

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU
KHÍ ĐẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG PHƯỚC AN
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, O=SỞ KẾ HOẠCH
VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG
PHƯỚC AN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3601010336, E=PHUOCANPORT@
VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 17:09:24+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Shape the future
with confidence

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 41

1/2

R

1/2

BOI
CÔ
CÔ
ÀU I
HAI
PH
ANH

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch
Ông Trương Hoàng Hải	Thành viên
Ông Đào Minh Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Thái Phúc	Thành viên
Ông Trần Nhân Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Hoàng Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đào Minh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Nghiệm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Hiền Lương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

831 T T E 40
36 Y LN AU TI CANG AN XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

- 36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG

36-
Y
N
AUT
CANG
AN
XONG





Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12348132/E-69495577/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	4	427.814.069.113	613.547.193.828
1. Tiền	111		34.404.152.171	5.788.508.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		393.409.916.942	607.758.684.931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		99.812.191.780	205.101.917.807
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	99.812.191.780	205.101.917.807
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.692.343.135.872	1.020.035.862.239
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	190.162.395.340	62.705.032.517
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.494.637.563.157	951.662.355.074
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	7.543.177.375	5.668.474.648
IV. Hàng tồn kho	140	9	4.768.039.272	2.048.109.067
1. Hàng tồn kho	141		4.768.039.272	2.048.109.067
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		419.673.215.873	256.371.122.561
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	13.516.879.525	8.876.715.972
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	16	406.097.839.540	247.435.909.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước ngắn hạn	163	16	58.496.808	58.496.808
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. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	3.861.366.000	3.861.366.000
2. Phải thu dài hạn khác	215		197.000.000	197.000.000
II. Tài sản cố định	220		5.610.383.879.447	4.017.118.108.754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	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 khấu hao lũy kế	223		(297.980.603.258)	(184.513.643.145)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	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. Bất động sản đầu tư	240	13	518.301.198.637	-
1. Nguyên giá	241		518.301.198.637	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		6.292.761.769.695	5.070.834.611.443
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	6.292.761.769.695	5.070.834.611.443
V. Tài sản dài hạn khác	270		19.433.667.162	6.814.269.405
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	19.433.667.162	6.814.269.405
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		15.089.349.532.851	11.195.929.561.104

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.670.227.289.667	9.244.815.428.063
I. Nợ ngắn hạn	310		3.253.673.457.264	4.118.996.281.495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	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. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	2.787.183.567	2.379.587.426
4. Phải trả người lao động	315		20.028.888.001	24.572.038.505
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	60.336.587.506	60.226.316.677
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	19	40.279.037.172	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	1.850.661.019.535	2.788.362.616.329
8. Vay ngắn hạn	321	20	1.208.488.406.692	460.796.386.506
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		556.937.487	680.237.487
II. Nợ dài hạn	330		8.416.553.832.403	5.125.819.146.568
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	19	994.439.811.485	-
2. Vay dài hạn	339	20	7.422.114.020.918	5.125.819.146.568
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	3.419.122.243.184	1.951.114.133.041
1. Vốn cổ phần	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
2. Thặng dư vốn	412		606.723.000.000	155.671.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.285.641.372	9.285.641.372
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.069.929.634	2.069.929.634
5. Lỗ lũy kế	420		(768.956.327.822)	(535.912.437.965)
- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(535.912.437.965)	(31.221.609.862)
- Lỗ 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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Trần Thị Thúy Lành

Nguyễn Duy Hòa



Trương Hoàng Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	22.1	247.587.726.555	29.315.619.066
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22.1	-	322.444.000
3. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	22.1	247.587.726.555	28.993.175.066
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	23	304.562.449.886	138.353.213.837
5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(56.974.723.331)	(109.360.038.771)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	44.135.548.326	9.233.003.457
7. Chi phí tài chính	23	24	175.938.687.854	124.005.951.652
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		174.927.541.474	123.475.765.252
8. Chi phí bán hàng	25	25	11.839.544.043	4.745.508.273
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	31.887.823.832	17.742.003.639
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(232.505.230.734)	(246.620.498.878)
11. Thu nhập khác	31		13.628.405	214.532.382
12. Chi phí khác	32		552.287.528	1.328.731.932
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(538.659.123)	(1.114.199.550)
14. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(233.043.889.857)	(247.734.698.428)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27.1	-	-
16. Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(233.043.889.857)	(247.734.698.428)
17. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	21.5	(780)	(1.068)
18. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	71	21.5	(780)	(1.068)

