

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Thông Tin Doanh nghiệp

- Tên Công ty: CTCP Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An (Mã CK: PAP)
- Mã số thuế: 3601010336
- Địa chỉ: Cảng Phước An, Ấp Bà Trường, Xã Phước An, Đồng Nai
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy.

Trước tiên, Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (PAP) xin chân thành cảm ơn sự hỗ trợ, hướng dẫn của Quý Ủy Ban và Quý Sở trong thời gian qua.

2. Căn cứ pháp lý

Căn cứ quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Số liệu (Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp) trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại BCTC Quý II năm 2026, Công ty PAP xin được giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo như sau:

3. Kết quả sản xuất kinh doanh:

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Quý II/2026 (1)	Quý II/2025 (2)	Chênh Lệch (3) = (1) – (2)	Tỷ lệ
Tổng Doanh Thu	190.454.757.298	25.873.102.537	164.581.654.761	636%
Tổng Chi Phí	300.764.107.206	151.003.857.857	149.760.249.349	99%
Lợi nhuận âm sau thuế	(110.309.349.908)	(125.130.755.320)	14.821.405.412	12%

4. Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế

a) Lợi nhuận sau thuế Quý II/2026 tiếp tục ghi nhận âm nhưng mức lỗ giảm so với Quý II/2025:

- Doanh thu tăng 636% nhờ sản lượng, dịch vụ, khai thác cảng tăng trong quý II/2026.
- Tổng chi phí tăng 99% do Giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí tài chính tăng.
- Tổng hợp: tổng doanh thu tăng mạnh hơn mức tăng của tổng chi phí so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế quý II/2026 vẫn âm nhưng mức lỗ giảm so với quý II/2025

b) Lý do lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD Quý II/2026 vẫn ghi nhận lỗ:

Trong kỳ, Công ty ghi nhận một số khoản chi phí tăng (bao gồm chi phí giá vốn, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính) dẫn đến lợi nhuận sau thuế vẫn âm. Do vậy, lợi nhuận sau thuế của kỳ BC KQKD Quý II/2026 vẫn bị lỗ.

Bằng văn bản này, Công ty PAP xin được báo cáo, giải trình để Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội được biết thông tin.
Xin chân thành cảm ơn và trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên; 
- Đăng website: <https://phuocanport.com>;
- HĐQT công ty (thay b/c);
- Trưởng BKS;
- Lưu VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Hoàng Hải



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30.06.2026

Đồng Nai, ngày 20 tháng 07 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Quý 2 năm 2026
Tại ngày 30 tháng 06 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		2,644,410,651,910	2,097,104,205,502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	427,814,069,113	612,908,508,897
1. Tiền	111		34,404,152,171	5,788,508,897
2. Các khoản tương đương tiền	112		393,409,916,942	607,120,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		99,812,191,780	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)	99,812,191,780	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		1,692,343,135,872	1,029,776,464,977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3(a)	190,162,395,340	62,705,032,517
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,494,637,563,157	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)	7,543,177,375	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	4,768,039,272	2,048,109,067
1. Hàng tồn kho	141		4,768,039,272	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
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		419,673,215,873	256,371,122,561
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14(a)	13,516,879,525	8,876,715,972
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		406,097,839,540	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		12,444,938,880,941	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		5,610,383,879,447	4,017,118,108,754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	5,580,983,427,086	3,987,491,715,988
- Nguyên giá	222		5,878,964,030,344	4,172,005,359,133
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(297,980,603,258)	(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	29,400,452,361	29,626,392,766
- Nguyên giá	228		32,214,629,304	31,471,484,304
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,814,176,943)	(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
trưởng thành	232	V.12.1.3	0	0

