chi phí bán hàng	4.421.907.385	21.207.491.681
Chi phí dịch vụ mua ngoài	720.766.560	13.594.942.772
Chi phí nhân viên	1.465.121.440	5.175.901.340
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.528.864	26.361.969
Khác	2.226.490.521	2.410.285.600
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.135.076.635	44.714.206.942
Chi phí nhân viên	6.666.700.932	27.404.162.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.997.309.456	9.399.855.332
Chi phí khấu hao và hao mòn	406.766.125	1.330.803.039
Khác	3.064.300.122	6.579.385.807
TỔNG CỘNG	17.556.984.020	65.921.698.623

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

Số tại 31/03/2026 Số tại 01/01/2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 3 năm 2026 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.

26. SỰ KIỆN KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 đã hoàn thành việc chào bán

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.

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Người lập



Trần Thị Thuý Lành

Kế toán trưởng



Nguyễn Duy Hoà



Trương Hoàng Hải

**PETRO VIETNAM PHUOC AN PORT INVESTMENT &
OPERATION JOINT STOCK COMPANY**

FINANCIAL REPORT

As at Mar 31, 2026

Dong Nai, Jun 15, 2026

BALANCE SHEET

Quarter 1 of 2026

As at March 31, 2026

Unit: VND

Item	Code	Notes	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
A. CURRENT ASSETS	100		2.805.879.488.415	2.097.104.205.502
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	848.137.300.137	612.908.508.897
1. Cash	111		628.137.300.137	5.788.508.897
2. Cash equivalents	112		220.000.000.000	607.120.000.000
II. Short-term financial investments	120		157.279.452.054	196.000.000.000
1. Trading securities	121	V.2(a)	0	0
2. Provision for diminution in value of trading securities (*)	122		0	0
3. Held-to-maturity investments	123	V.2(b)	157.279.452.054	196.000.000.000
4. Provision for diminution in value of short-term held-to-maturity investments (*)	124			
5. Other short-term investments	125			
6. Provision for losses on other short-term investments (*)	126			
III. Short-term receivables	130		1.462.764.117.093	1.029.776.464.977
1. Short-term receivables from customers	131	V.3(a)	142.304.472.966	62.705.032.517
2. Short term pre-payment to suppliers	132		1.313.721.441.485	951.662.355.074
3. Short-term internal receivables	133		0	0
4. Short-term Liabilities Arising from Contracts	134		0	0
5. Other short-term receivables	135	V.4(a)	6.738.202.642	15.409.077.386
6. Short-term allowances for doubtful debts (*)	136		0	0
7. Shortage of assets awaiting resolution	137	V.5	0	0
IV. Inventories	140	V.7	3.131.141.532	2.048.109.067
1. Inventories	141		3.131.141.532	2.048.109.067
2. Provision for inventories (*)	142		0	0
V. Short-term biological assets	150		0	0
1. Short-term bearer livestock	151	V.12.1.1	0	0
2. Short-term bearer plants	152	V.12.1.2	0	0
3. Provision for losses on short-term biological assets (*)	153		0	0
VI. Other current assets	160		334.567.477.599	256.371.122.561
1. Short-term prepaid expenses	161	V.14(a)	11.085.380.394	8.876.715.972
2. VAT receivable	162		323.423.600.397	247.435.909.781
3. Taxes receivable from State Treasury	163	V.19(b)	58.496.808	58.496.808
4. Treasury bonds purchased for resale	164	V.23	0	0
5. Other current assets	165	V.15(a)	0	0
B. LONG-TERM ASSETS	200		10.859.579.712.554	9.098.825.355.602
I. Long-term receivables	210		4.058.366.000	4.058.366.000
1. Long-term receivables from customers	211		0	0
2. Long-term pre-payment to suppliers	212		3.861.366.000	3.861.366.000
4. Investments in equity of subsidiaries	213		0	0
5. Long-term internal receivables	214		0	0
6. Other long-term receivables	215		197.000.000	197.000.000
7. Provision for long-term doubtful debts (*)	216		0	0
II. Fixed assets	220		5.093.805.269.061	4.017.118.108.754
1. Tangible fixed assets	221	V.9	5.064.116.251.454	3.987.491.715.988
- Historical costs	222		5.300.717.142.502	4.172.005.359.133
- Accumulated depreciation (*)	223		(236.600.891.048)	(184.513.643.145)
2. Financial leasing fixed assets	224	V.11	0	0

