

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

Kính gửi:

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

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

Mã chứng khoán: PAP

Địa chỉ trụ sở chính: Khu dịch vụ hậu cần Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 02513 685588.

Fax: 02513 685599.

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Văn Hoàng.

Chức vụ: Trưởng phòng TCHC/ Thư ký HĐQT

Loại thông tin công bố: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Ngày 07/03/2024, Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An đã hoàn thành Báo cáo Thường niên năm 2023 theo quy định. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn [www.pap.vn](http://www.pap.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng./.

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



Nguyễn Văn Hoàng

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2023

*Đồng Nai, tháng 03 năm 2024*





## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (PAP).  
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3601010336, cấp lần thứ 11, ngày 09/12/2022.

- Vốn điều lệ: 2.000.000.000.000 đồng.

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 2.000.000.000.000 đồng.

- Địa chỉ: Khu dịch vụ hậu cần Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Số điện thoại: 0251 3685588

- Số Fax: 0251 3685599

- Website: www.pap.vn

- Mã cổ phiếu: PAP

#### **- Quá trình hình thành và phát triển:**

+ Ngày 25/05/2007 Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và UBND tỉnh Đồng Nai ký Thỏa thuận hợp tác đầu tư;

+ Ngày 03/03/2008 Tập đoàn Dầu khí Việt Nam ban hành Nghị quyết số 1437/NQ-DKVN phê duyệt phương án thành lập Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An để triển khai đầu tư, khai thác cảng và khu hậu cần Phước An;

+ Ngày 29/04/2008 Đại hội đồng Cổ đông thông qua thành lập Công ty với tên gọi Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;

+ Ngày 21/08/2009 UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000233 dự án Cảng Phước An, Tuyến đường kết nối vào Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng cho Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;

+ Ngày 14/11/2017, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 1 số 7530322848 về điều chỉnh dự án Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng;

+ Ngày 02/12/2013 Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam ban hành Nghị quyết số 2562/NQ-DKVN về việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của các đơn vị thành viên Tập đoàn theo đề án tái cấu trúc của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận;

+ Ngày 19/06/2015 UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư Tuyến đường vào Cảng Phước An theo hình thức BOT tại văn bản số 4657/UBND-CNN;

+ Ngày 26/10/2016 UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đầu tư Đoạn 1 Tuyến đường vào cảng Phước An (điểm đầu nối với đường 319 đến nút giao với đường cao tốc Bến Lức – Long Thành) bằng ngân sách của tỉnh, Đoạn 2 của Tuyến đường (điểm đầu từ nút giao với đường cao tốc Bến Lức – Long Thành đến Cảng Phước An) đồng ý giao cho Công ty PAP triển khai lập Hồ sơ đề xuất Tuyến đường theo hình thức BOT tại văn bản số 10096/TB-UBND;

TỔNG  
CÔNG TY  
HẢI  
ĐẦU  
THÁ  
PHƯỚC  
H. 1.

8



+ UBND tỉnh Đồng Nai đã cấp phép xây dựng Phân kỳ 1 dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần Đợt 1 số 10/GPXD Ngày 20/10/2017; Đợt 2 số 02/GPXD ngày 18/6/2018 và Đợt 3 ngày 17/7/2018;

+ Ngày 27/12/2017 Bộ Giao thông Vận tải bổ sung Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Đông Nam Bộ (Nhóm 5) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 3655/QĐ-BGTVT;

+ Ngày 02/03/2018 Cảng vụ Hàng hải Đồng Nai phê duyệt Phương án đảm bảo an toàn hàng hải của Dự án Cảng Phước An tại Quyết định số 19/QĐ-CVHHĐN;

+ Ngày 28/3/2018 Cục Hàng Hải Việt Nam đã đồng ý gia hạn thỏa thuận tuyến mép bến tại Văn bản số 1199/CHHVN-KHĐT;

+ Ngày 05/09/2018 Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cảng Phước An tại Quyết định số 2748/QĐ-BTNMT;

+ Ngày 11/12/2018 Cảng vụ Hàng Hải Đồng Nai chấp thuận cho phép tiến hành hoạt động trong vùng nước cảng biển và khu vực quản lý của Cảng vụ Hàng hải Đồng Nai tại văn bản số 469/CVHHĐN;

+ Ngày 26/04/2019 Đại hội đồng Cổ đông công ty thông qua chủ trương chuyển đổi công năng sử dụng một phần khu Dịch vụ hậu cần thành khu công nghiệp để tăng hiệu quả dự án, ổn định hàng hoá và thu hút khách hàng;

+ Ngày 28/5/2020 Đại hội đồng Cổ đông công ty thông qua chủ trương Điều chỉnh quy mô Phân kỳ 1 dự án Cảng Phước An theo hướng bổ sung thêm 01 cầu cảng nhằm bù tiến độ thực hiện dự án, phù hợp với xu thế khai thác, nâng cao năng lực cạnh tranh của cảng và hiệu quả đầu tư;

+ Ngày 27/01/2021 Hội đồng Quản trị công ty ban hành Nghị quyết số 153/NQ-PAP về thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 1.100 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng;

+ Ngày 28/01/2021 Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong đó có KCN Phước An diện tích 330 ha nằm trong Khu dịch vụ hậu cần (550,4 ha) tại văn bản số 111/TTg-CN;

+ Ngày 07/07/2021 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội có Quyết định số 334/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty PAP;

+ Ngày 22/09/2021 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1579/QĐ-TTg về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo đó Dự án Cảng Phước An được quy hoạch vào Nhóm cảng biển số 4;

+ Ngày 25/11/2021 ĐHĐCĐ công ty đã ban hành Nghị quyết số 218/NQ-PAP về Phê duyệt chủ trương Điều chỉnh Dự án Cảng Phước An và khu Dịch vụ hậu cần Cảng (Logistic);

+ Ngày 21/12/2021 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 5135/QĐ-UBND về phê duyệt Nhà đầu tư tuyến đường vào Cảng Phước An theo hình thức BOT, như vậy Tuyến đường vào Cảng Phước An sẽ được khởi công trong năm 2022 và hoàn thành vào năm 2024 để khai thác đồng bộ với Cảng Phước An (Phân kỳ 1 điều chỉnh);



8



+ Ngày 10/05/2022 ĐHCĐ công ty ban hành Nghị quyết số 197/NQ-PAP về thông qua phê duyệt Điều chỉnh quy mô đầu tư Phân kỳ 1 thuộc dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng;

+ Ngày 10/05/2022 ĐHCĐ công ty ban hành Nghị quyết số 198/NQ-PAP về Phê duyệt Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Phân kỳ 1 khu cảng; Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán san lấp khu dịch vụ hậu cần - Dự án Cảng Phước An và khu DVHC cảng;

+ Ngày 10/05/2022 ĐHCĐ công ty ban hành Nghị quyết số 200/NQ-PAP về thông qua Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.500 tỷ lên 2.000 tỷ đồng;

+ Ngày 22/08/2022 UBCK Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng tại văn bản số 5596/UBCK-QLCB và chấp thuận kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ tại văn bản số 7628/UBCK-QLCB ngày 17/11/2022;

+ Ngày 06/12/2022 Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành Quyết định số 838/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;

+ Ngày 04/08/2023 Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng (logistic) thành: Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7530322848 và Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2282061118;

+ Đối với Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An: Hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng ký hợp đồng thuê đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 157,3ha, Công ty đang triển khai xây dựng Phân kỳ 1 dự án với khối lượng đạt 80% dự kiến đưa vào khai thác trong năm 2024. Đồng thời, đang thực hiện các thủ tục liên quan để xây dựng các Phân kỳ còn lại của Dự án theo quy định.

+ Đối với Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics): Cơ bản hoàn thành bồi thường, nhận bàn giao đất đang triển khai san lấp, chuẩn bị mặt bằng và phân khu chức năng để sẵn sàng đầu tư xây dựng.