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

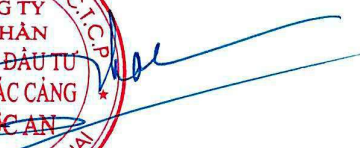
KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


Trần Thị Thúy Lành


Nguyễn Duy Hòa




Trương Hoàng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lỗ kế toán trước thuế	01		(233.043.889.857)	(247.734.698.428)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	11, 12	114.308.981.880	80.401.785.565
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.835.510.099)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(39.203.617.986)	(9.195.392.639)
- Chi phí đi vay	06	24	174.927.541.474	123.475.765.252
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.153.505.412	(53.052.540.250)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(283.407.490.704)	(317.409.858.560)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.719.930.205)	(1.770.905.527)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(772.715.970.932)	729.493.642.540
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(17.259.561.310)	(6.142.615.312)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(62.101.152.361)	(127.049.222.152)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(198.000.000)	(176.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.125.248.600.100)	223.892.500.739
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")	21		(3.945.610.106.699)	(700.760.431.676)
2. Tiền thu do thanh lý TSCĐ	22		-	181.818.182
3. Tiền chi cho vay	23		(14.710.273.973)	(378.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay	24		120.000.000.000	162.000.000.000
5. Tiền thu lãi tiền gửi	27		34.567.397.595	7.149.099.430
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.805.752.983.077)	(909.429.514.064)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	21.1	1.701.250.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	20	3.942.546.521.097	1.039.722.406.483
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	20	(898.559.626.561)	(169.992.638.045)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.745.236.894.536	869.729.768.438

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(185.764.688.641)	184.192.755.113
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		613.547.193.828	276.599.012.946
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		31.563.926	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	427.814.069.113	460.791.768.059

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Trần Thị Thúy Lãnh



Nguyễn Duy Hòa



Phạm Hoàng Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2026 là 564 (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2026, lỗ lũy kế của Công ty là 768.956.327.822 VND và tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 609.262.805.354 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 6 năm 2026, Công ty có các khoản đặt cọc thuê đất của khách hàng với giá trị là 1.758.121.387.662 VND. Các khoản tiền này dự kiến sẽ được chuyển đổi thành các khoản thanh toán theo các hợp đồng thuê đất và sử dụng hạ tầng sẽ được ký kết trong tương lai khi các điều kiện liên quan được đáp ứng. Tại ngày của báo cáo này, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết và hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với một số khu đất đủ điều kiện để đưa vào khai thác theo quy hoạch được phê duyệt. Công ty cũng đã hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số khách hàng liên quan.

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 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 29.

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 [riêng] 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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 dư 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 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh/ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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 +/-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.

3.17 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

3.21 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.

3.22 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.

3.23 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.

3.24 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập 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.

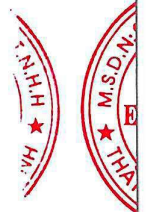
3.25 Lãi trên cổ phiếu

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.

3.26 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	18.910.493	91.368.693
Tiền gửi ngân hàng	34.385.241.678	5.697.140.204
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	33.489.080.633	5.299.349.550
- Khác	896.161.045	397.790.654
Các khoản tương đương tiền (*)	393.409.916.942	607.758.684.931
TỔNG CỘNG	427.814.069.113	613.547.193.828

(*) 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	324.289.916.942	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	4,2%
TỔNG CỘNG	393.409.916.942		

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cho vay bên khác		
Công ty TNHH Đầu tư, Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ Hà Vương Phát	89.580.547.944	205.101.917.807
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Lâm Thành	10.231.643.836	-
TỔNG CỘNG	99.812.191.780	205.101.917.807
Trong đó:		
Tiền gốc	86.000.000.000	196.000.000.000
Tiền lãi	13.812.191.780	9.101.917.807

