

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 30.09.2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.046.246.133.659	2.097.104.205.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	321.921.810.275	612.908.508.897
1. Tiền	111		129.325.119.056	5.788.508.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		192.596.691.219	607.120.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		101.488.356.164	196.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	101.488.356.164	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		2.187.994.140.954	1.029.776.464.977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	146.260.177.883	62.705.032.517
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.034.627.680.393	951.662.355.074
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	7.106.282.678	15.409.077.386
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	9	5.349.985.593	2.048.109.067
1. Hàng tồn kho	141		5.349.985.593	2.048.109.067
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		429.491.840.673	256.371.122.561
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	14.936.280.181	8.876.715.972
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	16	414.522.733.033	247.435.909.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	16	32.827.459	58.496.808
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.079.245.430.429	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		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	3.861.366.000	3.861.366.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		197.000.000	197.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.738.766.469.180	4.017.118.108.754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	6.709.861.574.486	3.987.491.715.988
- Nguyên giá	222		7.084.903.039.331	4.172.005.359.133
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(375.041.464.845)	(184.513.643.145)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	28.904.894.694	29.626.392.766

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
- Nguyên giá	228		32.214.629.304	31.471.484.304
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.309.734.610)	(1.845.091.538)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	13	647.262.104.087	-
- Nguyên giá	241		650.366.575.426	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(3.104.471.339)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		6.668.499.497.059	5.070.834.611.443
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	6.668.499.497.059	5.070.834.611.443
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		20.658.994.103	6.814.269.405
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	20.658.994.103	6.814.269.405
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		17.125.491.564.088	11.195.929.561.104
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		13.832.374.327.500	9.244.815.428.063
I. Nợ ngắn hạn	310		2.452.031.417.995	4.118.996.281.495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	61.538.963.470	781.927.829.801
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		122.640.067.191	51.268.764
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	2.304.420.973	2.379.587.426
5. Phải trả người lao động	315		14.855.316.000	24.572.038.505
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	60.305.772.872	60.226.316.677
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	19	42.477.165.420	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	1.842.647.131.467	2.788.362.616.329
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	304.805.643.115	460.796.386.506
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		456.937.487	680.237.487
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		11.380.342.909.505	5.125.819.146.568
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		610.231.735.659	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	19	1.594.141.174.188	-

30
 1
 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
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000
 1001
 1002
 1003
 1004
 1005
 1006
 1007
 1008
 1009
 1010
 1011
 1012
 1013
 1014
 1015
 1016
 1017
 1018
 1019
 1020
 1021
 1022
 1023
 1024
 1025
 1026
 1027
 1028
 1029
 1030
 1031
 1032
 1033
 1034
 1035
 1036
 1037
 1038
 1039
 1040
 1041
 1042
 1043
 1044
 1045
 1046
 1047
 1048
 1049
 1050
 1051
 1052
 1053
 1054
 1055
 1056
 1057
 1058
 1059
 1060
 1061
 1062
 1063
 1064
 1065
 1066
 1067
 1068
 1069
 1070
 1071
 1072
 1073
 1074
 1075
 1076
 1077
 1078
 1079
 1080
 1081
 1082
 1083
 1084
 1085
 1086
 1087
 1088
 1089
 1090
 1091
 1092
 1093
 1094
 1095
 1096
 1097
 1098
 1099
 1100
 1101
 1102
 1103
 1104
 1105
 1106
 1107
 1108
 1109
 1110
 1111
 1112
 1113
 1114
 1115
 1116
 1117
 1118
 1119
 1120
 1121
 1122
 1123
 1124
 1125
 1126
 1127
 1128
 1129
 1130
 1131
 1132

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	9.175.969.999.658	5.125.819.146.568
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	3.293.117.236.588	1.951.114.133.041
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.570.000.000.000	2.320.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.570.000.000.000	2.320.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		606.723.000.000	155.671.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
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		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.069.929.634	2.069.929.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(894.961.334.418)	(535.912.437.965)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(768.956.327.822)	(31.221.609.862)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(126.005.006.596)	(504.690.828.103)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		17.125.491.564.088	11.195.929.561.104