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

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

b. Địa bàn kinh doanh: tỉnh Đồng Nai.

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

a. Mô hình Quản trị:

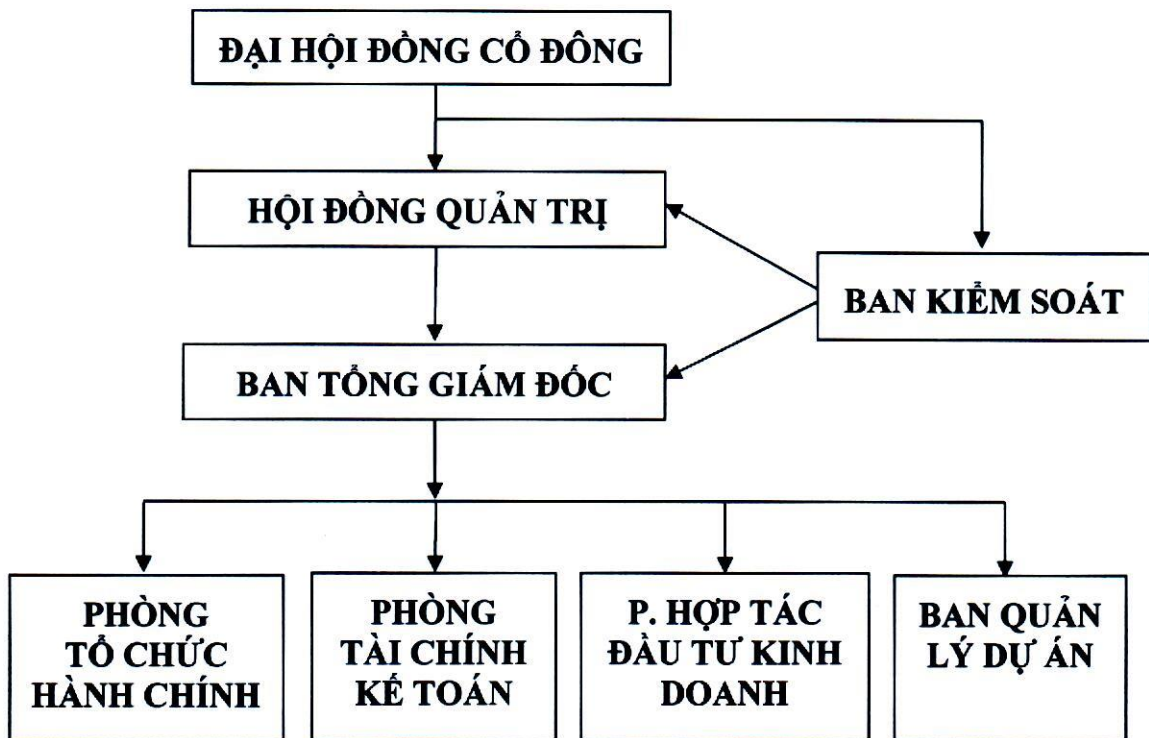
Mô hình quản trị doanh nghiệp được áp dụng tại công ty: Đại hội Đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc.



*[Handwritten mark]*



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



c. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Đầu tư Bê tông Công nghệ cao (Sopewaco).

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

#### 4. Định hướng phát triển

a. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

- Đầu tư xây dựng và khai thác cảng Phước An với khả năng đón tàu có trọng tải đến 60.000 DWT. Công suất thiết kế 2,5 triệu TEU/ năm với hàng container và 6,5 triệu tấn/ năm với hàng tổng hợp;
- Xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng thành trung tâm Logistics của vùng với công suất 2,2 triệu TEU/ năm với hàng container và 4 triệu tấn/ năm với hàng tổng hợp, cung cấp dịch vụ kho, bãi, lưu trữ, bảo quản, đóng gói, sơ chế, vận chuyển hàng hóa, dịch vụ đồng bộ với hoạt động của cảng.

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An và Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics) theo từng Phân kỳ, từng phân khu chức năng phù hợp nhu cầu thị trường và tình hình thực tế của công ty, đảm bảo có thể vừa đầu tư vừa kinh doanh khai thác.



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

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

## 5. Các rủi ro

Trong quá trình đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An và Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An có thể phát sinh các rủi ro. Tuy nhiên, với vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Phía Nam có hệ thống giao thông thuận lợi và nhu cầu xuất nhập khẩu hàng hóa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các khu vực lân cận trong thời gian qua tăng mạnh, đặc biệt lượng hàng hóa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai với khối lượng lớn, tăng trưởng ổn định hầu hết phải thông qua các cảng tại khu vực TP.HCM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Đồng Nai chưa có các cảng biển có khả năng tiếp nhận tàu có trọng tải lớn và trung tâm logistic tầm cỡ do đó khi Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An và Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics) đi vào hoạt động sẽ khai thác tối đa công suất, loại bỏ các yếu tố rủi ro về thị trường.

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, công ty đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2023 mà Đại hội đồng cổ đông giao, kết quả như sau:

- **Tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ đồng lên 2.380 tỷ đồng:** Triển khai phương án tăng vốn Điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Công ty đã hoàn thành hồ sơ liên quan theo các quy định hiện hành được HĐQT thông qua tại Nghị quyết số 57/NQ-PAP ngày 02/08/2023, Nghị quyết số 60/NQ-PAP ngày 18/08/2023. Tuy nhiên, căn cứ vào nhu cầu vốn và tình hình hoạt động của công ty, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 69/NQ-PAP ngày 19/10/2023 về tạm dừng triển khai Hồ sơ đăng ký việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ, việc nộp Hồ sơ mới để tiếp tục triển khai đợt chào bán sẽ được thực hiện lại sau khi HĐQT công ty ra quyết định phù hợp với nhu cầu vốn và tình hình hoạt động thực tế của Công ty.

- **Điều chỉnh/ chia tách dự án:** Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận điều chỉnh dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng (logistic) thành: (1) Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7530322848 ngày 04/08/2023 và (2) Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistic) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2282061118 ngày 04/08/2023. Hiện, Công ty đang triển khai thực hiện các thủ tục liên quan đến điều chỉnh dự án cho phù hợp với các quy định hiện hành (Quy hoạch điều chỉnh của UBND tỉnh Đồng Nai, Quy hoạch nhóm cảng biển).



**- Bồi thường giải phóng mặt bằng:**

+ Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An: Được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 157,3ha sẵn sàng cho việc đầu tư xây dựng các Phân kỳ của dự án.

+ Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics): Được UBND tỉnh Đồng Nai quyết định cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất tổng diện tích 485 ha/ 550,4 ha, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 475 ha. Hiện nay, Sở TNMT tỉnh Đồng Nai đang hoàn thiện thủ tục liên quan để trình Ủy ban tỉnh ký Hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích còn lại khoảng 33,4 ha. Đồng thời, Hội đồng bồi thường và Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch đang hoàn thiện hồ sơ để ra quyết định bồi thường bổ sung làm cơ sở chi trả bồi thường để sớm bàn giao toàn bộ phần diện tích cho Công ty thực hiện dự án.

**- Tình hình thi công xây dựng:**

+ Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An: Hoàn thành các thủ tục liên quan để đầu tư xây dựng Phân kỳ 1 được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng, hiện đang triển khai thi công xây dựng Phân kỳ 1 dự án Cảng Phước An với khối lượng đạt 85%. Công ty đang đẩy nhanh công tác xây dựng để đảm bảo đưa Phân kỳ 1 của Dự án vào khai thác trong năm 2024.

+ Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics): Đã hoàn thành hạng mục san lấp mặt bằng, đủ điều kiện để thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật sau khi các cơ quan thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

- **Vững quay trở tàu phục vụ khai thác:** Cục Hàng Hải Việt Nam đã chấp thuận vị trí vững quay tàu để bổ sung vào thoả thuận, vị trí quy mô Bến Cảng Phước An (Phân kỳ 1) tại văn bản số 3207/CHHVN-KHĐT ngày 01/08/2023. Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện các thủ tục liên quan đến thẩm tra, thẩm định, trình phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công làm cơ sở triển khai nạo vét theo quy định về đầu tư xây dựng cũng như việc bảo vệ môi trường.

- **Bổ sung một phần tuyến đường vào Phân kỳ 1 dự án Cảng Phước An:** UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 14/06/2023 về phê duyệt sửa đổi, bổ sung nội dung một số khoản của Điều 1 Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 16/03/2017 theo đó một phần tuyến đường vào cảng Phước An theo hình thức BOT đã được tách ra khỏi dự án tuyến đường BOT. Công ty đang phối hợp với tư vấn thiết kế thực hiện các thủ tục liên quan đến việc điều chỉnh Phân kỳ 1 theo hướng bổ sung phần Tuyến đường trên (đoạn đã tách) vào Phân kỳ 1 dự án Cảng Phước An trình cấp thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai xây dựng nhằm thuận lợi cho việc quản lý và khai thác.

- **Tuyến điện 22KV cung cấp Phân kỳ 1 dự án:** Đã thống nhất với Điện lực Đồng Nai về nguồn cấp điện cho dự án (Nguồn ngăn lộ 22kV trạm 110V Dệt May), đang phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện các thủ tục liên quan trình cấp thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở xây dựng tuyến điện cung cấp cho Phân kỳ 1 dự án Cảng Phước An cũng như các Phân kỳ còn lại và dự án Khu Dịch vụ hậu cần cảng tuân thủ theo các quy định hiện hành.

336  
TY  
AN  
AU  
AC  
AN  
ĐỒ



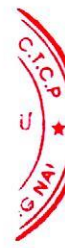
- **Tuyển luồng vào Cảng Phước An:** Công ty đang bám sát các cấp thẩm quyền đề, cập nhật, đôn đốc tiến độ triển khai nạo vét tuyến luồng để tàu 60.000 DWT ra vào cảng nhằm thu hút các hãng tàu/ khách hàng, tăng hiệu quả khai thác.

- **Chuyển đổi công năng khu dịch vụ hậu cần:** Công ty đã hoàn thiện hồ sơ đề xuất theo các quy định hiện hành đối với phần diện tích 330ha của Khu Dịch vụ hậu cần gửi Bộ kế hoạch đầu tư xem xét trình Thủ tướng chính phủ. Tuy nhiên, do chưa phù hợp với quy hoạch hiện tại của huyện Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai nên Bộ Kế hoạch và đầu tư chưa đủ cơ sở trình Thủ tướng phê duyệt. Đối với phần diện tích 225,24ha còn lại của Khu dịch vụ hậu cần, Công ty đã kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai bổ sung vào quy hoạch khu công nghiệp tỉnh. Hiện tại, Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai đang tổng hợp các ý kiến từ các sở ban ngành chức năng về bổ sung Khu công nghiệp Phước An giai đoạn 2 vào quy hoạch Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030 theo chỉ đạo tại văn bản số 4394/UBND-KTN ngày 08/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- **Bến thủy nội địa sau cảng:** UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương bổ sung quy hoạch bến thủy nội địa tiếp giáp sông Gò Gia tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai theo văn bản số 5909/UBND - KTN ngày 13/06/2023 và văn bản số 10662/UBND-KTN ngày 12/10/2023. Hiện tại, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 5587/SKHĐT - THQH ngày 27/11/2023 đề nghị Sở GTVT và Liên danh đơn vị tư vấn cập nhật bổ sung bến thủy nội địa Phước An tại xã Phước An vào hồ sơ quy hoạch tỉnh theo chủ trương của UBND tỉnh Đồng Nai trình phê duyệt theo quy định. Công ty sẽ triển khai các thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng bến thủy nội địa Phước An tại xã Phước An sau khi các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- **Hợp tác kinh doanh/ đầu tư:** Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Nghị quyết phê duyệt của HĐQT với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) và đang triển khai các công việc theo nội dung hợp đồng. Tuy nhiên, do các nguyên nhân khách quan như việc điều chỉnh quy hoạch 1/2000 của tỉnh Đồng Nai chưa phê duyệt trong đó có bổ sung diện tích đất khu Dịch vụ hậu cần (logistic) thành quy hoạch đất KCN; một phần diện tích đất trong khu Dịch vụ hậu cần chưa được ký Hợp đồng thuê đất nên Hồ sơ đề suất Khu Công nghiệp Phước An (330ha) chưa đủ điều kiện trình thủ tướng phê duyệt, do đó việc hoàn thành hạ tầng Khu Công nghiệp Phước An chậm so với tiến độ. Để đảm bảo các quyền lợi của nhà đầu tư, phù hợp với tình hình triển khai dự án Công ty đã thống nhất với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về: Gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh; Sửa đổi, bổ sung nội dung các định nghĩa trong Hợp đồng; Sửa đổi bổ sung mục đích, nội dung hợp và phạm vi hợp tác.

- **Cơ cấu tổ chức:** Hiện, bộ máy nhân sự của công ty đáp ứng được các công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và triển khai xây dựng. Công ty đang xây dựng cơ cấu tổ chức của các phòng ban chức năng cho phù hợp với giai đoạn khai thác trình HĐQT xem xét, phê duyệt trong thời gian tới nhằm đảm bảo tiết kiệm tối đa chi phí tăng hiệu quả hoạt động. Trong quá trình hoạt động Công ty đã thực hiện tốt công tác an sinh xã hội tại địa phương, được người dân và chính quyền địa phương quan tâm, hỗ trợ tạo điều kiện cho Công ty trong việc triển khai dự án.





## **2. Tổ chức và nhân sự**

2.1. Danh sách Ban điều hành công ty tại thời điểm 31/12/2023 gồm:

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

- Sinh ngày: 08/01/1982

- Quê quán: Thái Bình

- Quá trình công tác:

+ Từ năm 2005 đến tháng 1/2019: Kỹ sư xây dựng tại Công ty Obayashi.

+ Từ tháng 01/2019 đến 4/2022: Tổng Giám Đốc/Người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Tài Nguyên Nước Tuấn Lộc;

+ Từ tháng 4/2022 đến nay: Đảm nhận các vị trí Giám đốc Ban QLDA, Tổng Giám đốc/ Người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: Không

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

- Sinh ngày: 02/10/1974

- Quê quán: Thái Bình

- Quá trình công tác:

+ Từ năm 1998 - 2006: Đảm nhận vị trí Kế toán Tổng hợp, Trưởng phòng Tài chính kế toán, Phó Giám đốc thuộc Tổng Công ty Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí (PTSC);

+ Từ năm 2006 - 2008: Kế toán trưởng Ban QLDA Nhà 1-5 Lê Duẩn trực thuộc Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.

+ Từ năm 2008 - nay: Đảm nhận các vị trí Kế toán trưởng, Trưởng phòng Tài chính Kế toán, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 17,50% có quyền biểu quyết (Đại diện 35.000.000 cổ phần của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam).

### **Ông Nguyễn Duy Hòa - Kế toán trưởng**

- Sinh ngày: 24/07/1988

- Quê quán: Nghệ An

- Quá trình công tác:

+ Từ 2013 - 2015: Kế toán công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VINACO.

+ Từ 2015 - 2017: Kế toán công ty TNHH MTV cấp nước Sông Lam.

+ Từ 2017 - 2018: Kế toán công ty TNHH MTV Cảng Cửa Lò.

+ Từ 2018 - 5/2023: Kế toán công ty TNHH MTV đầu tư xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A;



+ Từ 6/2023 đến nay: Giữ vai trò Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: Không.

## 2.2. Những thay đổi ban điều hành trong năm 2023

- Bà Dương Thị Tú Anh thôi giữ chức danh Kế toán trưởng kể từ ngày 30/06/2023.

- Ông Nguyễn Duy Hòa được bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng kể từ ngày 30/06/2023.

## 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số CBCNV đến 31/12/2023 của Công ty PAP là 29 người. Các chế độ của CBCNV được hưởng theo các quy định hiện hành của Nhà nước và của công ty.

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

### a. Các khoản đầu tư lớn

Năm 2023 Công ty tập trung vào công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics); Triển khai đầu tư xây dựng Phân kỳ 1 dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Phước An và thực hiện san lấp mặt bằng của Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics) theo Nghị quyết phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông nhằm khai thác đồng bộ, hiệu quả với dự án Tuyến đường vào Cảng Phước An theo hình thức BOT. Đồng thời thực hiện các thủ tục liên quan đến xin chủ trương đầu tư khu Công nghiệp Phước An diện tích 330ha theo các quy định hiện hành làm cơ sở đầu tư dự án.

### b. Các Công ty con, Công ty liên kết

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

## 4. Tình hình tài chính

### a. Tình hình tài chính

| STT | Chỉ tiêu                          | Năm 2022<br>(Tỷ đồng) | Năm 2023<br>(Tỷ đồng) | % tăng<br>giảm |
|-----|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 1   | Tổng giá trị tài sản              | 3.166,00              | 4.436,83              | 40,14%         |
| 2   | Doanh thu thuần                   | 0                     | 0                     | 0%             |
| 3   | Doanh thu hoạt động tài chính     | 4,80                  | 0                     |                |
| 4   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | (1,97)                | (6,74)                | 70,74%         |
| 5   | Lợi nhuận khác                    | (2,29)                | (0,05)                |                |
| 6   | Lợi nhuận trước thuế              | (4,27)                | (6,80)                | 59,35%         |
| 7   | Lợi nhuận sau thuế                | (4,27)                | (6,80)                | 59,35%         |
| 8   | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức        | 0                     | 0                     | 0,00%          |



**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

| <b>STT</b> | <b>Các chỉ tiêu</b>                                     | <b>ĐVT</b> | <b>Năm 2022</b> | <b>Năm 2023</b> |
|------------|---|------------|-----------------|-----------------|
| 1          | Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                         | lần        |                 |                 |
| +          | Hệ số thanh toán ngắn hạn                               | lần        | 0,72            | 0,45            |
| +          | Hệ số thanh toán nhanh                                  | lần        | 0,39            | 0,53            |
| 2          | Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                                  |            |                 |                 |
| +          | Hệ số Nợ/Tổng tài sản                                   | %          | 33,79           | 52,91           |
| +          | Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                 | %          | 51,04           | 112,36          |
| 3          | Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                          |            |                 |                 |
| +          | Vòng quay hàng tồn kho                                  | lần        | 0               | 0               |
| +          | Vòng quay tổng tài sản                                  | lần        | 0               | 0               |
| +          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản                            | lần        | 0               | 0               |
| 4          | Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                           |            |                 |                 |
| +          | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                | %          | 0               | 0               |
| +          | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                 | %          | (0,20)          | (0,33)          |
| +          | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                   | %          | (0,13)          | (0,15)          |
| +          | Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | %          | 0               | 0               |

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

**a. Cổ phần**

Tính đến 31/12/2023 tổng số cổ phần của công ty như sau:

- Tổng số cổ phần của công ty là: 200.000.000 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông.
- Số cổ phần được chuyển nhượng tự do là: 200.000.000 cổ phần.
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng là: 0 cổ phần.



b. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Tính đến 31/12/2023 cơ cấu cổ đông của công ty như sau:

| TT | Tên cổ đông                     | Số cổ phần sở hữu  | Tỷ lệ góp vốn điều lệ (%) | Giá trị vốn góp (tỷ đồng) |
|----|---------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1  | Công ty TNHH MTV Hoàn Sơn       | 40.197.900         | 20,10                     | 401,979                   |
| 2  | Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (PVN) | 35.000.000         | 17,50                     | 350,000                   |
| 3  | Các cổ đông khác                | 124.802.100        | 62,40                     | 1.248,021                 |
|    | <b>Tổng cộng</b>                | <b>200.000.000</b> | <b>100,00%</b>            | <b>2.000,000</b>          |

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

- Năm 2016, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 440 tỷ đồng lên 900 tỷ đồng bằng việc phát hành 46.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.

- Năm 2017, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ đồng lên 1.100 tỷ đồng bằng việc phát hành 20.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.

- Năm 2021, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.100 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng bằng việc phát hành 40.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.

- Năm 2022, Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng bằng việc phát hành 50.000.000 cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

e. Chứng khoán khác: Không có.

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

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

**III. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng giám đốc**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã bám sát, chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ kế hoạch mà ĐHCĐ và HĐQT giao trong việc: Tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ đồng lên 2.380 tỷ đồng; Điều chỉnh/ chia tách dự án; Bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics); Triển khai thi công xây dựng Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An; hoàn thành san lấp mặt bằng của Dự án Khu Dịch vụ hậu cần đủ điều kiện để thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật sau khi các cơ quan thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt; điều chỉnh Phân kỳ 1 dự



án Đầu tư xây dựng Cảng Phước An theo hướng bổ sung phần Tuyến đường (đoạn đã tách), Vũng quay trở tàu và Tuyến điện 22KV; Đôn đốc các cấp thẩm quyền đẩy nhanh tiến độ nạo vét Tuyến luồng vào Cảng Phước An; thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển đổi công năng khu dịch vụ hậu cần; quy hoạch Bến thủy nội địa sau cảng; thu xếp huy động nguồn vốn để triển khai dự án...vv...

Mặc dù, Ban Tổng Giám đốc đã quyết liệt chỉ đạo, điều hành các Phòng/Ban chức năng triển khai thực hiện các nội dung do ĐHĐCD và HĐQT giao. Tuy nhiên, do thời gian xem xét, phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn kéo dài, đồ án quy điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai chưa được phê duyệt nên một số nội dung vẫn chưa thể hoàn thành theo dự kiến. Ban Tổng Giám đốc sẽ bám sát và quyết liệt hơn trong việc chỉ đạo, điều hành để hoàn thành các nội dung mà ĐHĐCD và HĐQT giao.

**2. Tình hình tài chính** (Chi tiết như trong báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán đính kèm).

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

Năm 2023, Công ty đã bổ nhiệm lại chức danh quản lý, sắp xếp nhân sự đảm bảo giải quyết công việc nhanh gọn trong triển khai dự án.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

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

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

- Hoàn thành xây dựng đưa và khai thác Phân kỳ 1 điều chỉnh nhằm phù hợp với tiến độ đầu tư, khai thác Tuyến đường vào Cảng Phước An theo hình thức BOT để đảm bảo tính đồng bộ và hiệu quả đầu tư của cả hai dự án cũng như đảm bảo sự kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông trong khu vực;

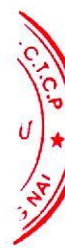
- Thực hiện các thủ tục liên quan đến điều chỉnh tiến độ Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An cho phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Thực hiện các thủ tục liên quan đến điều chỉnh tiến độ Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics) phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch của huyện Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Triển khai đầu tư xây dựng khu Dịch vụ hậu cần, Khu công nghiệp Phước An nhằm sớm đáp ứng một phần nhu cầu thị trường trong và ngoài khu vực và thu hút hợp tác đầu tư tham gia vào dự án.

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

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





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

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

Năm 2023, HĐQT Công ty đã thực hiện đầy đủ các chức năng theo quy định của Điều lệ và quy chế hoạt động của HĐQT. Đồng thời, HĐQT đã bám sát kế hoạch và chỉ đạo Ban điều hành triển khai các nhiệm vụ trọng tâm mà Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT công ty đề ra, thực hiện đúng theo các quy định về bảo vệ môi trường được Bộ Tài nguyên Môi trường phê duyệt trong quá trình triển khai dự án.

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

Năm 2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tuân thủ nghiêm túc các Nội quy, Quy chế quản lý nội bộ, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty cũng như quy định của pháp luật. Các thành viên Ban Tổng giám đốc đều đã thực hiện tốt vai trò, nhiệm vụ được giao.

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

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

#### **V. Quản trị công ty**

##### **1. Hội đồng quản trị**

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị năm 2023 đến thời điểm báo cáo:

- |                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| - Ông Nguyễn Thành Đạt | Chủ tịch                              |
| - Ông Hoàng Sỹ Quyết   | 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 Trương Hoàng Hải | Thành viên (bổ nhiệm ngày 23/06/2023) |

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| - Ông Nguyễn Văn Hoảng | Thư ký HĐQT |
|------------------------|-------------|

a. Hoạt động của Hội đồng quản trị

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

- Hội đồng Quản trị đã xây dựng nội dung chương trình, tài liệu và tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty được ĐHĐCĐ thông qua các nội dung quan trọng: Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Phương hướng nhiệm vụ trọng tâm năm 2023; Báo cáo Tài chính năm 2022 được kiểm toán; Báo cáo Hoạt động của HĐQT năm 2022, Phương hướng hoạt động năm



2023; Báo cáo Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022 và Phương hướng hoạt động năm 2023 (Báo cáo của Ban kiểm soát); Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt tăng vốn từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng đã được kiểm toán; Báo cáo thay đổi phương án sử dụng vốn/ Số tiền thu được từ đợt chào bán/phát hành tăng vốn điều lệ; Thay đổi phương án sử dụng vốn của đợt tăng vốn Điều lệ Công ty từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng; Báo cáo Tình hình triển khai kế hoạch lựa chọn nhà thầu Phân kỳ 1 - Dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng (Logistic); Phương án Phân phối lợi nhuận 2022; Phương án thù lao của HĐQT, BKS năm 2023; Lựa chọn đơn vị Kiểm toán năm 2023; Sửa đổi Điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Phương án tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 2.000 tỷ đồng lên 2.380 tỷ đồng; Miễn nhiệm và bầu Bổ sung Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024.

- Căn cứ định hướng phát triển Công ty được Đại hội cổ đông thông qua, HĐQT đã phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty, đồng thời đã quản lý, giám sát và quyết liệt chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các nhiệm vụ do Đại hội đồng Cổ đông giao, thường xuyên nắm bắt các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai nhiệm vụ kế hoạch, đề ra các giải pháp nhằm tháo gỡ và hỗ trợ kịp thời Ban Giám đốc trong thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch năm 2023 của Công ty.

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

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

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

c. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2023: Không.

## **2. Ban Kiểm soát**

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

- Ông Bùi Hữu Giang                      Trưởng ban
- Ông Đào Đức Mạnh                      Thành viên
- Bà Trần Thị Lam Giang                      Thành viên (Bổ nhiệm ngày 23/06/2023)

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

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

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

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



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

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

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

#### **a. Lương, thù lao và các khoản lợi ích**

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

| <b>Stt</b> | <b>Họ và tên</b>   | <b>Chức vụ</b>                     | <b>Lương, thù lao (VNĐ)</b> | <b>Ghi chú</b> |
|------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 1          | Nguyễn Thành Đạt   | Chủ tịch HĐQT                      | 54.000.000                  |                |
| 2          | Hoàng Sỹ Quyết     | Thành viên HĐQT                    | 54.000.000                  |                |
| 3          | Đào Minh Tùng      | Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc | 633.077.726                 |                |
| 4          | Trần Ngọc Dũng     | Thành viên HĐQT                    | 27.000.000                  |                |
| 5          | Nguyễn Hồng Sơn    | Thành viên HĐQT                    | 54.000.000                  |                |
| 6          | Nguyễn Thái Phúc   | Thành viên HĐQT                    | 54.000.000                  |                |
| 7          | Trần Nhân Tâm      | Thành viên HĐQT                    | 54.000.000                  |                |
| 8          | Trương Hoàng Hải   | Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc     | 434.250.000                 |                |
| 9          | Bùi Hữu Giang      | Trưởng Ban Kiểm soát               | 326.164.544                 |                |
| 10         | Đào Đức Mạnh       | Thành viên BKS                     | 294.920.544                 |                |
| 11         | Nguyễn Duy Hoà     | Thành viên BKS                     | 16.200.000                  |                |
| 12         | Trần Thị Lam Giang | Thành viên BKS                     | 16.200.000                  |                |



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

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

Thanh toán/ tạm ứng giá trị xây lắp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc là đơn vị sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A đơn vị sở hữu 100% vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Hoàn Sơn là doanh nghiệp có góp cổ phần trên 10% vốn điều lệ tại Công ty theo các hợp đồng đã ký trong năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 202/NQ-PAP ngày 10/05/2022 và HĐQT phê duyệt tại Nghị quyết số 247/NQ-PAP ngày 17/05/2022 và Nghị Quyết 504/NQ-PAP ngày 11/06/2022.

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

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

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

*(Chi tiết như báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán đính kèm).*

#### **Nơi nhận:**

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



Nguyễn Thành Đạt



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023





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

## MỤC LỤC

|                                      | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                      | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc        | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập            | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán                 | 5 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính        | 10 - 25      |

335  
TY  
AN  
UT  
AC  
AN  
1.00



# 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 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 Khu dịch vụ Hậu cần Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                      |            |                                     |
|----------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Thành Đạt | Chủ tịch   |                                     |
| Ông Trương Hoàng Hải | Thành viên | bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2023   |
| Ông Hoàng Sỹ Quyết   | 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 Trần Ngọc Dũng   | Thành viên | miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2023 |

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                       |            |                                     |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Bùi Hữu Giang     | Trưởng ban |                                     |
| Ông Đào Đức Mạnh      | Thành viên | bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2023   |
| Bà Trần Thị Lam Giang | Thành viên | miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2023 |
| Ông Nguyễn Duy Hoà    | Thành viên |                                     |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Trương Hoàng Hải | Tổng Giám đốc     |
| Ông Đào Minh Tùng    | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trương Hoàng Hải  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024



Số tham chiếu: 12348132/66917117-FN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 2 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 25 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Maria Cristina M. Calimbas  
Phó Tổng Giám Đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1073-2023-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 5 tháng 3 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>537.649.102.008</b>   | <b>768.040.660.094</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>103.248.204.977</b>   | <b>635.549.247.711</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 1.628.204.977            | 1.429.247.711            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 101.620.000.000          | 634.120.000.000          |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>430.105.782.615</b>   | <b>77.367.541.311</b>    |
| 132        | 1. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 5           | 417.696.218.816          | 75.224.501.708           |
| 136        | 2. Phải thu ngắn hạn khác                    | 6           | 12.409.563.799           | 2.143.039.603            |
| <b>150</b> | <b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>            |             | <b>4.295.114.416</b>     | <b>55.123.871.072</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 54.454.579               | 53.993.090               |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 11          | 4.207.832.378            | 55.037.050.523           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 11          | 32.827.459               | 32.827.459               |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>3.899.185.597.631</b> | <b>2.397.961.353.582</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>3.883.366.000</b>     | <b>3.873.366.000</b>     |
| 212        | 1. Trả trước cho người bán dài hạn           | 5           | 3.861.366.000            | 3.861.366.000            |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 6           | 22.000.000               | 12.000.000               |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>4.970.737.300</b>     | <b>6.159.711.460</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 7           | 4.970.737.300            | 6.159.711.460            |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 12.334.449.587           | 12.334.449.587           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (7.363.712.287)          | (6.174.738.127)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   |             | -                        | -                        |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 41.733.000               | 41.733.000               |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (41.733.000)             | (41.733.000)             |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          |             | <b>3.890.264.266.325</b> | <b>2.387.763.593.194</b> |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 8           | 3.890.264.266.325        | 2.387.763.593.194        |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>9</b>    | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 253        | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 8.000.000.000            | 8.000.000.000            |
| 254        | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |             | (8.000.000.000)          | (8.000.000.000)          |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>67.228.006</b>        | <b>164.682.928</b>       |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 |             | 67.228.006               | 164.682.928              |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>4.436.834.699.639</b> | <b>3.166.002.013.676</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                       |             | <b>2.347.557.310.931</b> | <b>1.069.826.211.901</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                       |             | <b>1.199.620.056.508</b> | <b>1.069.826.211.901</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn              | 10          | 2.362.998.048            | 145.542.852              |
| 313        | 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước      | 11          | 103.225.912              | 55.310.797               |
| 314        | 3. Phải trả người lao động                  |             | 1.193.388.466            | 390.690.212              |
| 319        | 4. Phải trả ngắn hạn khác                   | 12          | 1.071.787.190.231        | 1.067.608.799.642        |
| 320        | 5. Vay ngắn hạn                             | 13          | 123.000.000.000          | -                        |
| 322        | 6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                |             | 1.173.253.851            | 1.625.868.398            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                       |             | <b>1.147.937.254.423</b> | -                        |
| 338        | 1. Vay dài hạn                              | 13          | 1.147.937.254.423        | -                        |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    |             | <b>2.089.277.388.708</b> | <b>2.096.175.801.775</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                    | <b>14</b>   | <b>2.089.277.388.708</b> | <b>2.096.175.801.775</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                              |             | 2.000.000.000.000        | 2.000.000.000.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết    |             | 2.000.000.000.000        | 2.000.000.000.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                     |             | 91.835.000.000           | 91.934.000.000           |
| 414        | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                  |             | 9.285.641.372            | 9.285.641.372            |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                    |             | 2.069.929.634            | 2.069.929.634            |
| 421        | 5. Lỗi lũy kế                               |             | (13.913.182.298)         | (7.113.769.231)          |
| 421a       | - Lỗi lũy kế đến cuối năm trước             |             | (7.113.769.231)          | (2.846.922.696)          |
| 421b       | - Lỗi thuần sau thuế chưa phân phối năm nay |             | (6.799.413.067)          | (4.266.846.535)          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                  |             | <b>4.436.834.699.639</b> | <b>3.166.002.013.676</b> |

Nguyễn Duy Hòa  
Người lập / Kế toán trưởng

Trương Hoàng Hải  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                            | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|-------|-------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 21    | 1. Doanh thu hoạt động tài chính    |             | -               | 4.779.442.658   |
| 26    | 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp     | 15          | (6.744.681.367) | (6.753.253.566) |
| 30    | 3. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh |             | (6.744.681.367) | (1.973.810.908) |
| 31    | 4. Thu nhập khác                    |             | -               | 310.684.932     |
| 32    | 5. Chi phí khác                     |             | (54.731.700)    | (2.603.720.559) |
| 40    | 6. Lỗ khác                          |             | (54.731.700)    | (2.293.035.627) |
| 50    | 7. Tổng lỗ kế toán trước thuế       |             | (6.799.413.067) | (4.266.846.535) |
| 51    | 8. Chi phí thuế TNDN hiện hành      | 16.1        | -               | -               |
| 60    | 9. Lỗ sau thuế TNDN                 |             | (6.799.413.067) | (4.266.846.535) |
| 70    | 10. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu         | 14.5        | (34)            | (28)            |
| 71    | 11. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu       | 14.5        | (34)            | (28)            |



Nguyễn Duy Hòa  
Người lập / Kế toán trưởng



Trương Hoàng Hải  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay                    | Năm trước                |
|-----------|---|-------------|----------------------------|--------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>             |             |                            |                          |
| <b>01</b> | <b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>(6.799.413.067)</b>     | <b>(4.266.846.535)</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                              |             |                            |                          |
| 02        | Khấu hao tài sản cố định                                      |             | 926.704.032                | 841.818.810              |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                       |             | (6.162.529.550)            | (6.055.695.849)          |
| <b>08</b> | <b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>(12.035.238.585)</b>    | <b>(9.480.723.574)</b>   |
| 09        | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                |             | 39.165.398.060             | (53.944.418.212)         |
| 11        | Tăng các khoản phải trả                                       |             | 4.984.003.958              | 1.054.619.895.546        |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước                                 |             | 96.993.433                 | (190.566.171)            |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả   |             | -                          | (14.094.986.302)         |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                        |             | (452.614.547)              | (84.000.000)             |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>          |             | <b>31.758.542.319</b>      | <b>976.825.201.287</b>   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                |             |                            |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định               |             | (1.842.492.664.915)        | (927.509.011.428)        |
| 23        | Tiền chi cho vay  |             | (20.000.000.000)           | -                        |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay  |             | 20.000.000.000             | -                        |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi   |             | 7.549.825.439              | 4.604.906.808            |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>     |             | <b>(1.834.942.839.476)</b> | <b>(922.904.104.620)</b> |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>            |             |                            |                          |
| 31        | (Tiền chi phí tư vấn) / tiền thu từ phát hành cổ phiếu        |             | (54.000.000)               | 580.000.000.000          |
| 33        | Tiền thu từ đi vay  | 13          | 1.479.549.745.268          | 177.160.000.000          |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay   | 13          | (208.612.490.845)          | (232.160.000.000)        |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>           |             | <b>1.270.883.254.423</b>   | <b>525.000.000.000</b>   |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước       |
|-------|---|-------------|-------------------|-----------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm |             | (532.301.042.734) | 578.921.096.667 |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                    |             | 635.549.247.711   | 56.628.151.044  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                   | 4           | 103.248.204.977   | 635.549.247.711 |



Nguyễn Duy Hòa  
Người lập / Kế toán trưởng



Trương Hoàng Hải  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3601010336 do Sở 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".

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 Khu dịch vụ Hậu cần Cảng Phước An, ấp Bà Trường, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 29 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**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 kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.5 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 | 6 năm      |
| Phương tiện vận tải      | 3 - 15 năm |
| Thiết bị văn phòng       | 3 năm      |
| Phần mềm máy tính        | 3 năm      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 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 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.

**3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*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 cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 *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.

#### 3.13 *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:

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### 3.14 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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 năm.

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

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

##### *Thuế hoãn lại*

Thuế hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 năm 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 năm 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 năm tài chính 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 năm.

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.

**3.15 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | VND                    |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tiền mặt                   | 26.443.572             | 290.473.572            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 1.601.761.405          | 1.138.774.139          |
| Các khoản tương đương tiền | 101.620.000.000        | 634.120.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>103.248.204.977</b> | <b>635.549.247.711</b> |

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới 3 (ba) tháng và hưởng lãi suất từ 2,7%/năm đến 4,7%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | VND                           |                              |
|---|-------------------------------|------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       | <b>417.696.218.816</b>        | <b>75.224.501.708</b>        |
| Trả trước cho bên liên quan<br>(Thuyết minh số 17)    | 259.008.589.776               | 72.796.490.626               |
| Công ty TNHH Mitsui E&S                               | 141.441.846.000               | -                            |
| Công ty TNHH Ngân Hàng Phần Mềm Tổng<br>Hợp Việt Nam  | 7.439.134.984                 | -                            |
| Công ty Cổ phần Unico Vina                            | 5.992.444.800                 | -                            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế<br>Cảng Kỹ thuật biển | 1.334.614.560                 | 939.318.000                  |
| Khác  | 2.479.588.696                 | 1.488.693.082                |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>3.861.366.000</b>          | <b>3.861.366.000</b>         |
| Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ<br>Nga Sơn      | 3.861.366.000                 | 3.861.366.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>421.557.584.816</u></b> | <b><u>79.085.867.708</u></b> |

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                 | VND                          |                             |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                 | Số cuối năm                  | Số đầu năm                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                 | <b>12.409.563.799</b>        | <b>2.143.039.603</b>        |
| Thuế giá trị gia tăng được hoàn | 11.640.554.409               | -                           |
| Lãi tiền gửi phải thu           | 356.546.522                  | 1.743.842.411               |
| Tạm ứng cho nhân viên           | 295.255.576                  | 291.989.900                 |
| Khác                            | 117.207.292                  | 107.207.292                 |
| <b>Dài hạn</b>                  | <b>22.000.000</b>            | <b>12.000.000</b>           |
| Ký quỹ, ký cược                 | 22.000.000                   | 12.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>12.431.563.799</u></b> | <b><u>2.155.039.603</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 | VND                                 |                                |                               |                  |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|
|                                 | <i>Nhà cửa<br/>và vật kiến trúc</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị<br/>văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                     |                                |                               |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm       | 3.908.403.636                       | 8.075.088.316                  | 350.957.635                   | 12.334.449.587   |
| <i>Trong đó:</i>                |                                     |                                |                               |                  |
| <i>Đã khấu hao hết</i>          | -                                   | 2.003.751.818                  | 350.957.635                   | 2.354.709.453    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                     |                                |                               |                  |
| Số đầu năm                      | (3.148.436.272)                     | (2.675.344.220)                | (350.957.635)                 | (6.174.738.127)  |
| Khấu hao trong năm              | (651.400.608)                       | (537.573.552)                  | -                             | (1.188.974.160)  |
| Số cuối năm                     | (3.799.836.880)                     | (3.212.917.772)                | (350.957.635)                 | (7.363.712.287)  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                     |                                |                               |                  |
| Số đầu năm                      | 759.967.364                         | 5.399.744.096                  | -                             | 6.159.711.460    |
| Số cuối năm                     | 108.566.756                         | 4.862.170.544                  | -                             | 4.970.737.300    |

**8. 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. Chi tiết như sau:

|  | VND                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>              | <i>Số đầu năm</i>               |
| Chi phí triển khai và xây dựng dự án             | 2.030.787.214.380               | 721.369.344.440                 |
| Bồi thường giải phóng mặt bằng (i)               | 1.544.934.377.792               | 1.552.380.309.792               |
| Lãi vay và chi phí sử dụng vốn được vốn hóa (ii) | 225.069.905.094                 | 36.550.744.349                  |
| Thiết kế bản vẽ thi công                         | 21.180.859.933                  | 19.871.888.478                  |
| Khảo sát địa chất                                | 17.027.096.865                  | 16.223.225.865                  |
| Rà phá bom mìn                                   | 15.570.740.040                  | 15.570.740.040                  |
| Lập dự án đầu tư                                 | 11.458.463.203                  | 11.458.463.203                  |
| Khác   | 24.235.609.018                  | 14.338.877.027                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b><u>3.890.264.266.325</u></b> | <b><u>2.387.763.593.194</u></b> |

(i) Trong năm, Công ty đã nhận 9.394.961.000 VND từ Công ty TNHH BOT Phước An hoàn trả cho chi phí đầu tư dự án BOT tuyến đường theo Biên bản thỏa thuận với UBND tỉnh Đồng Nai ngày 5 tháng 5 năm 2017. Ngoài ra, Công ty đã chuyển 1.949.029.000 VND cho Trung tâm Phát triển Quý đất Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai để hỗ trợ đền bù và giải phóng mặt bằng theo Quyết định Số 1260/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2023.

(ii) Trong năm, 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 64.535.160.745 VND và 123.984.000.000 VND (2022: 10.306.808.453 VND và 20.964.394.521 VND).





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|   | VND                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")                      | 1.046.545.884.000               | 1.046.545.884.000               |
| <i>Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp</i>           |                                 |                                 |
| <i>Tín Nghĩa ("Tín Nghĩa") (*)</i>                          | 1.033.200.000.000               | 1.033.200.000.000               |
| <i>Công ty TNHH Sản xuất Thương mại</i>                     |                                 |                                 |
| <i>Lan Phương</i>   | 13.345.884.000                  | 13.345.884.000                  |
| Phải trả lợi nhuận phân chia từ HĐHTKD với                  |                                 |                                 |
| Tín Nghĩa   | 22.079.342.466                  | 20.964.394.521                  |
| Lãi vay phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 17</i> ) | 1.575.090.410                   | -                               |
| Lãi vay phải trả bên khác                                   | 1.497.852.250                   | -                               |
| Khác  | 89.021.105                      | 98.521.121                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>1.071.787.190.231</u></b> | <b><u>1.067.608.799.642</u></b> |

(\*) Vào ngày 27 tháng 10 năm 2022, Công ty đã ký kết HĐHTKD với Tín Nghĩa, với tổng giá trị là 2.066.400.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 953/NQ-PAP ngày 31 tháng 8 năm 2022. Theo đó, Tín Nghĩa sẽ góp vốn đầu tư xây dựng và nhận lại giá trị phí sử dụng hạ tầng với tỷ suất lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm trên khu đất hợp tác tại Dự án Khu Công nghiệp cảng Phước An với tổng diện tích là 600.000 m<sup>2</sup>.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. VAY**

|   | Tăng trong năm           | Giảm trong năm           | VND<br>Số cuối năm       |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>208.000.000.000</b>   | <b>(85.000.000.000)</b>  | <b>123.000.000.000</b>   |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh số 13.1) | 208.000.000.000          | (85.000.000.000)         | 123.000.000.000          |
| <b>Dài hạn</b>                          | <b>1.271.549.745.268</b> | <b>(123.612.490.845)</b> | <b>1.147.937.254.423</b> |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 13.2)     | 1.271.549.745.268        | (123.612.490.845)        | 1.147.937.254.423        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>1.479.549.745.268</b> | <b>(208.612.490.845)</b> | <b>1.270.937.254.423</b> |

**13.1 Vay ngắn hạn**

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

| Bên cho vay                             | Số cuối năm<br>VND     | Kỳ hạn trả gốc           | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo |
|---|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa | <u>123.000.000.000</u> | Ngày 29 tháng 9 năm 2024 | 9.2               | Tín chấp          |

**13.2 Vay dài hạn**

Công ty thực hiện vay dài hạn từ ngân hàng thương mại nhằm phục vụ quá trình xây dựng Cảng Phước An. Chi tiết như sau:

| Tên ngân hàng  | Số cuối năm<br>VND       | Kỳ hạn trả gốc          | Lãi suất<br>%/năm                               | Hình thức đảm bảo     |
|--|--------------------------|-------------------------|---|-----------------------|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch | <u>1.147.937.254.423</u> | Ngày 5 tháng 1 năm 2035 | Lãi suất cơ sở cộng biên độ tối thiểu 3.5% - 4% | Công trình và máy móc |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|   | VND                      |                         |                       |                       |                         |                          |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
|   | Vốn cổ phần              | Vốn khác của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển | Lỗi lũy kế              | Tổng cộng                |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b> |                          |                         |                       |                       |                         |                          |
| Số đầu năm  | 1.500.000.000.000        | 9.285.641.372           | 11.934.000.000        | 2.069.929.634         | (2.846.922.696)         | 1.520.442.648.310        |
| Phát hành cổ phần   | 500.000.000.000          | -                       | 80.000.000.000        | -                     | -                       | 580.000.000.000          |
| Lỗi thuần trong năm   | -                        | -                       | -                     | -                     | (4.266.846.535)         | (4.266.846.535)          |
| Số cuối năm   | <u>2.000.000.000.000</u> | <u>9.285.641.372</u>    | <u>91.934.000.000</u> | <u>2.069.929.634</u>  | <u>(7.113.769.231)</u>  | <u>2.096.175.801.775</u> |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> |                          |                         |                       |                       |                         |                          |
| Số đầu năm  | 2.000.000.000.000        | 9.285.641.372           | 91.934.000.000        | 2.069.929.634         | (7.113.769.231)         | 2.096.175.801.775        |
| Chi phí tư vấn phát hành cổ phần                            | -                        | -                       | (99.000.000)          | -                     | -                       | (99.000.000)             |
| Lỗi thuần trong năm   | -                        | -                       | -                     | -                     | (6.799.413.067)         | (6.799.413.067)          |
| Số cuối năm   | <u>2.000.000.000.000</u> | <u>9.285.641.372</u>    | <u>91.835.000.000</u> | <u>2.069.929.634</u>  | <u>(13.913.182.298)</u> | <u>2.089.277.388.708</u> |





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**14.2 Chi tiết vốn cổ phần**

|                               | Số cuối năm        |                | Số đầu năm         |                |
|-------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                               | Cổ phiếu thường    | Tỷ lệ sở hữu % | Cổ phiếu thường    | Tỷ lệ sở hữu % |
| Công ty TNHH MTV<br>Hoành Sơn | 40.197.900         | 20.10          | 40.197.900         | 20,10          |
| Tập đoàn Dầu khí<br>Việt Nam  | 35.000.000         | 17.50          | 35.000.000         | 17,50          |
| Cổ đông khác                  | 124.802.100        | 62.40          | 124.802.100        | 62,40          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>200.000.000</b> | <b>100</b>     | <b>200.000.000</b> | <b>100</b>     |

**14.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

|                    | VND                      |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | Năm nay                  | Năm trước                |
| <b>Vốn cổ phần</b> |                          |                          |
| Số đầu năm         | 2.000.000.000.000        | 1.500.000.000.000        |
| Phát hành cổ phần  | -                        | 500.000.000.000          |
| Số cuối năm        | <u>2.000.000.000.000</u> | <u>2.000.000.000.000</u> |

**14.4 Cổ phiếu**

|   | Số lượng cổ phiếu |             |
|---|-------------------|-------------|
|   | Số cuối năm       | Số đầu năm  |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành                 | 200.000.000       | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ | 200.000.000       | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                       | 200.000.000       | 200.000.000 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**14.5 Lỗ trên cổ phiếu**

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

|   | Năm nay                   | Năm trước                 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>                    | <b>(6.799.413.067)</b>    | <b>(4.266.846.535)</b>    |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm                  | <u>200.000.000</u>        | <u>152.068.493</u>        |
| <b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b> | <b><u>200.000.000</u></b> | <b><u>152.068.493</u></b> |
| <b>Lỗ trên cổ phiếu (VND)</b>   |                           |                           |
| Lỗ cơ bản trên cổ phiếu   | (34)                      | (28)                      |
| Lỗ suy giảm trên cổ phiếu   | (34)                      | (28)                      |

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

**15. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | Năm nay                            | VND<br>Năm trước                   |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Chi phí lương             | 3.777.349.640                      | 4.074.691.605                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.828.298.770                      | 1.776.988.340                      |
| Chi phí khấu hao          | 926.704.032                        | 841.818.810                        |
| Khác                      | <u>212.328.925</u>                 | <u>59.754.811</u>                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b><u><u>6.744.681.367</u></u></b> | <b><u><u>6.753.253.566</u></u></b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Do Công ty bị lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.

**16.1 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                    |                        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Lỗ kế toán trước thuế</b> | <b>(6.799.413.067)</b> | <b>(4.266.846.535)</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | (1.359.882.613)        | (853.369.307)          |
| <i>Các điều chỉnh:</i>       |                        |                        |
| Chi phí không được trừ       | 79.200.000             | 595.944.112            |
| Thuế hoãn lại chưa ghi nhận  | 1.280.682.613          | 257.425.195            |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

**16.2 Lỗ tính thuế**

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

**16.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 (năm) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 18.978.036.317 VND (31 tháng 12 năm 2022: 12.574.623.250 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế (*)      | VND  |  |
|------------------|--------------------------|-----------------------|--|--|
|                  |                          |                       | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 |
| 2018             | 2023                     | 12.930.119.055        | (3.022.086.061)                            | 9.908.032.994                                |
| 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                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>22.000.122.378</b> | <b>(3.022.086.061)</b>                     | <b>18.978.036.317</b>                        |

(\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ               | Nghiệp vụ       | VND               |                 |
|--|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|  |                           |                 | Năm nay           | Năm trước       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc                     | Bên liên quan của cổ đông | Thi công dự án  | 1.284.039.988.833 | 660.503.609.886 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa                      | Bên liên quan của cổ đông | Vay             | 123.000.000.000   | -               |
|  |                           | Lãi vay         | 1.575.090.410     | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn | Bên liên quan của cổ đông | Cho vay         | 20.000.000.000    | -               |
|  |                           | Thu hồi cho vay | 20.000.000.000    | -               |
|  |                           | Lãi cho vay     | 715.966.027       | -               |

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

| Bên liên quan                            | Mối quan hệ               | Nghiệp vụ      | VND                    |                       |
|--|---------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
|  |                           |                | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>  |                           |                |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc | Bên liên quan của cổ đông | Thi công dự án | <u>259.008.589.776</u> | <u>72.796.490.626</u> |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>            |                           |                |                        |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa  | Bên liên quan của cổ đông | Lãi vay        | <u>1.575.090.410</u>   | -                     |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                      |                           |                |                        |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa  | Bên liên quan của cổ đông | Vay            | <u>123.000.000.000</u> | -                     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| Họ và tên                | Chức vụ                          | Thu nhập             |                      |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                          |                                  | Năm nay              | Năm trước            |
| <i>VND</i>               |                                  |                      |                      |
| <b>Hội đồng Quản trị</b> |                                  |                      |                      |
| Nguyễn Thành Đạt         | Chủ tịch                         | 54.000.000           | 54.000.000           |
| Trương Hoàng Hải         | Thành viên/<br>Tổng Giám đốc     | 434.250.000          | -                    |
| Đào Minh Tùng            | Thành viên/<br>Phó Tổng Giám đốc | 633.077.726          | 611.082.183          |
| Hoàng Sỹ Quyết           | Thành viên                       | 54.000.000           | 515.282.415          |
| Nguyễn Hồng Sơn          | Thành viên                       | 54.000.000           | 54.000.000           |
| Nguyễn Thái Phúc         | Thành viên                       | 54.000.000           | 54.000.000           |
| Trần Nhân Tâm            | Thành viên                       | 54.000.000           | 36.000.000           |
| Trần Ngọc Dũng           | Thành viên                       | 27.000.000           | 54.000.000           |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                                  |                      |                      |
| Bùi Hữu Giang            | Trưởng ban                       | 326.164.544          | 331.039.315          |
| Đào Đức Mạnh             | Thành viên                       | 294.920.544          | 274.361.032          |
| Nguyễn Duy Hòa           | Thành viên                       | 16.200.000           | 32.400.000           |
| Trần Thị Lam Giang       | Thành viên                       | 16.200.000           | -                    |
|                          |                                  | <b>2.017.812.814</b> | <b>2.016.164.945</b> |

**19. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Nguyễn Duy Hòa  
Người lập / Kế toán trưởng



Trương Hoàng Hải  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 29 tháng 2 năm 2024