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các bên khác	92.573.254.793	56.576.028.632
<i>MSC Mediterranean Shipping Company S.A</i>	30.343.009.293	15.110.923.208
<i>Tổng Công ty Tân Cảng Sài Gòn</i>	21.198.573.485	29.027.256.758
<i>Khác</i>	41.031.672.015	12.437.848.666
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh ("TM") số 28</i>)	97.589.140.547	6.129.003.885
TỔNG CỘNG	190.162.395.340	62.705.032.517

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	1.494.637.563.157	951.662.355.074
Các bên khác	609.231.037.113	951.662.355.074
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ</i>		
<i>Nam Khánh</i>	456.066.093.600	459.576.093.600
<i>Công ty TNHH Mitsui E&S</i>	104.872.317.000	454.841.888.000
<i>Khác</i>	48.292.626.513	37.244.373.474
Bên liên quan (<i>TM số 28</i>)	885.406.526.044	-
Dài hạn		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư New Construction</i>		
<i>(trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại</i>		
<i>và Dịch vụ Nga Sơn)</i>	3.861.366.000	3.861.366.000
TỔNG CỘNG	1.498.498.929.157	955.523.721.074

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	5.668.474.648
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	6.147.178.365	5.181.604.648
<i>Các bên liên quan (TM số 28)</i>	1.395.999.010	486.870.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nguyên vật liệu	3.101.536.439	1.507.132.302
Công cụ, dụng cụ	1.666.502.833	540.976.765
TỔNG CỘNG	4.768.039.272	2.048.109.067

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	13.516.879.525	8.876.715.972
Công cụ, dụng cụ	6.502.264.877	1.132.681.622
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.209.444.119	7.591.039.403
Phần mềm	503.958.748	124.634.940
Khác	301.211.781	28.360.007
Dài hạn	19.433.667.162	6.814.269.405
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.392.956.352	1.653.774.015
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	3.977.078.212	4.036.585.618
Công cụ, dụng cụ	840.061.049	866.003.103
Phần mềm	204.546.671	257.906.669
Khác	19.024.878	-
TỔNG CỘNG	32.950.546.687	15.690.985.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	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	-	10.603.423.323	415.300.000	585.099.075	11.603.822.398
Xây dựng cơ bản hoàn thành	495.000.000	1.509.866.654.000	184.993.194.813	-	1.695.354.848.813
Số cuối kỳ	2.943.415.866.022	2.535.691.650.752	374.212.941.138	25.643.572.432	5.878.964.030.344
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	3.908.403.636	-	2.060.751.818	314.775.817	6.283.931.271
Khấu hao lũy kế					
Số đầu kỳ	(109.728.213.708)	(54.669.650.479)	(17.170.804.287)	(2.944.974.671)	(184.513.643.145)
Khấu hao trong kỳ	(48.911.469.342)	(44.868.149.463)	(18.129.285.361)	(1.558.055.947)	(113.466.960.113)
Số cuối kỳ	(158.639.683.050)	(99.537.799.942)	(35.300.089.648)	(4.503.030.618)	(297.980.603.258)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	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	2.784.776.182.972	2.436.153.850.810	338.912.851.490	21.140.541.814	5.580.983.427.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	31.471.484.304
Mua mới trong kỳ	743.145.000
Số cuối kỳ	32.214.629.304
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	41.733.000
Hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	(1.845.091.538)
Hao mòn trong kỳ	(969.085.405)
Số cuối kỳ	(2.814.176.943)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	29.626.392.766
Số cuối kỳ	29.400.452.361

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Xây dựng cơ bản hoàn thành	155.036.650.620	363.264.548.017	518.301.198.637
Số cuối kỳ	155.036.650.620	363.264.548.017	518.301.198.637
Giá trị còn lại			
Số cuối kỳ	155.036.650.620	363.264.548.017	518.301.198.637

Số cuối kỳ thể hiện một phần đất và cơ sở hạ tầng của dự án Khu Công nghiệp Phước An. Công ty đã bàn giao một số lô đất cho các khách hàng từ ngày 27 tháng 6 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đã hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số khách hàng tại ngày của báo cáo này.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách do các bất động sản đầu tư này đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