Người lập



Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng



Nguyễn Duy Hòa

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật




Trương Hoàng Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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	22.1	233.027.292.125	43.006.216.260	480.615.018.680	72.321.835.326
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22.1	-	-	-	322.444.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22.1	233.027.292.125	43.006.216.260	480.615.018.680	71.999.391.326
4. Giá vốn hàng bán	11	23	212.229.730.600	95.489.396.219	516.792.180.486	233.842.610.056
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20.797.561.525	(52.483.179.959)	(36.177.161.806)	(161.843.218.730)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	8.763.117.450	12.790.351.782	52.898.665.776	22.023.355.239
8. Chi phí tài chính	23	24	110.314.852.977	74.881.014.459	286.253.540.831	198.886.966.111
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		104.794.851.421	-	279.722.392.895	-
9. Chi phí bán hàng	25	25	26.790.138.510	3.818.535.176	38.629.682.553	8.564.043.449
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	17.197.947.586	12.861.610.600	49.085.771.418	30.603.614.239
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(124.742.260.098)	(131.253.988.412)	(357.247.490.832)	(377.874.487.290)
12. Thu nhập khác	31		4.174.888	577.894	17.803.293	215.110.276
13. Chi phí khác	32		1.266.921.386	37.561.346	1.819.208.914	1.366.293.278
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.262.746.498)	(36.983.452)	(1.801.405.621)	(1.151.183.002)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(126.005.006.596)	(131.290.971.864)	(359.048.896.453)	(379.025.670.292)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27.1	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	27.1	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(126.005.006.596)	(131.290.971.864)	(359.048.896.453)	(379.025.670.292)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	21.5	-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	21.5	-	-	-	-

Người lập



Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng



Nguyễn Duy Hòa

Lập ngày 20 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật




Trương Hoàng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30.09.2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30.09.2025
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.272.843.928.258	53.759.805.988
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.173.759.936.888)	(363.639.859.531)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(159.204.183.813)	(34.023.790.240)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(228.781.862.888)	(55.497.600.891)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.297.654.363.984	1.493.216.150.183
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(968.254.384.256)	(78.571.884.605)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.959.502.075.603)	1.015.242.820.904
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		(236.894.732.718)	(19.733.972.238)
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		(10.000.000.000)	(133.243.291.886)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		120.000.000.000	333.960.000.000
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		(126.894.732.718)	180.982.735.876
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	21.1	1.701.250.000.000	-
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	20	6.419.815.912.130	640.082.876.797
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	20	(2.325.655.802.431)	(73.074.983.303)
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		5.795.410.109.699	567.007.893.494
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(290.986.698.622)	1.763.233.450.274
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	4	321.921.810.275	2.039.832.463.220

Người lập

Trần Thị Thúy Lành

Kế toán trưởng

Nguyễn Duy Hòa

Ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Trương Hoàng Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 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, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 605 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 482).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 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)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026 (từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026).

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Giả định hoạt động liên tục

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, lỗ lũy kế của Công ty là 894.961.334.418 VND. Do đó, khả năng Công ty tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh trong tương lai phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động đạt được trong tương lai, tính khả thi của dự án đầu tư và/hoặc tiếp tục nhận được hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các bên cho vay.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có các khoản đặt cọc thuê đất và doanh thu chờ phân bổ từ các khách hàng với giá trị lần lượt là 1.784.295.104.500 VND và 2.246.850.075.267 VND. Các khoản tiền này sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng theo các hợp đồng thuê đất tương ứng. Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã hoàn tất hồ sơ pháp lý cần thiết của dự án Khu Công nghiệp Phước An, hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và đã bàn giao đất cho một số khách hàng thuê.

Theo đó, trên cơ sở ghi nhận doanh thu từ các khoản đặt cọc và doanh thu chờ phân bổ, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho rằng việc lập các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính giữa niên độ quý 3 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 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.

3.3 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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.6 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.7 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

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Cơ sở hạ tầng	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.10 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.

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ

- ▶ Chi phí bảo hiểm
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.14 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ).

Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

3.16 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 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.17 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 phê duyệt của các cổ đông 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, 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 báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.18 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. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

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

3.19 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.20 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.22 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.23 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 thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

3.24 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.

3.25 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	34.870.517	91.368.693
Tiền gửi ngân hàng	129.290.248.539	5.697.140.204
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	105.497.554.038	5.326.901.539
- Khác	23.792.694.501	370.238.665
Các khoản tương đương tiền (*)	192.596.691.219	607.120.000.000
TỔNG CỘNG	321.921.810.275	612.908.508.897

(*) Chi tiết của các khoản tương đương tiền như sau:

	Số tiền (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)
Tiền gửi có kỳ hạn			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	123.476.691.219	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TNHH MTV Hiện Đại Việt Nam	45.120.000.000	1 – 3 tháng	1,9%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	24.000.000.000	1 tháng	4,75%
TỔNG CỘNG	192.596.691.219		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cho vay bên khác		
Công ty TNHH Đầu tư, Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ Hà Vương Phát	91.017.260.273	196.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Lam Thành	10.471.095.891	-
TỔNG CỘNG	101.488.356.164	196.000.000.000
Trong đó:		
Tiền gốc	86.000.000.000	196.000.000.000
Tiền lãi	15.488.356.164	-

Khoản phải thu cho vay nêu trên có thời hạn gốc dưới một (1) năm và được hưởng lãi suất từ 7.5% đến 9.5% mỗi năm.

Các khoản cho vay này được bảo đảm thanh toán bởi công ty mẹ cao nhất của Cổ đông.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
c bên khác		
MSC Mediterranean Shipping Company S.A	137.719.442.317	56.607.197.432
Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn	58.375.307.854	15.110.923.208
Khác	20.628.480.013	29.027.256.758
Khác	58.715.654.450	12.469.017.466
Các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 28)	8.540.735.566	6.097.835.085
TỔNG CỘNG	146.260.177.883	62.705.032.517

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.034.627.680.393	951.662.355.074
Các bên khác	728.748.483.705	951.662.355.074
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Khánh	456.066.093.600	459.576.093.600
Công ty TNHH Mitsui E&S	231.115.437.059	454.841.888.000
Khác	41.566.953.046	37.244.373.474
Bên liên quan (TM số 28)	1.305.879.196.688	-
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư New Construction (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nga Sơn)	3.861.366.000	3.861.366.000
TỔNG CỘNG	2.038.489.046.393	955.523.721.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi tiền gửi, lãi cho vay phải thu	-	9.740.602.738
Tạm ứng cho nhân viên	3.711.758.020	4.588.914.952
Thanh toán hộ	3.371.530.366	1.066.372.404
Khác	22.994.292	13.187.292
TỔNG CỘNG	7.106.282.678	15.409.077.386
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	6.606.302.678	14.922.207.386
<i>Các bên liên quan (TM số 28)</i>	499.980.000	486.870.000

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	2.847.398.395	1.507.132.302
Công cụ, dụng cụ	2.502.587.198	540.976.765
TỔNG CỘNG	5.349.985.593	2.048.109.067

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	14.936.280.181	8.876.715.972
Công cụ, dụng cụ	14.936.280.181	8.876.715.972
Dài hạn	20.658.994.103	6.814.269.405
Chi phí môi giới cho thuê đất Khu Công nghiệp	11.040.043.365	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	3.947.324.509	4.036.585.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài, công cụ, dụng cụ và phần mềm	5.671.626.229	2.777.683.787
TỔNG CỘNG	35.595.274.284	15.690.985.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số 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 mới trong kỳ	-	10.688.423.323	2.529.744.444	631.052.779	13.849.220.546
Xây dựng cơ bản hoàn thành	7.213.727.423	2.584.002.934.000	307.891.983.413	-	2.899.108.644.836
Thanh lý	-	-	(60.185.184)	-	(60.185.184)
Số cuối kỳ	2.950.134.593.445	3.609.912.930.752	499.165.988.998	25.689.526.136	7.084.903.039.331
Khấu hao lũy kế:					
Số 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 kỳ	(73.431.862.406)	(84.787.255.806)	(30.019.923.172)	(2.348.965.500)	(190.588.006.884)
Thanh lý	-	-	60.185.184	-	60.185.184
Số cuối kỳ	(183.160.076.114)	(139.456.906.285)	(47.130.542.275)	(5.293.940.171)	(375.041.464.845)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.833.192.652.314	960.551.922.950	171.633.642.038	22.113.498.686	3.987.491.715.988
Số cuối kỳ	2.766.974.517.331	3.470.456.024.467	452.035.446.723	20.395.585.965	6.709.861.574.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	31.471.484.304
Mua mới trong kỳ	743.145.000
Số cuối kỳ	32.214.629.304

Hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(1.845.091.538)
Hao mòn trong kỳ	(1.464.643.072)
Số cuối kỳ	(3.309.734.610)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	29.626.392.766
Số cuối kỳ	28.904.894.694

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

*Quyền sử dụng đất
và cơ sở hạ tầng*

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
Kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	650.366.575.426
Số cuối kỳ	650.366.575.426

Hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	-
Hao mòn trong kỳ	(3.104.471.339)
Số cuối kỳ	(3.104.471.339)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối kỳ	647.262.104.087

Bất động sản đầu tư thể hiện quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Dự án Khu Công nghiệp Phước An mà Công ty đã bàn giao cho khách hàng thuê, được kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí triển khai và xây dựng dự án	4.649.482.689.409	3.079.000.548.008
Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.363.383.175.943	1.504.922.391.785
Rà phá bom mìn	6.835.299.619	7.491.182.812
Khảo sát địa chất	6.292.900.043	6.469.921.897
Thiết kế bản vẽ thi công	2.257.918.284	2.231.389.573
Khác	640.247.513.761	470.719.177.368
TỔNG CỘNG	6.668.499.497.059	5.070.834.611.443

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên khác	59.559.653.562	37.802.502.317
Công ty Cổ phần Haivanship Group	4.303.579.109	79.012.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	3.795.126.303	270.739.999
Công ty Cổ phần Giang Nam Logistics	3.603.212.510	145.892.966
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	3.298.698.620	5.274.061.880
Công ty TNHH MSC Việt Nam	1.069.000.792	8.991.431.656
Khác	43.490.036.228	23.041.363.816
Các bên liên quan (TM số 28)	1.979.309.908	744.125.327.484
TỔNG CỘNG	61.538.963.470	781.927.829.801

16. THUẾ

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng				
được khấu trừ	247.435.909.781	414.725.158.930	(247.638.335.678)	414.522.733.033
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.827.459	-	-	32.827.459
Thuế khác	25.669.349	545.765.391	(571.434.740)	-
TỔNG CỘNG	247.494.406.589	415.270.924.321	(248.209.770.418)	414.555.560.492
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	2.379.587.426	4.713.987.236	(4.789.153.689)	2.304.420.973

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

VND

Số cuối kỳ

Số đầu năm

Chi phí ước tính hoàn thành dự án Cảng Phước An – Phân kỳ 1 (*)	59.034.688.921	59.034.688.921
Chi phí điện, nước	1.271.083.951	1.191.627.756
TỔNG CỘNG	<u>60.305.772.872</u>	<u>60.226.316.677</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc thuê đất (*)	1.784.295.104.500	2.219.050.385.640
Đặt cọc Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An	30.000.000.000	-
Tạm ứng vốn của các Cổ đông	-	500.000.000.000
Lãi vay phải trả	12.236.809.708	37.741.461.074
Phải trả lợi nhuận cố định phân chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	-	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	2.769.333.259	1.396.463.697
TỔNG CỘNG	1.842.647.131.467	2.788.362.616.329
<i>Trong đó:</i>		
Các bên liên quan (TM số 28)	885.723.064.097	1.480.270.978.200
Các bên khác	956.924.067.370	1.308.091.638.129

(*) Số dư thể hiện khoản đặt cọc từ các khách hàng về việc thuê đất và sử dụng hạ tầng tại Dự án Khu Công nghiệp Cảng Phước An.

19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Số dư thể hiện số tiền Công ty đã xuất hóa đơn cho khách hàng đối với phí sử dụng hạ tầng theo các hợp đồng cho thuê đất tại Dự án Khu công nghiệp Phước An và được phân bổ vào doanh thu trong thời hạn thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng cho thuê đất. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 42.477.165.420 VND và 1.594.141.174.188 VND.

Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

20. VAY

	VND			
	Số đầu năm	Tăng (giảm) trong kỳ		Số cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngắn hạn	460.796.386.506	2.180.915.059.040	(2.525.655.802.431)	188.750.000.000
Bên liên quan (TM số 28)	-	715.000.000.000	(715.000.000.000)	-
Bên khác (TM số 20.1)	350.800.000.000	1.111.200.000.000	(1.412.000.000.000)	50.000.000.000
Ngân hàng (TM 20.2)	69.996.386.506	354.715.059.040	(342.905.802.431)	81.805.643.115
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM 20.3)	40.000.000.000	-	(55.750.000.000)	173.000.000.000
Dài hạn				
Ngân hàng (TM 20.3)	5.125.819.146.568	4.238.900.853.090	-	(188.750.000.000)
TỔNG CỘNG	5.586.615.533.074	6.419.815.912.130	(2.525.655.802.431)	9.480.775.642.773

20.1 Vay ngắn hạn từ bên khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên khác nhằm tài trợ vốn lưu động của Công ty như sau:

	Số cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Bên cho vay	VND		%/năm	
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	50.000.000.000	31/12/2026	8%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	50.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Tên ngân hàng	Số cuối kỳ 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>81.805.643.115</u>	6 tháng kể từ ngày giải ngân	7,9%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An

20.3 Vay ngân hàng dài hạn

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm phục vụ quá trình xây dựng Cảng Phước An – Phân kỳ 1, Phân kỳ 2 và dự án Khu Công nghiệp Phước An. Chi tiết như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ 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>9.348.969.999.658</u>	Từ ngày 28 tháng 12 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2037	Lãi suất cơ sở cộng biên độ từ 3,5% đến 4%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An
Trong đó:				
Vay dài hạn:	9.175.969.999.658			
Vay dài hạn đến hạn trả:	173.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 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
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Số đầu năm	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(31.221.609.862)	2.455.804.961.144
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	-	(379.025.670.292)	(379.025.670.292)
Số cuối kỳ	<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>(410.247.280.154)</u>	<u>2.076.779.290.852</u>
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026						
Số đầu năm	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(535.912.437.965)	1.951.114.133.041
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 phần	-	-	(198.000.000)	-	-	(198.000.000)
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	-	(359.048.896.453)	(359.048.896.453)
Số cuối kỳ	<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>(894.961.334.418)</u>	<u>3.293.117.236.588</u>

(*) Vào ngày 3 tháng 2 năm 2026, các cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ thêm 1.250.000.000.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 14/NQ-PAP. Theo đó, Công ty thực hiện chào bán riêng lẻ 125.000.000 cổ phiếu cho các nhà đầu tư với tổng giá trị phát hành là 1.701.250.000.000 đồng. Cùng ngày, Hội đồng quản trị đã phê duyệt việc triển khai phương án nêu trên theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/NQ-PAP.

Đợt phát hành cổ phiếu đã hoàn tất vào ngày 13 tháng 3 năm 2026, với tổng cộng 125.000.000 cổ phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư cá nhân với giá phát hành 13.610 đồng/cổ phiếu. Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 1.701.250.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

Việc phát hành cổ phiếu trên đã được Sở Tài chính thành phố Đồng Nai chấp thuận thông qua GCNĐKDN thay đổi lần thứ 14 ngày 26 tháng 3 năm 2026. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 2.320.000.000.000 đồng lên 3.570.000.000.000 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu %	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty TNHH MTV Hoành Sơn	40.197.900	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	156.802.100	67,6
TỔNG CỘNG	357.000.000	100	232.000.000	100

21.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	2.320.000.000.000	2.320.000.000.000
Phát hành cổ phiếu (TM số 21.1)	1.250.000.000.000	-
Số cuối kỳ	3.570.000.000.000	2.320.000.000.000

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Lỗ trên cổ phiếu

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(126.005.006.596)	(131.290.971.864)
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	357.000.000	232.000.000
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	357.000.000	232.000.000
Lỗ trên cổ phiếu (VND)		
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(353)	(566)
Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	(353)	(566)

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 kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Tổng doanh thu	233.027.292.125	43.006.216.260
Trong đó:		
Dịch vụ bốc xếp	124.587.072.362	24.753.373.548
Dịch vụ vận chuyển	35.557.580.043	14.033.814.653
Khác	72.882.639.720	4.219.028.059
Chiết khấu thương mại	-	-
Doanh thu thuần	233.027.292.125	43.006.216.260
Trong đó:		
Các bên liên quan (TM số 28)	8.919.691.112	2.485.333.334
Các bên khác	224.107.601.013	40.520.882.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	6.623.879.677	12.790.351.782
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.139.237.773	-
TỔNG CỘNG	8.763.117.450	12.790.351.782

23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Dịch vụ bốc xếp	149.950.217.416	78.251.813.087
Dịch vụ vận chuyển	43.712.605.984	16.134.326.495
Dịch vụ khác	18.566.907.200	1.103.256.637
TỔNG CỘNG	212.229.730.600	95.489.396.219

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí lãi vay	104.794.851.421	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.468.543.726	-
Khác	51.457.830	74.881.014.459
TỔNG CỘNG	110.314.852.977	74.881.014.459

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

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí bán hàng	26.790.138.510	3.818.535.176
Chi phí nhân viên	2.191.080.331	1.469.555.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.679.083.365	1.121.909.854
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.528.864	9.528.864
Khác	1.910.445.950	1.217.540.783
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.197.947.586	12.861.610.600
Chi phí nhân viên	8.354.746.937	8.326.318.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.366.296.783	2.085.352.437
Chi phí khấu hao và hao mòn	430.093.697	362.359.669
Khác	5.046.810.169	2.087.580.033
TỔNG CỘNG	43.988.086.096	16.680.145.776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 11, 12 và 13)	77.494.657.435	42.827.673.442
Chi phí nhân viên	60.862.154.511	41.493.365.778
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.127.701.510	17.984.136.796
Chi phí nguyên vật liệu	6.816.534.948	2.860.564.539
Khác	21.916.768.292	7.003.801.440
TỔNG CỘNG	256.217.816.696	112.169.541.995

27. 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 quý 3 năm 2026 và lũy kế chín tháng 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

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

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lỗ kế toán trước thuế	(126.005.006.596)	(131.290.971.864)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(25.201.001.319)	(26.258.194.373)
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	253.384.277	7.512.269
Chi phí lãi vay chưa được trừ	16.493.291.441	-
Lỗ thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	8.454.325.601	26.250.682.104
Chi phí thuế TNDN	-	-

27.2 Lỗ tính thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Lỗ thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 (năm) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 385.502.908.104 VND (31 tháng 12 năm 2025: 283.507.891.083 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2026	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026
2021	2026	1.379.464.280	-	1.379.464.280
2022	2027	1.287.125.976	-	1.287.125.976
2023	2028	6.403.413.067	-	6.403.413.067
2024	2029	16.903.989.463	-	16.903.989.463
2025	2030	257.464.814.995	-	257.464.814.995
2025	2031	102.064.100.323	-	102.064.100.323
TỔNG CỘNG		385.502.908.104	-	385.502.908.104