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B03-DN

CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2025

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

1. CORPORATE INFORMATION

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 3601010336 issued by the Department of Finance of Dong Nai Province on 14 May 2008, and subsequent amendments.

The shares of the Company are trading on the Unlisted Public Company Market (UPCoM) since 14 July 2021, under the code "PAP".

The Company's normal course of business cycle is 12 months.

The principal activities of the Company are investing and exploring the port and logistics area.

The registered head office of the Company is located at Phuoc An Port, Ba Truong Hamlet, Phuoc An Commune, Dong Nai Province, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 31 March 2026 was 541 (31 December 2024: 245).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

The financial statements of the Company, expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

CASH FLOW STATEMENT

(Under direct method)

As at March 31, 2026

Unit: VND

Item	Code	Notes	Accumulated from the beginning of the year to 31.03.2026	Accumulated from the beginning of the year to 31.12.2025
1	2	3	4	5
I. Cash flows from operating activities				
1. Cash receipt from sales of goods, rendering of services and other sales	01		123.416.933.347	6.368.831.856
2. Cash paid to suppliers of goods and services	02		(2.955.311.581.590)	(445.600.038.954)
3. Cash paid to employees	03		(50.164.523.697)	(16.585.767.773)
4. Interest paid	04		(74.788.688.350)	(52.296.711.593)
5. Corporate income tax paid	05			
6. Other cash receipt from operating activities	06		359.551.904.815	521.526.232.855
7. Other cash paid for operating activities	07		(67.911.969.866)	(9.762.469.122)
Net cash flows from operating activities	20		(2.665.207.925.341)	3.650.077.269
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(63.795.576.156)	(67.369.834.362)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22			
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(300.200.000.000)	(370.205.000.000)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24			414.205.000.000
5. Payments for investments in other entities	25			
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26			
7. Interest and dividends received	27			
Net cash flows from investing activities	30		(363.995.576.156)	(23.369.834.362)
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		1.701.268.000.000	
2. Capital redemption	32			
3. Drawdown of borrowings	33		1.964.780.798.863	413.747.630.109
4. Repayment of borrowings	34		(401.616.506.126)	(130.862.750.000)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35			
6. Dividends paid or Profit distributed	36			
Net cash flows from financing activities	40		3.264.432.292.737	282.884.880.109
Net movement of cash for the period (50 = 20 + 30 + 40)	50		235.228.791.240	263.165.123.016
Cash and cash equivalents at beginning of period	60		612.908.508.897	276.599.012.946
Impact of exchange rate fluctuation	61			-
Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50 + 60 + 61)	70		848.137.300.137	539.764.135.962

Preparer

Tran Thi Thuy Lanh

Chief Accountant

Nguyen Duy Hoa



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.2 Going concern assumption

The accompanying financial statements have been prepared on a going concern basis which presumes that the Company will be able to realize its assets and discharge its liabilities in the normal course of operations for the foreseeable future.

As at 31 December 2025, the Company's accumulated losses of VND 535,912,437,965 and its current liabilities also exceeded its current assets by VND 2,021,892,075,993. In view thereof, the Company's ability to continue its business is dependent upon achieving future profitable operations, investment project feasibility and/or the continuing support from its shareholders and lenders.

As at 31 December 2025, the Company received deposits for land rental of Phuoc An Industrial Zone from 11 customers with a total value of VND 2,219,888,508,436. These deposits will be offset against land lease payments and infrastructure usage fees when the Phuoc An Industrial Zone becomes operational and enters into lease contracts. As of the date of this report, the Company has completed all legal procedures of the project and is in the process of constructing and completing the technical infrastructure system in accordance with the approved master plan, which is expected to be completed within the next 12 months.