14. 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, Khu Công nghiệp Phước An và các dự án khác. Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Cảng Phước An	2.939.570.714.797	1.889.572.964.842
<i>Chi phí triển khai và xây dựng dự án</i>	2.776.665.271.845	1.819.574.596.558
<i>Lãi vay được vốn hóa (*)</i>	134.735.293.705	47.373.543.997
<i>Bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	12.142.485.935	12.142.485.935
<i>Khác</i>	16.027.663.312	10.482.338.352
Dự án Khu Công nghiệp Phước An và các dự án khác	3.353.191.054.898	3.181.261.646.601
<i>Chi phí triển khai và xây dựng dự án</i>	1.510.608.541.447	1.259.425.951.450
<i>Bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	1.359.784.527.806	1.492.779.905.850
<i>Chi phí sử dụng vốn được vốn hóa (*)</i>	407.365.009.428	379.429.970.324
<i>Khác</i>	75.432.976.217	49.625.818.977
TỔNG CỘNG	6.292.761.769.695	5.070.834.611.443

(*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay và chi phí sử dụng vốn liên quan đến các khoản vay và khoản vốn nhằm tài trợ cho việc phát triển và xây dựng Dự án Cảng Phước An với số tiền lần lượt là 27.935.039.104 VND và 87.361.749.708 VND (2025: 47.373.543.997 VND và 92.203.102.058 VND).

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các bên khác	66.238.896.034	37.802.502.317
<i>Công ty TNHH SANY Heavy Industry Việt Nam</i>	16.375.691.002	-
<i>Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa</i>	5.891.298.620	5.274.061.880
<i>Công ty TNHH MSC Việt Nam</i>	-	8.991.431.656
<i>Khác</i>	43.971.906.412	23.537.008.781
Các bên liên quan (TM số 28)	1.278.824.204	744.125.327.484
TỔNG CỘNG	67.517.720.238	781.927.829.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

16. THUẾ

				VND
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") 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				
Thuế thu nhập cá nhân	2.379.587.426	3.414.924.940	(3.007.328.799)	2.787.183.567

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Chi phí ước tính hoàn thành dự án Cảng Phước An – Phân kỳ 1	59.034.688.921	59.034.688.921	
Chi phí xây dựng cho các hạng mục chính	24.108.703.915	24.108.703.915	
Chi phí xây dựng cho các hạng mục phụ	17.848.985.863	17.848.985.863	
Chi phí thiết bị	17.076.999.143	17.076.999.143	
Chi phí điện, nước	1.301.898.585	1.191.627.756	
TỔNG CỘNG	60.336.587.506	60.226.316.677	

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

			VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Ngắn hạn			
Đặt cọc thuê đất (*)	1.758.121.387.662	2.219.050.385.640	
Lãi vay phải trả	74.955.411.493	54.569.882.992	
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	
Tạm ứng vốn của các Cổ đông	-	500.000.000.000	
Khác	4.238.336.380	1.396.463.697	
TỔNG CỘNG	1.850.661.019.535	2.788.362.616.329	
<i>Trong đó:</i>			
Các bên liên quan (TM số 28)	885.685.535.721	2.006.078.439.842	
Các bên khác	964.975.483.814	782.284.176.487	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Số cuối kỳ thể hiện số tiền Công ty đã xuất hóa đơn cho khách hàng đối với tiền thuê đất, phí quản lý và 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. Công ty đã bàn giao một số lô đất cho các khách hàng từ ngày 27 tháng 6 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày (từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