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

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

27.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	VND	
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/9/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/9/2026
2024	2029	3.232.252.291	-	3.232.252.291
2025	2030	245.686.746.456	-	245.686.746.456
2026	2031	212.893.959.210	-	212.893.959.210
TỔNG CỘNG		461.812.957.957	-	461.812.957.957

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu
Xây dựng Sài Gòn
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông
Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông
Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty TNHH BOT Phước An

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

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

Công ty trong cùng
Tập đoàn với Cổ đông

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
Ông Nguyễn Thành Đạt
Ông Trương Hoàng Hải

Bên liên quan của Cổ đông
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Sơn
Ông Đào Minh Tùng

Thành viên Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hữu Thắng

Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thái Phúc

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Trần Nhân Tâm

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Sỹ Quyết

Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây

Ông Bùi Hữu Giang

Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Đào Đức Mạnh

Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Lam Giang

Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Lê Đình Nghiệm

Phó Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hiền Lương

Phó Tổng Giám đốc

Ông Phan Thế Anh

Cổ đông

Ông Trần Bảo Chung

Cổ đông

Ông Trương Công Nghĩa

Cổ đông

Ông Bành Xuân Hoài

Cổ đông

Bà Võ Thị Hồng Thẩm

Cổ đông

Ông Trần Phi Hùng

Cổ đông

Ông Phạm Văn Khánh

Cổ đông từ ngày 26 tháng 3 năm 2026

Ông Phạm Hồng Khánh

Cổ đông từ ngày 26 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Quý 3 năm 2026</i>	<i>Quý 3 năm 2025</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	741.914.978.240	1.167.560.942.792
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Vay	15.000.000.000	-
	Trả nợ vay	15.000.000.000	14.247.250.000
	Lãi vay	88.356.165	99.832.384
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Cung cấp dịch vụ	6.259.561.200	2.483.700.000
	Vay	400.000.000.000	-
	Trả nợ vay	400.000.000.000	-
	Lãi vay	1.715.424.656	-
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Mua dịch vụ	7.735.968.182	3.694.076.301
	Thanh toán hộ	591.915.966	73.831.999
	Cung cấp dịch vụ	2.660.129.912	1.633.334
	Thu hộ	4.432.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Thu hồi khoản cho vay	-	20.000.000.000
	Lãi cho vay	-	451.452.055
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Nhận tiền đặt cọc thuê đất	-	580.000.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Nhận tiền đặt cọc thuê đất	-	600.000.000.000
	Nhận tạm ứng và thanh toán phí sử dụng hạ tầng	207.930.434.590	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cung cấp dịch vụ	4.039.383.902	1.284.389.424
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Cung cấp dịch vụ	2.530.351.664	125.841.600
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Cung cấp dịch vụ	1.971.000.000	1.138.158.000
Công ty TNHH BOT Phước An	Cung cấp dịch vụ	-	3.549.446.061
		8.540.735.566	6.097.835.085
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	1.305.879.196.688	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Ông Trương Hoàng Hải	Tạm ứng	486.000.000	486.000.000
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Chi hộ	13.980.000	870.000
		499.980.000	486.870.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

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

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	-	743.105.806.083
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Mua dịch vụ	1.979.309.908	1.019.521.401
		<u>1.979.309.908</u>	<u>744.125.327.484</u>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Thuê đất và sử dụng hạ tầng	115.372.082.390	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Đặt cọc thuê đất	885.420.273.973	880.000.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Đặt cọc thuê đất	-	600.000.000.000
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Thu hộ	284.790.124	270.978.200
Ông Trương Công Nghĩa	Khác	18.000.000	-
		<u>885.723.064.097</u>	<u>1.480.270.978.200</u>
<i>Doanh thu chờ phân bổ</i>			
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Thuê đất và sử dụng hạ tầng	629.598.502.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026)

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác 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.

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**



Trần Thị Thúy Lành



Nguyễn Duy Hòa



Trương Hoàng Hải