In addition, on 3 February 2026, the Company's shareholders approved a plan to issue additional shares, increasing the charter capital by VND 1,250,000,000,000 in accordance with Shareholders' Resolution No. 101/NQ-PAP. Accordingly, the Company will privately place 125,000,000 shares with a total issuance value of VND 1,701,250,000,000 to investors. On the same date, the Board of Directors approved the implementation of the above-mentioned plan under Management's Resolution No. 16/NQ-PAP. As of the date of this report, the Company has received total cash of VND 1,701,250,000,000 of the above share issuance and is in the process of completing the remaining relevant procedures.

Based on the expected future cash inflows from land lease activities, the recognition of revenue from customer deposits being converted into land lease income, and financial support from shareholders, management considers it as appropriate to prepare the Company's financial statements on the going concern basis.

Accordingly, the financial statements do not include any adjustments to assets and liabilities that may be necessary if the Company is unable to continue as a going concern.

2.3 Applied accounting documentation system

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal.

2.4 Fiscal year

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.5 Accounting currency

The financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.

2.6 Accounting regulation issued but not yet effective

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on enterprise accounting regime ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC providing guidance on enterprise accounting regime issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014 and several other related regulations. Circular 99 takes effect from 1 January 2026 and applies to enterprises with a financial year beginning on or after 1 January 2026.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Receivables

Receivables are presented in the financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the difference between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables is included in the income statement.

3.3 Inventories

Inventories are measured at historical cost comprising cost of purchase and cost of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost and manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value ("NRV").

NRV represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated cost to complete and the estimated cost necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials, tools and spare parts - cost of purchase on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the income statement. When inventories become expired, obsolete, damaged or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories is included in the income statement.

3.4 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the income statement.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions and improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the income statement as incurred.

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the income statement.

3.6 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 - 25 years
Means of transportation	3 - 15 years
Office equipment	3 years
Computer software	3 years

3.7 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalised as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3.8 Construction in progress

Construction in progress represents tangible fixed assets under construction and is stated at cost. This includes costs of site clearance and compensation, construction, project development and other direct costs.

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported either as short-term or long-term prepaid expenses in the balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

3.10 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company's reporting currency of VND are recorded at the actual exchange rates at transaction dates, determined as follows:

- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rate of the commercial bank designated for collection; and
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rate of the commercial bank designated for payment.

At the end of the period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the end of the reporting period at the balance sheet date, determined as follows:

- Monetary assets are translated at the buying exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at the selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the income statement.

3.12 Appropriation of net profits

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the Annual General Meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirement.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the Annual General Meeting.

Investment and development fund

This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or in-depth investment.

Bonus and welfare fund

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the balance sheet.

3.13 Earnings per share

Basic earnings (loss) per share amounts are calculated by dividing net profit (loss) after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit (loss) after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares with voting right are recognised at par value.

Share premium

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

3.15 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Rendering of services

Revenue is recognised as the service is completed.

Interest

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

3.16 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilized, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or when the Company intends to either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realize the assets and to settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.17 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of their families.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	112.433.693	91.368.693
Cash in banks	628.024.866.444	5.697.140.204
Cash equivalents	<u>220.000.000.000</u>	<u>607.120.000.000</u>
TOTAL	<u>848.137.300.137</u>	<u>612.908.508.897</u>

Cash equivalents comprise short-term deposits at commercial banks with original maturities of not more than 3 (three) months and interest at rates ranging from 1.6% to 4.6% per annum.