20. VAY

	Số đầu kỳ		Tăng (giảm) trong kỳ			Số cuối kỳ		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Ngắn hạn	460.796.386.506	460.796.386.506	1.606.251.646.747	(898.559.626.561)	40.000.000.000	1.208.488.406.692	1.208.488.406.692	
Bên liên quan (TM số 28)								
Bên khác	100.800.000.000	100.800.000.000	78.000.000.000	(178.800.000.000)	-	-	-	
(TM số 20.1)								
Ngân hàng	250.000.000.000	250.000.000.000	1.033.200.000.000	(200.000.000.000)	-	1.083.200.000.000	1.083.200.000.000	
(TM 20.2)								
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM 20.3)	69.996.386.506	69.996.386.506	495.051.646.747	(499.759.626.561)	-	65.288.406.692	65.288.406.692	
	40.000.000.000	40.000.000.000	-	(20.000.000.000)	40.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	
Dài hạn								
Ngân hàng (TM 20.3)	5.125.819.146.568	5.125.819.146.568	2.336.294.874.350	-	(40.000.000.000)	7.422.114.020.918	7.422.114.020.918	
TỔNG CỘNG	5.586.615.533.074	5.586.615.533.074	3.942.546.521.097	(898.559.626.561)	-	8.630.602.427.610	8.630.602.427.610	

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:

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	1.033.200.000.000	Ngày 13 tháng 7 năm 2026	12%		Tin chấp
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	50.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	8%		Tin chấp
TỔNG CỘNG	1.083.200.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày (từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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	65.288.406.692	Từ ngày 11 tháng 8 năm 2026 đến ngày 23 tháng 10 năm 2026	7,0% – 7,7%	Công trình và máy móc tại Cảng Phước An

20.3 Vay ngân hàng dài hạn

Công ty thực hiện khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm phục vụ quá trình xây dựng Cảng Phước An – Phần kỳ 2. 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	7.482.114.020.918	Từ ngày 26 tháng 9 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:

Vay dài hạn đến hạn trả:

7.422.114.020.918
60.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lũy kế	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(31.221.609.862) (247.734.698.428)	2.455.804.961.144 (247.734.698.428)
Lũy thừa trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	2.320.000.000.000	9.285.641.372	155.671.000.000	2.069.929.634	(278.956.308.290)	2.208.070.262.716
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số đầu kỳ	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)
Lũy thừa trong kỳ	-	-	-	-	(233.043.889.857)	(233.043.889.857)
Số cuối kỳ	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

(*) 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
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 năm	3.570.000.000.000	2.320.000.000.000

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(233.043.889.857)	(247.734.698.428)
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	298.620.879	232.000.000
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	298.620.879	232.000.000
Lỗ trên cổ phiếu (VND)		
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(780)	(1.068)
Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	(780)	(1.068)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	247.587.726.555	29.315.619.066
Trong đó:		
Dịch vụ bốc xếp	133.013.939.062	7.857.065.400
Dịch vụ vận chuyển	57.713.264.235	17.699.559.382
Khác	56.860.523.258	3.758.994.284
	-	(322.444.000)
Chiết khấu thương mại	247.587.726.555	28.993.175.066
Doanh thu thuần		
Trong đó:		
Các bên khác	230.754.080.451	24.213.847.077
Các bên liên quan (TM số 28)	16.833.646.104	4.779.327.989

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu tài chính

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lãi tiền gửi và cho vay	39.203.617.986	9.013.574.457
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.931.930.340	219.429.000
TỔNG CỘNG	44.135.548.326	9.233.003.457

23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Dịch vụ bốc xếp	228.631.535.389	117.171.872.478
Dịch vụ vận chuyển	62.601.556.567	19.947.942.609
Dịch vụ khác	13.329.357.930	1.233.398.750
TỔNG CỘNG	304.562.449.886	138.353.213.837

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí lãi vay	174.927.541.474	123.475.765.252
Lỗ chênh lệch tỷ giá	842.393.303	530.186.400
Khác	168.753.077	-
TỔNG CỘNG	175.938.687.854	124.005.951.652

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

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí bán hàng	11.839.544.043	4.745.508.273
Chi phí nhân viên	4.329.279.801	1.954.630.713
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.404.864.885	2.276.593.878
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.057.728	7.304.241
Khác	5.086.341.629	506.979.441
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.887.823.832	17.742.003.639
Chi phí nhân viên	16.946.997.152	10.599.092.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.287.645.849	4.593.181.381
Chi phí khấu hao và hao mòn	822.148.537	583.490.402
Khác	7.831.032.294	1.966.239.111
TỔNG CỘNG	43.727.367.875	22.487.511.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 11 và số 12)	114.308.981.880	79.078.463.747
Chi phí nhân viên	128.625.171.555	44.181.518.554
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.576.414.056	33.352.706.407
Chi phí nguyên vật liệu	24.990.150.148	1.099.965.321
Khác	38.789.100.122	3.128.071.720
TỔNG CỘNG	348.289.817.761	160.840.725.749

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 kỳ kế toán sáu tháng 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.