3601
CỔ
CỔ
ĐẦU TƯ
KHAI THÁC
PHƯỚC AN

trường 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
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		6,811,062,968,332	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		6,811,062,968,332	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		19,433,667,162	6,814,269,405
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14(b)	19,433,667,162	6,814,269,405
2. Tài sản thuê 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		15,089,349,532,851	11,195,929,561,104
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		11,670,227,289,667	9,244,815,428,063
I. Nợ ngắn hạn	310		3,213,394,420,092	4,118,996,281,495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17(a)	67,517,720,238	781,927,829,801
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3,017,677,066	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)	2,787,183,567	2,379,587,426
5. Phải trả người lao động	315		20,028,888,001	24,572,038,505
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20(a)	60,336,587,506	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)		0
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21(a)	1,850,661,019,535	2,788,362,616,329
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16(a)	1,208,488,406,692	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
14. Quỹ bình ổn giá	324		0	0
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325	V.23	0	0
II. Nợ dài hạn	330		8,456,832,869,575	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)	1,034,718,848,657	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)	7,422,114,020,918	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		3,419,122,243,184	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

010
 NG
 PH
 KHÍ
 THA
 HƯC
 1 PHK

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		(768,956,327,822)	(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		(233,043,889,857)	(504,690,828,103)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		15,089,349,532,851	11,195,929,561,104

Lập, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập



Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng



Nguyễn Duy Hoà



Trương Hoàng Hải

336
TỶ
AN
ĐẦU
CỔ
CÁ
SĐ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		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	152,700,378,018	19,231,186,933	247,587,726,555	29,315,619,066
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	0	68,642,000	0	322,444,000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		152,700,378,018	19,162,544,933	247,587,726,555	28,993,175,066
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	174,616,514,437	75,366,333,244	304,562,449,886	138,353,213,837
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(21,916,136,419)	(56,203,788,311)	(56,974,723,331)	(109,360,038,771)
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	37,752,087,415	6,710,551,404	44,135,548,326	9,233,003,457
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	99,638,393,193	61,196,188,307	175,938,687,854	124,005,951,652
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		0	0	175,408,501,454	0
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	7,417,636,658	2,812,538,044	11,839,544,043	4,745,508,273
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	18,752,747,197	10,300,636,330	31,887,823,832	17,742,003,639
doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(109,972,826,052)	(123,802,599,588)	(232,505,230,734)	(246,620,498,878)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2,291,865	6,200	13,628,405	214,532,382
13. Chi phí khác	32	VI.8	338,815,721	1,328,161,932	552,287,528	1,328,731,932
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(336,523,856)	(1,328,155,732)	(538,659,123)	(1,114,199,550)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(110,309,349,908)	(125,130,755,320)	(233,043,889,857)	(247,734,698,428)
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		(110,309,349,908)	(125,130,755,320)	(233,043,889,857)	(247,734,698,428)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		0	0	0	0
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0	0	0

Lập, ngày 20 tháng 07 năm 2026
Tổng Giám Đốc

Người lập

Kế toán trưởng


Trần Thị Thúy Lành


Nguyễn Duy Hoà



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30.06.2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30.06.2025
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		491,025,807,965	27,090,063,234
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1,851,854,310,104)	(636,371,810,235)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(52,643,247,000)	(23,092,869,798)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(71,173,183,509)	(54,283,940,647)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,139,243,258,985	754,192,243,345
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,329,062,002,546)	(17,977,467,731)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1,674,463,676,209)	49,556,218,168
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		(77,728,079,781)	(9,027,747,138)
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		(553,725,285,593)	(1,076,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		440,000,000,000	632,819,395,754
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		(191,453,365,374)	(452,208,351,384)
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			
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		1,977,765,722,234	625,974,776,374
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(296,943,120,435)	(39,129,888,045)
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		1,680,822,601,799	586,844,888,329
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(185,094,439,784)	184,192,755,113
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		427,814,069,113	460,791,768,059

Người lập

Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Hoà

Lập, ngày 20 tháng 07 năm 2026
Tổng Giám Đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2026 là 574 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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 30 tháng 06 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 :

101C
NG
PH
HÍ Đ
THÁC
JOC
40 Đ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho :

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Tiền mặt	18.910.493	91.368.693
Tiền gửi ngân hàng	34.385.241.678	5.697.140.204
Các khoản tương đương tiền	393.409.916.942	607.120.000.000
TỔNG CỘNG	427.814.069.113	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 30 tháng 06 năm 2026

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Các bên khác	190.162.395.340	56.607.197.432
Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn	21.198.573.485	29.027.256.758
MSC Mediterranean Shipping Company S.A	30.343.009.293	15.110.923.208
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	92.558.352.200	-
Khác	46.062.460.362	12.469.017.466
Các bên liên quan	-	6.097.835.085
TỔNG CỘNG	190.162.395.340	62.705.032.517

6. Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát (*)	89.580.547.944	196.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Lam Thành	10.231.643.836	-
TỔNG CỘNG	99.812.191.780	196.000.000.000

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Lãi tiền gửi phải thu	-	9.740.602.738
Tạm ứng cho nhân viên	3.860.032.791	4.588.914.952
Thanh toán hộ	2.756.516.298	1.066.372.404
Khác	926.628.286	13.187.292
TỔNG CỘNG	7.543.177.375	15.409.077.386

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Ngắn hạn	1.494.637.563.157	951.662.355.074
Các bên khác	1.494.637.563.157	951.662.355.074
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nam Khánh	456.066.093.600	459.576.093.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	885.406.526.044	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mitsui E&S Company Limited	104.872.317.000	454.841.888.000
Khác	48.292.626.513	37.244.373.474
Dài hạn		
Công ty Cổ Phần đầu tư New Construction	3.861.366.000	3.861.366.000
(Trước đây là "Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nga Sơn")	3.861.366.000	3.861.366.000
TỔNG CỘNG	<u>1.498.498.929.157</u>	<u>955.523.721.074</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số tại	
	Số tại 30/06/2026	01/01/2026
Nguyên vật liệu	3.101.536.439	1.507.132.302
Công cụ, dụng cụ	1.666.502.833	540.976.765
TỔNG CỘNG	<u>4.768.039.272</u>	<u>2.048.109.067</u>

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số tại 30/06/2026	
	Số tại 01/01/2026	
Ngắn hạn	13.516.879.525	8.876.715.972
Công cụ, dụng cụ	13.516.879.525	8.876.715.972
Dài hạn	19.433.667.162	6.814.269.405
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	3.977.078.212	4.036.585.618
Công cụ, dụng cụ, Phần mềm	5.073.177.394	2.777.683.787
Khác	10.383.411.556	-
TỔNG CỘNG	<u>32.950.546.687</u>	<u>15.690.985.377</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Số tại 01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số tại 30/06/2026
Nguyên giá:				
Nhà cửa, vật kiến trúc	36.955.335.939	495.000.000	-	37.450.335.939
Máy móc, thiết bị	1.015.221.573.429	1.520.939.377.323	(469.300.000)	2.535.691.650.752
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	188.804.446.325	185.408.494.813	-	374.212.941.138
Thiết bị, dụng cụ quản lý	25.058.473.357	585.099.075	-	25.643.572.432
Cầu bến	716.027.870.357	-	-	716.027.870.357
Kho, bãi	2.189.937.659.726	-	-	2.189.937.659.726
Cộng	4.172.005.359.133	1.707.427.971.211	(469.300.000)	5.878.964.030.344
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà cửa, vật kiến trúc	(4.686.937.390)	(419.293.716)	-	(5.106.231.106)
Máy móc, thiết bị	(54.669.650.479)	(44.868.149.463)	-	(99.537.799.942)
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	(17.170.804.287)	(18.129.285.361)	-	(35.300.089.648)
Thiết bị, dụng cụ quản lý	(2.944.974.671)	(1.558.055.947)	-	(4.503.030.618)
Cầu bến	(19.914.520.694)	(9.193.497.672)	-	(29.108.018.366)
Kho, bãi	(85.126.755.624)	(39.298.677.954)	-	(124.425.433.578)
Cộng	(184.513.643.145)	(113.466.960.113)	-	(297.980.603.258)
Giá trị còn lại:				
Nhà cửa, vật kiến trúc	32.268.398.549			32.344.104.833
Máy móc, thiết bị	960.551.922.950			2.436.153.850.810
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	171.633.642.038			338.912.851.490
Thiết bị, dụng cụ quản lý	22.113.498.686			21.140.541.814
Cầu bến	696.113.349.663			686.919.851.991
Kho, bãi	2.104.810.904.102			2.065.512.226.148
Cộng	3.987.491.715.988			5.580.983.427.086