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

8. ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term	1.313.721.441.485	951.662.355.074
Other parties	1.313.721.441.485	951.662.355.074
<i>Nam Khanh Trading and Services Joint Stock Company</i>	<i>456.066.093.600</i>	<i>459.576.093.600</i>
<i>Mitsui E&S Company Limited</i>	<i>245.650.578.000</i>	<i>454.841.888.000</i>
<i>Others</i>	<i>612.004.769.885</i>	<i>37.244.373.474</i>
Long-term	3.861.366.000	3.861.366.000
<i>Nga Son Services and Trading Joint Stock Company</i>	<i>3.861.366.000</i>	<i>3.861.366.000</i>
TOTAL	<u>1.317.582.807.485</u>	<u>955.523.721.074</u>

9. INVENTORIES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Raw materials	2.293.397.677	1.507.132.302
Tools and supplies	837.743.855	540.976.765
TOTAL	<u>3.131.141.532</u>	<u>2.048.109.067</u>

10. PREPAID EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term	11.085.380.394	8.876.715.972
Tools and supplies	11.085.380.394	8.876.715.972
Long-term	6.697.375.028	6.814.269.405
Site clearance and compensation	4.006.831.915	4.036.585.618
Tools and supplies	2.690.543.113	2.777.683.787
Software		
Others		
TOTAL	<u>17.782.755.422</u>	<u>15.690.985.377</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Office equipment</i>	<i>VND Total</i>
Cost:					
Beginning balance	2.942.920.866.022	1.015.221.573.429	188.804.446.325	25.058.473.357	4.172.005.359.133
New purchases	495.000.000	942.478.708.000	185.408.494.813	329.580.556	1.128.711.783.369
Transferred from construction in-progress					
Ending balance	<u>2.943.415.866.022</u>	<u>1.957.700.281.429</u>	<u>374.212.941.138</u>	<u>25.388.053.913</u>	<u>5.300.717.142.502</u>
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	109.728.213.708	54.669.650.479	17.170.804.287	2.944.974.671	184.513.643.145
Depreciation for the year	24.453.206.445	18.053.150.111	8.808.406.422	772.484.925	52.087.247.903
Disposal	-	-	1,323,321,818	-	1,323,321,818
Ending balance	<u>134.181.420.153</u>	<u>72.722.800.590</u>	<u>25.979.210.709</u>	<u>3.717.459.596</u>	<u>236.600.891.048</u>
Net carrying amount:					
Beginning balance	<u>2.833.192.652.314</u>	<u>960.551.922.950</u>	<u>171.633.642.038</u>	<u>22.113.498.686</u>	<u>3.987.491.715.988</u>
Ending balance	<u>2.809.234.445.869</u>	<u>1.884.977.480.839</u>	<u>348.233.730.429</u>	<u>21.670.594.317</u>	<u>5.064.116.251.454</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

12. INTANGIBLE FIXED ASSET

VND

	<i>Computer software</i>
Cost:	
Beginning balance	31.471.484.304
New purchases	<u>545.905.000</u>
Ending balance	<u>32.017.389.304</u>
<i>In which:</i>	
<i>Fully amortised</i>	41.733.000
Accumulated amortisation:	
Beginning balance	(1.845.091.538)
Amortisation for the year	<u>(483.280.159)</u>
Ending balance	<u>(2.328.371.697)</u>
Net carrying amount:	
Beginning balance	<u>29.626.392.766</u>
Ending balance	<u>29.689.017.607</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

13. CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress comprises costs incurred to date for the Phuoc An Port Project and Phuoc An logistics service area, with details as follows:

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Development and construction cost	3.707.187.239.669	3.079.000.548.008
Site clearance and compensation	1.517.824.886.285	1.504.922.391.785
Capitalized borrowing and capital costs (*)	7.491.182.812	7.491.182.812
Survey and demining	6.469.921.897	6.469.921.897
Geotechnical investigation	2.231.389.573	2.231.389.573
Construction drawing	513.814.082.229	470.719.177.368
Others	5.755.018.702.465	5.070.834.611.443
TOTAL	<u>3.707.187.239.669</u>	<u>3.079.000.548.008</u>

VND.