27.1 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	VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Lỗ kế toán trước thuế	(233.043.889.857)	(247.734.698.428)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(46.608.777.971)	(49.546.939.686)
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	110.457.506	318.392.164
Chi phí lãi vay chưa được trừ	26.085.500.401	22.892.438.159
Lỗ thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	20.412.820.065	26.336.109.363
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Lỗi 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 6 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	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 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	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2026
2024	2029	3.232.252.291	-	3.232.252.291
2025	2030	245.686.746.456	-	245.686.746.456
2026	2031	130.427.502.006	-	130.427.502.006
TỔNG CỘNG		379.346.500.753	-	379.346.500.753

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 6 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa

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 TNHH BOT Phước An

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa –
Phước Đông
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
Ông Nguyễn Thành Đạt
Ông Trương Hoàng Hải

Ông Nguyễn Hồng Sơn
Ông Đào Minh Tùng

Ông Nguyễn Hữu Thắng

Ông Nguyễn Thái Phúc
Ông Trần Nhân Tâm
Ông Hoàng Sỹ Quyết
Ông Bùi Hữu Giang
Ông Đào Đức Mạnh
Bà Trần Thị Lam Giang
Ông Lê Đình Nghiệm
Bà Trần Thị Hiền Lương
Ông Phan Thế Anh
Ông Trần Bảo Chung
Ông Trương Công Nghĩa
Ông Bành Xuân Hoài
Bà Võ Thị Hồng Thắm
Ông Trần Phi Hùng
Ông Hà Văn Nam
Ông Trần Mạnh Cường
Ông Trần Văn Nguyễn
Ông Phạm Văn Khánh
Ông Phạm Hồng Khánh

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

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 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

Bên liên quan của Cổ đông
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị

kiêm Phó Tổng Giám đốc
Thành viên Hội đồng Quản trị

kiêm Phó Tổng Giám đốc
Thành viên Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị

Trưởng Ban Kiểm soát
Thành viên Ban Kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát
Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc
Cổ đông

Cổ đông
Cổ đông

Cổ đông
Cổ đông

Cổ đông
Cổ đông

Cổ đông
Cổ đông

Cổ đông từ ngày 26 tháng 3 năm 2026
Cổ đông từ ngày 26 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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:

Bên liên quan	Nghệp vụ	Kỳ này	VND	
			Kỳ trước	
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	1.551.725.019.255	470.178.683.114	
	Cho vay	-	81.000.000.000	
	Thu hồi cho vay	-	81.000.000.000	
	Cung cấp dịch vụ	-	10.605.612.942	
	Lãi cho vay	-	53.260.274	
	Thu lãi	-	53.260.274	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Vay	300.000.000.000	144.462.750.000	
	Trả nợ vay	300.000.000.000	14.500.000.000	
	Lãi vay	12.328.767	3.292.965.286	
Ông Trần Phi Hùng	Góp vốn	244.980.000.000	-	
Ông Phạm Hồng Khánh	Góp vốn	238.175.000.000	-	
Ông Trần Bảo Chung	Góp vốn	238.175.000.000	-	
Ông Phạm Văn Khánh	Góp vốn	238.175.000.000	-	
Ông Trương Công Nghĩa	Góp vốn	183.735.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Vay	178.800.000.000	-	
	Trả nợ gốc vay	78.000.000.000	-	
	Lãi vay	4.435.975.890	6.791.318.356	
Ông Bành Xuân Hoài	Góp vốn	122.490.000.000	-	
Bà Võ Thị Hồng Thẩm	Góp vốn	115.685.000.000	-	
Ông Trần Văn Nguyễn	Hoàn tạm ứng vốn	100.000.000.000	-	
	Góp vốn	74.855.000.000	-	
	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000	
Ông Trần Mạnh Cường	Hoàn tạm ứng vốn	100.000.000.000	-	
	Góp vốn	81.660.000.000	-	
	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000	
Ông Hà Văn Nam	Hoàn tạm ứng vốn	100.000.000.000	-	
	Góp vốn	68.050.000.000	-	
	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Ông Võ Trung Thành	Hoàn tạm ứng vốn Tạm ứng vốn	100.000.000.000 -	- 100.000.000.000
Ông Hoàng Thanh Hùng	Hoàn tạm ứng vốn Tạm ứng vốn	100.000.000.000 -	- 100.000.000.000
Ông Phan Thế Anh	Góp vốn	95.270.000.000	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Cung cấp dịch vụ	16.399.650.000	13.565.274.135
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Mua dịch vụ Thanh toán hộ Cung cấp dịch vụ Thu hộ	12.860.173.267 761.130.442 433.996.104 3.800.000	455.626.037 - - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cho vay Lãi cho vay	- -	20.000.000.000 984.986.302