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số tại 01/01/2026	31.471.484.304
Tăng trong kỳ	743.145.000
Số tại 30/06/2026	32.214.629.304
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	41.733.000
Hao mòn lũy kế:	
Số tại 01/01/2026	(1.845.091.538)
Hao mòn trong kỳ	(969.085.405)
Số tại 30/06/2026	(2.814.176.943)
Giá trị còn lại:	
Số tại 01/01/2026	29.626.392.766
Số tại 30/06/2026	29.400.452.361



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Chi phí triển khai và xây dựng dự án	4.650.658.463.497	3.079.000.548.008
Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.526.963.664.361	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	617.248.346.192	470.719.177.368
TỔNG CỘNG	6.811.062.968.332	5.070.834.611.443

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Các bên khác	67.517.720.238	37.802.502.317
Công ty TNHH MSC Việt Nam	-	8.991.431.656
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	5.891.298.620	5.274.061.880
Công ty TNHH Sany Heavy Industry (Việt Nam)	16.375.691.002	-
Công ty TNHH Thương mại Nông ngư Cơ Thành Phát	-	2.689.200.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình 625	429.374.999	429.374.999
Công ty TNHH Tổng công ty Công nghệ và giải pháp CMC	-	3.442.800
Khác	44.821.355.617	20.414.990.982
Các bên liên quan	-	744.125.327.484
TỔNG CỘNG	67.517.720.238	781.927.829.801

15. THUẾ

	VND			
	Số tại 01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số tại 30/06/2026
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng				
được khấu trừ	247.435.909.781	275.217.793.464	(116.555.863.705)	406.097.839.540
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	275.217.793.464	(116.555.863.705)	406.156.336.348
Phải nộp				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuế thu nhập cá nhân	2.379.587.426	3.414.924.940	(3.007.328.799)	2.787.183.567
TỔNG CỘNG	2.379.587.426	3.414.924.940	(3.007.328.799)	2.787.183.567

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số tại 30/06/2026	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	-	-
Chi phí điện, nước	1.301.898.585	1.191.627.756
TỔNG CỘNG	60.336.587.506	60.226.316.677



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Ngắn hạn		
Đặt cọc thuê đất (i)	1.758.519.814.840	2.219.888.508.436
Tạm ứng vốn của các Cổ đông (ii)	-	500.000.000.000
Lãi vay phải trả	12.276.821.669	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)	62.678.589.824	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	3.839.909.202	558.340.901
TỔNG CỘNG	1.850.661.019.535	2.788.362.616.329

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 30 tháng 06 năm 2026

18. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Doanh thu chờ phân bổ dài hạn thể hiện khoản tiền nhận trước từ khách hàng theo các hợp đồng cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An, sẽ được phân bổ vào doanh thu theo thời hạn cho thuê. Chi tiết như sau:

VND

	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	1.034.718.848.657	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	629.598.502.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Phước An	234.045.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Thanh Sơn Hóa Nông	74.891.776.981	-
Công ty TNHH Vật tư Nông nghiệp Thần Nông	57.414.478.072	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Thái Dương Minh	14.608.974.505	-
Công ty Cổ phần Trường Đại Sinh	12.784.503.235	-
Công ty Cổ phần An Thiên Minh	11.375.613.864	-
TỔNG CỘNG	1.034.718.848.657	-

19. VAY

	Số tại 01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Số tại 30/06/2026
Ngắn hạn	460.796.386.506	1.306.251.646.747	(578.559.626.561)	40.000.000.000	1.208.488.406.692
Vay bên khác	250.000.000.000	1.033.200.000.000	(200.000.000.000)	-	1.083.200.000.000
Vay bên liên quan	100.800.000.000	78.000.000.000	(178.800.000.000)	-	-
Vay ngân hàng	69.996.386.506	195.051.646.747	(199.759.626.561)	-	65.288.406.692
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	40.000.000.000	-	(20.000.000.000)	40.000.000.000	60.000.000.000
Dài hạn	5.125.819.146.568	2.336.294.874.350	-	(40.000.000.000)	7.422.114.020.918
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.4)	5.125.819.146.568	2.336.294.874.350	-	(40.000.000.000)	7.422.114.020.918



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 30 tháng 06 năm 2026

TỔNG CỘNG	5.586.615.533.074	3.642.546.521.097	(598.559.626.561)	-	8.630.602.427.610
-----------	-------------------	-------------------	-------------------	---	-------------------

19.1 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 30/06/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	-	Đã tất toán trong kỳ	10,6%	Tín chấp

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 30/06/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			VND
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	50.000.000.000	[...]	8%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	1.033.200.000.000	[...]	12%	Tin chấp

19.3 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 30/06/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	65.288.406.692	[...]	6,2% – 7,7%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An

19.4 Vay ngân hàng dài hạn

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và các khoản mua thiết bị trả chậm nhằm phục vụ quá trình xây dựng Cảng Phước An. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số tại 30/06/2026	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND			VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch	7.482.114.020.918	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

1033
TY
IÂN
ĐẦU
CÁ
CAN
XON

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 30 tháng 06 năm 2026

Trong đó:

Vay dài hạn:

7.422.114.020.918

Vay dài hạn đến hạn trả:

60.000.000.000



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
VND						
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số tại 01/01/2025	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 31/12/2025	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
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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	-	-	-	-	(233.043.889.857)	(233.043.889.857)
Số tại 30/06/2026	3.570.000.000.000	9.285.641.372	606.723.000.000	2.069.929.634	(768.956.327.822)	3.419.122.243.184



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số tại 30/06/2026		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
TỔNG CỘNG	357.000.000	100	357.000.000	100

20.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Số tại 30/06/2026	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 30/06/2026	3.570.000.000.000	2.320.000.000.000

20.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	357.000.000	232.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	357.000.000	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 30 tháng 06 năm 2026

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.5 Lỗi trên cổ phiếu

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

	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Lỗi thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(768.956.327.822)	(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.

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Tổng doanh thu	152.700.378.018	155.132.273.431
Trong đó:		
Dịch vụ bốc xếp	85.434.637.560	87.577.440.719
Dịch vụ vận chuyển	30.160.596.882	50.387.394.560
Khác	37.105.143.576	17.167.438.152
Chiết khấu thương mại	-	(322.444.000)
Doanh thu thuần	152.700.378.018	154.809.829.431

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu tài chính

	Số tại 30/06/2026	Số tại 01/01/2026
Lãi tiền gửi	31.512.413.175	32.110.533.001
Lãi cho vay	1.652.739.726	
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.586.934.514	219.429.000
TỔNG CỘNG	37.752.087.415	32.329.962.001

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Số tại 30/06/2026 Số tại 01/01/2026

Dịch vụ bốc xếp	116.972.378.698	286.081.217.511
Dịch vụ vận chuyển	31.568.216.618	56.131.888.100
Dịch vụ khác	26.075.919.121	4.061.859.820
TỔNG CỘNG	174.616.514.437	346.274.965.431

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

Số tại 30/06/2026 Số tại 01/01/2026

Chi phí lãi vay	99.132.349.890	277.797.279.457
Lỗ chênh lệch tỷ giá	506.043.303	530.186.400
TỔNG CỘNG	99.638.393.193	278.327.465.857

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

VND

Số tại 30/06/2026 Số tại 01/01/2026

Chi phí bán hàng	7.417.636.658	21.207.491.681
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.684.098.325	13.594.942.772
Chi phí nhân viên	2.864.158.361	5.175.901.340
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.528.864	26.361.969
Khác	2.859.851.108	2.410.285.600
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.752.747.197	44.714.206.942
Chi phí nhân viên	10.280.296.220	27.404.162.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.290.336.393	9.399.855.332
Chi phí khấu hao và hao mòn	415.382.412	1.330.803.039
Khác	4.766.732.172	6.579.385.807
TỔNG CỘNG	26.170.383.855	65.921.698.623

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

Số tại 30/06/2026 Số tại 01/01/2026

Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11 và số 12)	61.804.640.637	13.511.638.209
Chi phí nhân viên	67.909.159.208	9.633.139.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.724.719.746	2.640.869.822
Chi phí nguyên vật liệu	6.078.474.592	-
Khác	12.269.904.109	633.249.849
TỔNG CỘNG	200.786.898.292	26.418.896.968

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

26. 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 lỗi trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

27. SỰ KIỆN KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Trần Thị Thuý Lành



Nguyễn Duy Hoà



Trương Hoàng Hải