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Other parties	37.802.502.317	37.802.502.317
<i>MSC Vietnam Company Limited</i>	-	8.991.431.656
<i>Tin Nghia Petroleum Joint Stock Company</i>	5.607.241.880	5.274.061.880
<i>Thanh Phat Agricultural and Fishery Machinery Trading Company Limited</i>	-	2.689.200.000
<i>625 Construction Consulting Joint Stock Company</i>	429.374.999	429.374.999
<i>CMC Technology and Solutions Corporation Company Limited</i>	3.142.314.000	3.442.800
<i>Others</i>	23.442.675.429	20.414.990.982
Related parties	-	744.125.327.484
TOTAL	<u>70.424.108.625</u>	<u>781.927.829.801</u>

15. STATUTORY OBLIGATIONS

VND

	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>Ending balance</i>
Receivables				
Deductible value-added tax	247.435.909.781	144.474.192.692	(68.486.502.076)	323.423.600.397
Corporate income tax	32.827.459	-	-	32.827.459
Others	25.669.349	-	-	25.669.349
TOTAL	<u>247.494.406.589</u>	<u>144.474.192.692</u>	<u>(68.486.502.076)</u>	<u>323.482.097.205</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

Payable				
Personal income tax	<u>2.379.587.426</u>	<u>746.309.870</u>	<u>(1.453.508.775)</u>	<u>1.672.388.521</u>

16. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Costs to complete the Phuoc An Project – Phase 1 (*)	59.034.688.921	59.034.688.921
Others	198.000.000	
Electricity and water	<u>1.577.162.150</u>	<u>1.191.627.756</u>
TOTAL	<u>60.809.851.071</u>	<u>60.226.316.677</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

17. OTHER PAYABLES

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Deposits for land rental (i)	1.819.689.505.380	2.219.888.508.436
Capital advances (ii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Interest payable	41.453.102.272	37.741.461.074
Profit payable per Business cooperation contract ("BCC") with Tin Nghia (iii)	35.170.423.808	16.828.421.918
BCC with Lan Phuong Trading Company Limited	13.345.884.000	13.345.884.000
Others	1.368.493.957	558.340.901
TOTAL	<u>2.411.027.409.417</u>	<u>2.788.362.616.329</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at 31 March 2026

18. LOANS

	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase during the year</i>	<i>Decrease during the year</i>	<i>Reclassification</i>	<i>Ending balance</i>
					VND
Short-term loans	460.796.386.506	169.616.506.126	(299.504.450.240)	30.000.000.000	326.684.330.620
Related party (Note 18.1)	250.000.000.000		(200.000.000.000)	-	50.000.000.000
Another party (Note 18.2)	100.800.000.000	78.000.000.000	-	-	178.800.000.000
Bank (Note 18.3)	69.996.386.506	91.616.506.126	(89.504.450.240)	-	67.884.330.620
Current portion of long-term loan from a bank (Note 18.4)	40.000.000.000	-	(10.000.000.000)	30.000.000.000	30.000.000.000
Long-term loans	5.125.819.146.568	1.497.276.348.623	(20.000.000.000)	(40.000.000.000)	6.623.095.495.191
Bank (Note 18.4)	5.125.819.146.568	1.497.276.348.623	(30.000.000.000)	(40.000.000.000)	6.623.095.495.191
TOTAL	<u>5.586.615.533.074</u>	<u>1.964.780.798.863</u>	<u>(601.616.506.126)</u>	<u>-</u>	<u>6.949.779.825.811</u>

18.1 Short-term loan from a related party

Details of short-term loan from a related party to finance the Company's development and construction of its Phuoc An Port Project are as follows:
as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	VND		% p.a	
Hiep Hoa Investment Development Company Limited	<u>178.800.000.000</u>	31 December 2026	10.6%	Unsecured

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

18. LOANS (continued)

18.2 Short-term loan from another party

Details of the short-term loan from another party to finance the Company's working capital are as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i> VND	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> % p.a	<i>Description of collateral</i> VND
Tin Nghia Logistics Joint Stock Company – Bien Hoa ICD	<u>50.000.000.000</u>	30 June 2026	8%	Unsecured

18.3 Short-term loans from a bank

Details of short-term loans from a bank to finance the Company's working capital are as follows:

<i>Bank</i>	<i>Ending balance</i> VND	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> % p.a	<i>Description of collateral</i> VND
Vietnam Joint Stock Commercial Industry and Trade Bank – Nhon Trach Branch	<u>67.884.330.620</u>	From 3 April 2026 to 23 July 2026	6.2% - 7.0%	Construction and machinery of Phuoc An Port Project

18.4 Long-term loans from a bank

Details of long-term loans from a bank to finance the Company's development and construction of its Phuoc An Port Project are as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i> VND	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> % p.a	<i>Description of collateral</i> VND
Vietnam Joint Stock Commercial Industry and Trade Bank – Nhon Trach Branch	<u>6.653.095.495.191</u>	From 26 September 2026 to 5 January 2035	LIBOR plus margin from 3.5% to 4%	Construction and machinery of Phuoc An Port Project

In which:

<i>Long-term</i>	6.613.095.495.191
<i>Current portion</i>	40.000.000.000

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

19. OWNERS' EQUITY

19.1 Movements in owners' equity

						VND
	Share capital	Other owner capital	Share premium	Investment and development fund	Accumulated losses	Total
For year ended 31 December 2025						
Beginning balance	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
Issuance of shares		-	-	-	-	
Consulting fee on issuance of shares	-	-	-	-	-	
Net loss for the year	-	-	-		(504.690.828.103)	(504.690.828.103)
Ending balance	<u>2.320.000.000.000</u>	<u>9.285.641.372</u>	<u>155.671.000.000</u>	<u>2.069.929.634</u>	<u>(535.912.437.965)</u>	<u>1.951.114.133.041</u>

For year ended 31 March 2026

Beginning balance	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
Issuance of shares	1.250.000.000.000		451.250.000.000			1.701.250.000.000
Consulting fee on issuance of shares			(198.000.000)			(198.000.000)
Net loss for the year					(122.707.422.412)	(504.690.828.103)
Ending balance	3.570.000.000.000	9.285.641.372	606.723.000.000	2.069.929.634	(658.619.860.377)	3.529.458.710.629

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

19. OWNERS' EQUITY (continued)

19.2 Share capital

	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Ordinary shares</i>	<i>Ownership %</i>	<i>Ordinary shares</i>	<i>Ownership %</i>
Hoanh Son One Member Limited Company	40.197.900	11,3	40.197.900	17,3
Vietnam Oil and Gas Group	35.000.000	9,8	35.000.000	15,1
Other shareholders	281.802.100	78,9	281.802.100	67,6
TOTAL	357.000.000	100	357.000.000	100

19.3 Capital held by shareholders

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Share capital		
Beginning balance	2.320.000.000.000	2.320.000.000.000
Issuance of shares	1.250.000.000.000	
Ending balance	<u>3.570.000.000.000</u>	<u>2.320.000.000.000</u>

19.4 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Ordinary shares authorized to be issued	232.000.000	232.000.000
Ordinary shares issued and fully paid	125.000.000	232.000.000
Outstanding ordinary shares	357.000.000	232.000.000

Par value of outstanding shares: VND 10,000 per share (31 December 2025: VND 10,000 per share).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

19. OWNERS' EQUITY (continued)

19.5 Loss per share

Basic and diluted loss per share are calculated as follows:

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Loss attributable to ordinary shareholders (VND)	(658.619.860.377)	(504.690.828.103)
Weighted average number of ordinary shares during the year	<u>357.000.000</u>	<u>232.000.000</u>
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	<u>357.000.000</u>	<u>232.000.000</u>

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of these financial statements.

20. REVENUES

20.1 Net revenue from rendering of services

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Total revenue	94.911.505.366	155.132.273.431
<i>In which:</i>		
<i>Loading services</i>	50.919.482.332	87.577.440.719
<i>Transportation services</i>	27.563.795.131	50.387.394.560
<i>Others</i>	19.768.408.733	17.167.438.152
Trade discounts	<u></u>	<u>(322.444.000)</u>
Net revenue	<u>94.911.505.366</u>	<u>154.809.829.431</u>

Petro Vietnam Phuoc An Port Investment & Operation
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

20. REVENUES (continued)

20.2 Finance income

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Interest income	6.383.460.911	32.110.533.001
Foreign exchange gains	-	219.429.000
TOTAL	<u>6.383.460.911</u>	<u>32.329.962.001</u>

21. COST OF SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Loading services	86.015.843.147	286.081.217.511
Transportation services	31.033.339.949	56.131.888.100
Other services	12.896.752.353	4.061.859.820
TOTAL	<u>129.945.935.449</u>	<u>346.274.965.431</u>

22. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Interest expense	76.301.981.389	277.797.279.457
Foreign exchange losses	-	530.186.400
TOTAL	<u>76.301.981.389</u>	<u>278.327.465.857</u>

23. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Selling expenses	4.421.907.385	21.207.491.681
External services	720.766.560	13.594.942.772
Labor costs	1.465.121.440	5.175.901.340
Depreciation and amortization	9.528.864	26.361.969
Others	2.226.490.521	2.410.285.600
General and administrative expenses	13.135.076.635	44.714.206.942
Labor costs	6.666.700.932	27.404.162.764
External services	2.997.309.456	9.399.855.332
Depreciation and amortisation	406.766.125	1.330.803.039
Others	3.064.300.122	6.579.385.807
TOTAL	<u>17.556.984.020</u>	<u>65.921.698.623</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

24. OPERATING EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Depreciation and amortisation (Notes 11 and 12)	166.249.254.136	13.511.638.209
Labor costs	122.101.731.517	9.633.139.088
External services	92.416.391.036	2.640.869.822
Materials	10.403.704.167	-
Others	21.025.583.198	633.249.849
TOTAL	<u>412.196.664.054</u>	<u>26.418.896.968</u>

25. CORPORATE INCOME TAX

The Company has the obligation to pay corporate income tax ("CIT") at 20% of taxable profits. As the Company reported a tax loss for the period ended 31 March 2026, no provision for CIT has been made.

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

26. RELATED PARTY DISCLOSURES

Pursuant to the Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 101/NQ-PAP, the Company approved a plan to increase its charter capital by VND 1,250,000,000,000. Accordingly, the Company conducted a private placement of 125,000,000 shares with a total issuance value of VND 1,701,250,000,000 to investors.

On the same date, the Board of Directors approved the implementation of the above share issuance plan for charter capital increase in accordance with the Resolution of the Board of Directors No. 16/NQ-PAP.

As at the date of this report, the Company has received the full proceeds amounting to VND 1,701,250,000,000 relating to the above issuance and has completed the share offering.

Other than the above event, there were no other material events occurring after the end of the financial reporting period that would require adjustment or disclosure in the Company's financial statements.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 March 2026

26. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

On 3 February 2026, the Company's shareholders approved a plan to issue additional shares, increasing the charter capital by VND 1,250,000,000,000 in accordance with Shareholders' Resolution No. 101/NQ-PAP. Accordingly, the Company will privately place 125,000,000 shares with a total issuance value of VND 1,701,250,000,000 to investors. On the same date, the Board of Directors approved the implementation of the above-mentioned plan under Management's Resolution No. 16/NQ-PAP.

As of the date of these financial statements, the Company received the total cash of VND 1,701,250,000,000 related to the above issuance of shares and is in the process of completing the remaining relevant procedures.

Except for this event, there is no other significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the financial statements of the Company.

Dong Nai City, Vietnam

15 Jun 2026

Preparer

Tran Thi Thuy Lanh

Chief Accountant

Nguyen Duy Hoa