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>VND Số đầu kỳ</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Phải thu thuế GTGT đầu ra	92.558.352.200	-
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Cung cấp dịch vụ	4.784.053.163	1.284.389.424
Công ty TNHH Vận tải Logistics Phước An	Cung cấp dịch vụ	246.735.184	125.841.600
Công ty TNHH BOT Phước An	Cung cấp dịch vụ	-	3.580.614.861
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Cung cấp dịch vụ	-	1.138.158.000
		97.589.140.547	6.129.003.885
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Thi công dự án	885.406.526.044	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số cuối kỳ	VND
			Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Sử dụng dịch vụ	903.416.994	-
Ông Trương Hoàng Hải	Tạm ứng	486.000.000	486.000.000
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Sử dụng dịch vụ	6.582.016	870.000
		1.395.999.010	486.870.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Mua dịch vụ	-	743.105.806.083
Công ty TNHH Vận tải Phước An Logistics	Mua dịch vụ	1.278.824.204	1.019.521.401
		1.278.824.204	744.125.327.484
Phải trả ngắn hạn khác			
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 TNHH Vận tải Phước An Logistics	Thu hộ	265.261.748	270.978.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Đặt cọc thuê đất	-	600.000.000.000
Ông Trần Văn Nguyên	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000
Ông Trần Mạnh Cường	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000
Ông Hà Văn Nam	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000
Ông Võ Trung Thành	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000
Ông Hoàng Thanh Hùng	Tạm ứng vốn	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Lãi vay	-	25.807.461.642
		885.685.535.721	2.006.078.439.842
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Vay	-	100.800.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

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

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

		VND	
Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Kỳ này	Kỳ trước
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Thành Đạt	Chủ tịch	160.534.000	27.000.000
Ông Trương Hoàng Hải	Thành viên kiêm Tổng Giám đốc	251.981.000	268.850.000
Ông Nguyễn Hữu Thắng	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	499.756.000	472.423.839
Ông Đào Minh Tùng	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	282.221.000	260.772.965
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	27.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Thái Phúc	Thành viên	27.000.000	27.000.000
Ông Trần Nhân Tâm	Thành viên	27.000.000	27.000.000
Bà Trần Thị Hiền Lương	Phó Tổng Giám đốc	281.118.000	-
Ban Kiểm soát			
Ông Bùi Hữu Giang	Trưởng ban	146.673.000	127.922.272
Ông Đào Đức Mạnh	Thành viên	162.290.000	115.288.272
Bà Trần Thị Lam Giang	Thành viên	16.200.000	16.200.000
		1.881.773.000	1.369.457.348

29. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (Thuyết minh số 3.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (đã được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	607.120.000.000	638.684.931	607.758.684.931
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn ngắn hạn	-	205.101.917.807	205.101.917.807
Phải thu về cho vay ngắn hạn	196.000.000.000	(196.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	15.409.077.386	(9.740.602.738)	5.668.474.648

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày
(từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

30. SỰ KIẾN 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 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Thúy Lành

Nguyễn Duy Hòa

Trương Hoàng Hải



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn