

CÔNG TY CỔ PHẦN PETRO TIMES

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/07/2025 ĐẾN NGÀY 30/09/2025

THÁNG 09 NĂM 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		307.432.893.231	329.075.863.016
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	47.089.095.595	52.351.155.988
1. Tiền	111		3.425.462.690	2.565.004.850
2. Tiền gửi ngân hàng			43.663.632.905	49.786.151.138
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.200.000.000	16.200.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.1	6.200.000.000	16.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		131.847.822.907	88.163.882.854
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	108.191.530.543	74.997.297.126
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	675.874.512	263.834.838
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	24.317.983.561	14.240.316.599
5. Dự phòng phải thu khó đòi	137	10	-1.337.565.709	-1.337.565.709
IV. Hàng tồn kho	140		121.206.403.360	165.677.713.073
1. Hàng tồn kho	141	11	121.206.403.360	165.677.713.073
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.089.571.369	6.683.111.101
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		15.1	282.589.052	301.114.427
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		806.982.317	6.381.996.674
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		160.824.495.087	167.136.980.124
I. Các khoản phải thu dài hạn			0	0
1. Phải thu dài hạn khác			0	0
II. Tài sản cố định	220		63.557.193.875	64.915.821.433
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12.1	9.318.679.216	10.651.678.203
- Nguyên giá	222		16.277.710.564	16.591.516.654
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-6.959.031.348	-5.939.838.451
2. Tài sản cố định vô hình	227	12.2	54.238.514.659	54.264.143.230
- Nguyên giá	228		54.343.371.800	54.343.371.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-104.857.141	-79.228.570
III. Bất động sản đầu tư	240	13	81.756.912.994	101.546.910.093
- Nguyên giá	228		81.922.545.700	101.658.920.700
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-165.632.706	-112.010.607
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		0	0
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
IV. Đầu tư Tài chính dài hạn	250		14.700.000.000	0
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	255	14	14.700.000.000	0
V. Tài sản dài hạn khác	260		810.388.218	674.248.598
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15.2	810.388.218	674.248.598
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		468.257.388.318	496.212.843.140

// N: /
 C /
 C /
 PE /
 NH /

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		263.281.885.818	298.958.675.027
I. Nợ ngắn hạn	310		263.281.885.818	298.958.675.027
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	795.457.747	36.678.181.958
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	16.690.886.485	10.699.574.208
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	873.932.041	521.752.341
4. Phải trả người lao động	314	19	71.331.500	85.651.500
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		34.094.245	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		9.000.000	9.000.000
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	244.807.183.800	250.964.515.020
II. Nợ dài hạn			0	0
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		204.975.502.500	197.254.168.113
I. Vốn chủ sở hữu	410		204.975.502.500	197.254.168.113
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	196.449.230.000	181.899.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		196.449.230.000	181.899.880.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21	-134.050.000	-134.050.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	8.660.322.500	15.488.338.113
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	21	938.988.113	6.431.981.903
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	21	7.721.334.387	9.056.356.210
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		468.257.388.318	496.212.843.140

Hải Phòng, Ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Vũ Thị Phương

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Phương



Phạm Văn Kỳ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	22	1.176.945.222.850	911.969.643.151	3.186.854.141.412	2.939.200.717.379
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		55.160.955	-	346.689.682	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.176.890.061.895	911.969.643.151	3.186.507.451.730	2.939.200.717.379
4. Giá vốn hàng bán	11	23	1.165.193.542.461	906.749.528.291	3.154.168.445.856	2.912.003.200.805
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		11.696.519.434	5.220.114.860	32.339.005.874	27.197.516.574
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	83.240.945	4.926.679.340	3.831.496.832	5.787.927.362
7. Chi phí tài chính	22	25	3.242.000.772	3.353.427.134	10.194.851.697	10.205.566.857
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.242.000.772	3.300.643.223	10.092.757.674	10.152.782.946
8. Chi phí bán hàng	25	26	4.685.527.637	3.949.656.644	13.089.459.606	11.227.632.437
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	1.048.921.837	1.225.967.328	3.406.595.246	3.659.993.296
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		2.803.310.133	1.617.743.094	9.479.596.157	7.892.251.346
11. Thu nhập khác	31	28	203.696.828	907.407.408	203.696.828	908.018.892
12. Chi phí khác	32	29	31.625.001	-	31.625.001	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		172.071.827	907.407.408	172.071.827	908.018.892
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.975.381.960	2.525.150.502	9.651.667.984	8.800.270.238
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	595.076.392	505.030.100	1.930.333.597	1.760.054.047
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	21	2.380.305.568	2.020.120.402	7.721.334.387	7.040.216.191

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Vũ Thị Phương

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Phương

Chủ tịch HĐQT



Phạm Văn Kỳ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến quý này năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		3.352.056.551.464	3.261.817.642.790
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(3.481.551.665.286)	(3.321.953.441.746)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(4.054.389.970)	(4.075.167.594)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(10.092.757.674)	(10.205.566.857)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(1.589.941.657)	(1.600.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		245.929.919.246	66.904.505.297
7. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	7		(106.198.620.087)	(27.375.870.935)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.500.903.964)	(36.487.899.045)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		9.390.000.000	690.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.000.000.000)	(21.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		18.000.000.000	65.452.289.315
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.700.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.706.174.791	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.396.174.791	45.142.289.315
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	8.650.000.000
2. Tiền chi trả v/góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		918.697.868.799	1.202.560.685.373
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(924.855.200.019)	(1.227.196.425.373)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.157.331.220)	(15.985.740.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(5.262.060.393)	(7.331.349.730)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		52.351.155.988	37.040.192.355
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5	47.089.095.595	29.708.842.625

Hà Nội, Ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Vũ Thị Phương

Phạm Thị Thu Phương

Phạm Văn Kỳ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Petro Times tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại Vật tư Dầu khí Hải Phòng. Trụ sở đặt tại số 54 Phố Tiền Phong, Phường Đằng Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng. Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0201651354 ngày 13/10/2015 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 14/07/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 196.449.230.000 VND. mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: Buôn bán các sản phẩm xăng dầu và các sản phẩm có liên quan.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

- Sản xuất sản phẩm dầu mỏ tinh chế;
- Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn (chi tiết: duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hệ thống bồn chứa, các kho xăng dầu bằng nhựa);
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Sửa chữa thiết bị khác (chi tiết: sửa chữa container; duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hệ thống bồn chứa, các kho xăng dầu bằng nhựa)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (chi tiết: duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hệ thống bồn chứa, các kho xăng dầu bằng bê tông; xây dựng công trình công nghiệp, công trình dân dụng, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu đô thị; xây dựng hệ thống bồn chứa dầu, bến cảng, công trình thể thao ngoài trời);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép (chi tiết: bán buôn vải, bán buôn thảm, đệm, chăn, màn, rèm, ga trải giường, gối và hàng dệt khác, bán buôn hàng may mặc, bán buôn giày dép);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (chi tiết: bán buôn đồ nhựa gia dụng, bán buôn hàng gốm, sứ thủy tinh; bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự; bán buôn sách, báo, tạp chí và văn phòng phẩm; bán buôn dụng cụ thể dục, thể thao; hàng thủ công mỹ nghệ);
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (chi tiết: bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy tính và thiết bị ngoại vi); bán buôn máy móc, thiết bị vệ sinh công nghiệp; thiết bị thủy lực, máy nén khí, máy cơ khí, thiết bị phòng cháy, chữa cháy, thiết bị bảo hộ lao động; bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng tàu thủy, tời, neo, xích cầu, thiết bị cứu sinh; bán buôn máy móc thiết bị công nghiệp, thiết bị trong dây chuyền sản xuất; bán buôn phụ tùng thiết bị nâng hạ; bán buôn phụ tùng mềm cho máy cắt dây, rulo cuốn, dụng cụ cạo đá; bán buôn phụ tùng thiết bị nâng phụ trợ, xi lanh thủy lực, cần trục bốc xếp, phụ tùng nén khí, thiết bị nhiệt hơi, phụ kiện MDF, phụ tùng thiết bị lọc dầu nhớt, phụ tùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- nhiet hơi; bán buôn bộ chuyển đổi tín hiệu, bộ điều khiển máy móc, máy bơm nước; bán buôn phụ tùng cần trục; bán buôn máy công cụ dùng cho gia công cơ khí);
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (chi tiết: bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan; bán buôn khí đốt, gas và các sản phẩm liên quan; bán buôn dầu nhờn, mỡ nhờn bôi trơn, khí hóa lỏng LPG);
 - Bán buôn kim loại và quặng kim loại (chi tiết: bán buôn sắt, thép, đồng, nhôm, inox; bán buôn kim loại màu);
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (chi tiết: bán buôn hàng kim khí; bán buôn sơn công nghiệp, sơn dân dụng; bán buôn ống dẫn công nghiệp, ống nhựa, bồn nước, van, vòi nước, cửa nhựa, ván nhựa; bán buôn khóa cửa, chốt cài, tay nắm cửa sổ và cửa ra vào; bán buôn búa, cưa, tua vít, đinh, đai ốc, lưỡi cưa, quả cân, xích, bu lông tắc kê, thanh đen, đĩa chà nhám; bán buôn véc ni, bộ bả; bán buôn cửa nhựa có lõi thép, ống inox, cửa cuốn, cửa cuốn cường lực, cửa gỗ; bán buôn bột đá, đá mài, đá cắt lát);
 - Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (chi tiết: bán buôn dây cáp, dây buộc, tấm lưới thép; bán buôn khí CO₂, O₂, nitơ, axetylen, argon; bán buôn hóa chất công nghiệp, container, silicon, keo dán, chổi than, dụng cụ vệ sinh công nghiệp, que hàn, dây hàn, đá cắt, đá mài, vòng bi, bạc đạn, gối đỡ; bán buôn chổi sơn, chổi lau, giẻ lau máy, dây cáp sợi, dây cáp thép, gioăng phớt, băng tải, vòng đệm, lưỡi bào; bán buôn dây cu-roa, dây đai, phụ kiện khuôn mẫu, cờ lê, đe nguội, thanh kẹp đồng, palang, bánh dầy; bán buôn thanh chống tĩnh điện, xe đẩy tay, bút đánh dấu bề mặt, giá đỡ chổi than; bán buôn tàu biển, cao su; bán buôn hóa chất thông thường, hóa chất trong lĩnh vực chế biến sản phẩm dầu);
 - Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh (chi tiết: bán lẻ dầu hỏa, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, LPG chai, ga, thanh nhiên liệu dùng cho gia đình trong các cửa hàng chuyên doanh);
 - Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chi tiết: vận tải hàng hóa bằng xe tải, xe container, xe đầu kéo, xe rơ moóc và bán rơ moóc, xe bồn, xe téc; vận chuyển xăng dầu bằng xe bồn, xe téc);
 - Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương (chi tiết: vận tải xăng dầu và hàng hóa bằng xà lan, bằng tàu);
 - Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa (chi tiết: vận tải xăng dầu và hàng hóa bằng xà lan, bằng tàu);
 - Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (chi tiết: dịch vụ giao nhận hàng hóa, khai thuê hải quan; dịch vụ kiểm đếm hàng hóa; dịch vụ nâng cầu hàng hóa; dịch vụ đại lý tàu biển; dịch vụ đại lý vận tải đường biển; dịch vụ logistic; dịch vụ môi giới hợp đồng vận chuyển, hợp đồng lai dắt tàu biển; môi giới hợp đồng thuê tàu biển (không kèm thủy thủ đoàn); dịch vụ gửi hàng; dịch vụ vận tải đa phương thức (trừ đường hàng không); đại lý môi giới cung ứng dịch vụ hàng hải; hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan; dịch vụ cung ứng tàu biển; dịch vụ môi giới hàng hải và các dịch vụ hàng hải khác (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải hàng không); môi giới thuê tàu hoạt động liên quan khác như: bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa);
 - Cho thuê xe có động cơ (chi tiết: cho thuê ô tô, cho thuê xe tải, xe container, xe đầu kéo, xe rơ moóc và bán rơ moóc, xe bồn, xe téc);
 - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (chi tiết: dịch vụ xuất nhập khẩu hàng hóa).
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng.

2. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.3 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính**4.3.1 Chứng khoán kinh doanh**

Phản ánh giá trị các khoản cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh. Bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và số chênh lệch giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng. Trong đó giá trị thị trường được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2025;

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là giá mua. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Công ty căn cứ vào kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

4.6 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25
Máy móc thiết bị	10
Tài sản cố định khác	05

4.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Doanh nghiệp bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Doanh nghiệp đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp là quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

4.8 Bất động sản đầu tư

BĐSDT gồm: Quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Nguyên giá BĐSDT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSDT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSDT đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các chi phí liên quan đến BĐSĐT phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho BĐSĐT tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá BĐSĐT.

Công ty không trích khấu hao đối với BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty thực hiện đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí XD CBDD phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả lãi vay vốn hóa nếu có) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí thuê cửa hàng.

Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 48 tháng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 36 tháng.

Chi phí thuê cửa hàng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 120 tháng.

Phần mềm kế toán được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 36 tháng.

Các khoản khác là chi phí sử dụng đường bộ, chữ ký số, dịch vụ máy chủ ảo được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 13 đến 36 tháng.

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của công cụ, dụng cụ xuất dùng để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.11 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.12 Vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

4.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay là lãi tiền vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối
Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

4.15 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay và lãi bán khoản đầu tư. Cụ thể như sau:

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay là lãi tiền gửi, tiền cho vay được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Lãi bán khoản đầu tư được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá bán và mua.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu bao gồm: trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã bán và cung cấp trong kỳ được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu.

4.17 Chi phí tài chính

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.18 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế; bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; chi phí vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

4.19 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

4.20 Công cụ tài chính

i. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

ii. Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

iii. Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

4.21 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.22 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 có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách 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 có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

5. TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.425.462.690	2.565.004.850
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.663.632.905	49.786.151.138
Cộng	47.089.095.595	52.351.155.988

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
	6.200.000.000	16.200.000.000
Cộng	6.200.000.000	16.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

* Gửi tiết kiệm tại ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng theo hợp đồng sau:

- Phiếu tiền gửi có kỳ hạn số 3021100904 ngày 02/10/2024 số tiền 6.200.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5.2%/năm. Đang được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn		
Cty Cổ phần Tập đoàn Alpha Petro	8.657.472.355	7.027.540.440
Công ty Cổ phần đầu tư Quốc Tế An Bảo Tín	18.088.214.209	8.037.587.889
Công ty TNHH Thương mại đầu tư Phước Huỳnh	2.755.200.000	-
Các khoản phải thu của khách hàng khác	78.690.643.979	59.932.168.797
Cộng	108.191.530.543	74.997.297.126

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần hóa dầu Bình Triệu	344.228.560	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần xăng dầu HFC tại Hải Phòng.	64.601.609	30.810.808
Các khoản phải trả của Nhà cung cấp khác	267.044.343	233.024.030
Cộng	675.874.512	263.834.838

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu các bên liên quan (*)	-	12.571.759.500
Ông Phạm Văn Kỳ	-	3.837.783.600
Bà Phạm Thị Ly	-	2.724.900.000
Bà Hà Thị Kim Oanh	-	1.435.725.900
Ông Kiều Hữu Sang	-	4.573.350.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	24.317.983.561	1.668.557.099
Đặt cọc mua 05 cây xăng Đắc Song và Tà Đùng	24.000.000.000	-
Phải thu các cây xăng bán lẻ	-	131.033.812
Lãi dự thu đến 30/09/2025	317.983.561	1.537.523.287
Cộng	24.317.983.561	14.240.316.599

(*) Là các khoản ký cược, ký quỹ theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng số 01/PPT-HĐKQ ngày 01/06/2023 về việc ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ về việc mượn tài sản làm tài sản thế chấp vay ngân hàng giữa Công ty Cổ phần Petro Times với ông Phạm Văn Kỳ. Tổng giá trị tài sản thế chấp vay ngân hàng là 25.585.224.000 VND, giá trị ký quỹ bằng 60% giá trị tài sản đảm bảo được định giá bởi ngân hàng tại thời điểm gần nhất là **15.351.134.400 VND**. Phụ lục số: 01-01/PPT-PLHĐ ngày 15/12/2023 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **12.792.612.000 VND**. Phụ lục số: 01-02/PPT-PLHĐ ngày 25/06/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **10.234.089.600 VND**. Phụ lục số: 01-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

03/PPT-PLHĐ ngày 23/09/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **7.675.567.200 VND**. Phụ lục số: 01-04/PPT-PLHĐ ngày 10/12/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **3.837.783.600 VND**. Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/03/2025 và điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **0 VND**.

+ Hợp đồng số 02/PPT-HĐKQ ngày 02/06/2023 về việc ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ về việc mượn tài sản làm tài sản thế chấp vay ngân hàng giữa Công ty Cổ phần Petro Times với ông Phạm Văn Kỳ và bà Hà Thị Kim Oanh (Vợ của ông Phạm Văn Kỳ). Tổng giá trị tài sản trên Hợp đồng thế chấp là 9.571.506.00 VND, giá trị ký quỹ bằng 60% giá trị tài sản đảm bảo được định giá bởi ngân hàng tại thời điểm gần nhất là **5.742.903.600 VND**. Phụ lục số: 02-01/PPT-PLHĐ ngày 15/12/2023 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **4.785.753.000 VND**. Phụ lục số: 02-02/PPT-PLHĐ ngày 25/06/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **3.828.602.400 VND**. Phụ lục số: 02-03/PPT-PLHĐ ngày 23/09/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **2.871.451.800 VND**. Phụ lục số: 02-04/PPT-PLHĐ ngày 10/12/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **1.435.725.900 VND**. Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/03/2025 và điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **0 VND**.

+ Hợp đồng số 03/PPT-HĐKQ ngày 05/06/2023 về việc ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ về việc mượn tài sản làm tài sản thế chấp vay ngân hàng giữa Công ty Cổ phần Petro Times với bà Phạm Thị Ly. Tổng giá trị tài sản trên Hợp đồng thế chấp là 8.064.000.000 VND, giá trị ký quỹ bằng 60% giá trị tài sản đảm bảo được định giá bởi ngân hàng tại thời điểm gần nhất **4.838.400.000 VND**. Phụ lục số: 03-01/PPT-PLHĐ ngày 15/12/2023 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **4.032.000.000 VND**. Phụ lục số: 03-02/PPT-PLHĐ ngày 25/06/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **3.225.600.000 VND**. Phụ lục số: 03-03/PPT-PLHĐ ngày 23/09/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **2.419.200.000 VND**. Phụ lục số: 03-04/PPT-PLHĐ ngày 10/12/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **1.209.600.000 VND**. Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/03/2025 và điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **0 VND**.

+ Hợp đồng số 04/PPT-HĐKQ ngày 05/06/2023 về việc ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ về việc mượn tài sản làm tài sản thế chấp vay ngân hàng giữa Công ty Cổ phần Petro Times với ông Kiều Hữu Sang và bà Phạm Thị Ly (Vợ của ông Kiều Hữu Sang). Tổng giá trị tài sản trên Hợp đồng thế chấp là 10.102.000.000 VND, giá trị ký quỹ bằng 60% giá trị tài sản đảm bảo được định giá bởi ngân hàng tại thời điểm gần nhất **6.061.200.000 VND**. Phụ lục số: 04-01/PPT-PLHĐ ngày 15/12/2023 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **5.051.000.000 VND**. Phụ lục số: 04-02/PPT-PLHĐ ngày 25/06/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **4.040.800.000 VND**. Phụ lục số: 04-03/PPT-PLHĐ ngày 23/09/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **3.030.600.000 VND**. Phụ lục số: 04-04/PPT-PLHĐ ngày 10/12/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **1.515.300.000 VND**. Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/03/2025 và điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **0 VND**.

+ Hợp đồng số 05/PPT-HĐKQ ngày 06/06/2023 về việc ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ về việc mượn tài sản làm tài sản thế chấp vay ngân hàng giữa Công ty Cổ phần Petro Times với ông Kiều Hữu Sang. Tổng giá trị tài sản trên Hợp đồng thế chấp 30.489.000.000 VND, giá trị ký quỹ bằng 60% giá trị tài sản đảm bảo được định giá bởi ngân hàng tại thời điểm gần nhất **18.293.400.000 VND**. Phụ lục số: 05-01/PPT-PLHĐ ngày 15/12/2023 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **15.244.500.000 VND**. Phụ lục số: 05-02/PPT-PLHĐ ngày 25/06/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **12.195.600.000 VND**. Phụ lục số: 05-03/PPT-PLHĐ ngày 23/09/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **9.146.700.000 VND**. Phụ lục số: 05-04/PPT-PLHĐ ngày 10/12/2024 điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **4.573.350.000 VND**. Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/03/2025 và điều chỉnh giá trị ký quỹ còn **0 VND**.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH ĐT Thương mại Dịch vụ Sơn Trang	374.585.400	374.585.400
Công ty TNHH Hàng Hải An Tâm	962.980.309	962.980.309
Cộng	1.337.565.709	1.337.565.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	121.206.403.360	-	165.677.713.073	-
Cộng	<u>121.206.403.360</u>	<u>-</u>	<u>165.677.713.073</u>	<u>-</u>

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

12.1 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	3.232.856.631	845.629.000	12.140.764.895	372.266.128	16.591.516.654
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	(228.177.090)	(85.629.000)	-	-	(313.806.090)
Tại 30/09/2025	<u>3.004.679.541</u>	<u>760.000.000</u>	<u>12.140.764.895</u>	<u>372.266.128</u>	<u>16.277.710.564</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	470.996.115	197.135.739	5.022.074.683	249.631.914	5.939.838.451
Tăng trong kỳ	123.350.354	73.650.078	916.102.746	19.126.728	1.132.229.906
Giảm trong kỳ	(89.251.179)	(23.785.830)	-	-	(113.037.009)
Tại 30/09/2025	<u>505.095.290</u>	<u>246.999.987</u>	<u>5.938.177.429</u>	<u>268.758.642</u>	<u>6.959.031.348</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	2.761.860.516	648.493.261	7.118.690.212	122.634.214	10.651.678.203
Tại 30/09/2025	<u>2.499.584.251</u>	<u>513.000.013</u>	<u>6.202.587.466</u>	<u>103.507.486</u>	<u>9.318.679.216</u>

Một số tài sản cố định hữu hình đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hải Phòng, ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nam Hải Phòng và ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Hải Phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12.2 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất (*)	Đơn vị tính: VND Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	202.000.000	54.141.371.800	54.343.371.800
Tăng trong kỳ		-	-
Giảm trong kỳ			-
Tại 30/09/2025	202.000.000	54.141.371.800	54.343.371.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại 01/01/2025	79.228.570		79.228.570
Tăng trong kỳ	25.628.571		25.628.571
Giảm trong kỳ			-
Tại 30/09/2025	104.857.141	-	104.857.141
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	122.771.430	54.141.371.800	54.264.143.230
Tại 30/09/2025	97.142.859	54.141.371.800	54.238.514.659

(*) Bao gồm quyền sử dụng đất tại các địa chỉ sau:

- + Quyền sử dụng đất lâu dài tại thửa 18, lô LK6, khu đô thị ven sông Lạch Tray, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CY537566 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Petro Times ngày 06 tháng 10 năm 2021. Giá trị ghi sổ của QSDĐ là **6.367.100.000 VND**. Quyền sử dụng đất đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng.
- + Quyền sử dụng đất lâu dài tại thửa 06, tờ bản đồ số 23, địa chỉ xã Đắc Ha, Huyện Đắc Glong, Đắc Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH001091, giá trị ghi sổ của QSDĐ là **11.594.825.000 VND**.
- + Quyền sử dụng đất lâu dài tại thửa 48, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thôn 1, xã Đắc Ha, Huyện Đắc Glong, Đắc Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CS05431, giá trị ghi sổ của QSDĐ là **5.295.490.000 VND**.
- + Quyền sử dụng đất lâu dài tại thửa 116, tờ bản đồ số 59, địa chỉ Thôn 3, xã Đắc Ha, Huyện Đắc Glong, Đắc Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CS450057, giá trị ghi sổ của QSDĐ là **16.529.660.000 VND**.
- + Quyền sử dụng đất lâu dài tại thửa 17, lô LK6, khu đô thị ven sông Lạch Tray, P. Vĩnh Niệm, Q. Lê Chân, TP. Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD 570888, giá trị ghi sổ của QSDĐ là **14.354.296.800 VND**. Đang thế chấp tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Hải Phòng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a, Bất động sản đầu tư cho thuê:

Là tài sản gắn liền đất tại thửa 17, lô LK6, Khu đô thị ven sông Lạch Tray, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP Hải Phòng. Chi tiết biến động của tài sản trong năm như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Giá trị còn lại
Tại 01/01/2025	1.787.403.200	112.010.607	-	1.675.392.593
Tăng trong kỳ	-	53.622.099	-	(53.622.099)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Tại 30/09/2025	1.787.403.200	165.632.706	-	1.621.770.494

b, Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 06, tờ bản đồ số 23, địa chỉ xã Đắc Ha, Huyện Đắc Glong, Đắc Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH001091, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 3.445.000.000 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 48, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thôn 1, xã Đắc Ha, Huyện Đắc Glong, Đắc Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CS05431, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 230.000.000 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 116, tờ bản đồ số 59, địa chỉ Thôn 3, xã Đắc Ha, Huyện Đắc Glong, Đắc Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CS450057, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 5.512.000.000 VND.

+ Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất tại thửa 2, Lô BT-45 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 506345, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 5.535.000.000 VND. Diện tích 180m2.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 3, lô BT 48 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ Thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An dương, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 506378, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 4.981.500.000 VND. Diện tích 180 m2.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 4 Lô BT-34 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 506244. Diện tích 240 m2. Quyền sử dụng của Công ty là Đất ở tại nông thôn có thời hạn sử dụng lâu dài. Giá trị ghi sổ của QSDĐ là 5.535.000.000 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 7 Lô BT-37 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 506271. Diện tích 269.5 m2. Quyền sử dụng của Công ty là Đất ở tại nông thôn có thời hạn sử dụng lâu dài. Giá trị ghi sổ của QSDĐ là 10.773.262.500 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 4 Lô BT-19 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 506058. Diện tích 240 m2. Quyền sử dụng của Công ty là Đất ở tại nông thôn có thời hạn sử dụng lâu dài. Giá trị ghi sổ của QSDĐ là 8.856.000.000 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 2 Lô BT-47 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DE 995031. Diện tích 180.2 m2. Quyền sử dụng của Công ty là Đất ở tại nông thôn có thời hạn sử dụng lâu dài. Giá trị ghi sổ của QSDĐ là 6.649.380.000 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 3 Lô BT-49 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 506400. Diện tích 180 m2. Quyền sử dụng của Công ty là Đất ở tại nông thôn có thời hạn sử dụng lâu dài. Giá trị ghi sổ của QSDĐ là 7.011.000.000 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 6, lô BT 37 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ Thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An dương, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 506270, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 7.264.175.000 VND. Diện tích 186,5m2.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 4, lô BT 36 dự án khu đô thị - Dịch vụ Thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An dương, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 506260, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 7.147.325.000 VND. Diện tích 183,5m².

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 19, lô BT 49 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ Thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An dương, thành phố Hải phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 506416, giá trị ghi sổ của QSDĐ là 7.195.500.000 VND. Diện tích 180m².

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Mua 49% cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Năng lượng Thế Kỳ	14.700.000.000	-
Cộng	14.700.000.000	-

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

15.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí mua bảo hiểm	248.047.385	234.794.286
Công cụ dụng cụ xuất dùng	34.541.667	40.983.470
Các khoản khác	-	25.336.671
	282.589.052	301.114.427

15.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	259.154.905	277.434.028
Tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng	277.499.995	308.181.814
Thiết bị kết nối tự động xuất hóa đơn	200.166.668	-
Các khoản khác	73.566.650	88.632.756
	810.388.218	674.248.598

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn	795.457.747	795.457.747	36.678.181.958	36.678.181.958
Công ty TNHH Dầu khí Chiến Thắng	155.368.000	155.368.000	152.190.000	152.190.000
Công ty TNHH DK Hoàng Dương	93.908.150	93.908.150	-	-
Công ty Cổ phần Nhiên liệu Đại Dương	-	-	22.282.000.000	22.282.000.000
Các đối tượng khác	546.181.597	546.181.597	14.243.991.958	14.243.991.958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	16.690.886.485	16.690.886.485	10.699.574.208	10.699.574.208
Cty CP Xây dựng và TM Phượng Hoàng	5.289.492.101	5.289.492.101	3.951.007.901	3.951.007.901
Công ty CP Thương mại và KD xăng dầu Cường Thịnh	3.548.339.650	3.548.339.650	-	-
Doanh nghiệp Tư nhân Đức Đa	790.658.000	790.658.000	173.000	173.000
Các đối tượng khác	7.062.396.734	7.062.396.734	6.748.393.307	6.748.393.307

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2025
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	507.730.073	1.930.333.597	1.589.941.657	848.122.013
Thuế thu nhập cá nhân	14.022.268	12.546.273	758.513	25.810.028
Các loại thuế khác	-	11.163.200	11.163.200	-
Cộng	521.752.341	1.954.043.070	1.601.863.370	873.932.041

19. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải trả cho người lao động	71.331.500	85.651.500
Phải trả cho người lao động	71.331.500	85.651.500

CÔNG TY CỔ PHẦN PETRO TIMES

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay

Các khoản vay	01/01/2025 VND		Trong kỳ VND		30/09/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	250.964.515.020	250.964.515.020	906.794.183.800	912.951.515.020	244.807.183.800	244.807.183.800
Vay ngắn hạn ngân hàng	250.964.515.020	250.964.515.020	906.794.183.800	912.951.515.020	244.807.183.800	244.807.183.800
[1] Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	82.522.055.000	82.522.055.000	245.566.783.800	270.573.855.000	57.514.983.800	57.514.983.800
[2] Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nam Hải Phòng	29.038.800.000	29.038.800.000	60.009.000.000	65.477.800.000	23.570.000.000	23.570.000.000
[3] Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	50.960.180.020	50.960.180.020	244.457.400.000	230.403.380.020	65.014.200.000	65.014.200.000
[4] Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	47.968.480.000	47.968.480.000	134.552.000.000	175.207.480.000	7.313.000.000	7.313.000.000
[5] Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng	21.075.000.000	21.075.000.000	55.810.000.000	69.185.000.000	7.700.000.000	7.700.000.000
[6] Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Phòng	7.400.000.000	7.400.000.000	109.199.000.000	78.104.000.000	38.495.000.000	38.495.000.000
[7] Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	12.000.000.000	12.000.000.000	57.200.000.000	24.000.000.000	45.200.000.000	45.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chi tiết của các khoản vay:

[1] Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/10172436/HĐTD ngày 12/05/2025. Theo đó, hạn mức cấp tín dụng tối đa của Công ty là **100.000.000.000 VND**, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký đến 30/04/2026, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp số 04/2018/10172436/HĐBĐ ký ngày 06/07/2018. Tài sản thế chấp là xe Xitec HoWo, biển kiểm soát 15C-298.71 thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Mại Vật tư Dầu khí Hải Phòng (nay là Công ty Cổ phần Petro times). Giá trị tài sản đảm bảo: **272.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp số 02/2019/10172436/HĐBĐ ký ngày 21/01/2019. Tài sản thế chấp là xe Mazda CX5, biển kiểm soát 15A-456.22 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Mại Vật tư Dầu khí Hải Phòng (nay là Công ty Cổ phần Petro times). Giá trị tài sản đảm bảo: **520.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp số 01/2020/10172436/HĐBĐ ngày 14/05/2020. Tài sản thế chấp là xe Xitec chở xăng dầu Hyundai biển kiểm soát 15C-354.64, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **826.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp số 03/2020/10172436/HĐBĐ ngày 16/10/2020. Tài sản thế chấp là xe ô tô Hyundai Grand I10 biển kiểm soát 15A-621.27 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **280.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/10172436/HĐBĐ ngày 24/01/2022. Tài sản thế chấp là xe ô tô Hyundai biển kiểm soát 15H-031.37 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **700.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2023/10172436/HĐBĐ ngày 27/07/2023. Tài sản thế chấp là xe ô tô đầu kéo International biển kiểm soát 15H-058.83 và sơ mi rơ moóc Yunli biển kiểm soát 15R187.53 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **435.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản (của bên thứ 3) số 02/2022/10172436/HĐBĐ ngày 16/12/2022. thửa đất số 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 47.9 m² tại tổ 10, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 341687, số vào sổ cấp GCN: CS17384 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2022 cho ông Phạm Văn Trọng và Bà Phạm Thị Chi. Giá trị tài sản đảm bảo: **2.107.600.000 đồng**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản (của bên thứ 3) số 01/2019/10172436/HĐBĐ ngày 11/01/2019. Tài sản đảm bảo là: thửa đất số 264/2005, tờ bản đồ số 47/2005, diện tích 84m² tại tổ 27, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ101458, số vào sổ cấp GCN: CH00471/VN do UBND quận Lê Chân cấp ngày 18/05/2011 cho ông Trịnh Văn Phúc và bà Lê Thanh Hạ; ngày 02/01/2019, chuyển nhượng cho ông Kiều Hữu Sang và vợ là bà Phạm Thị Ly theo hồ sơ số 000471.CN. Giá trị tài sản đảm bảo: **3.528.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản (của bên thứ 3) số 06/2019/10172436/HĐBĐ ngày 13/12/2019. Tài sản đảm bảo là: thửa đất số 591, tờ bản đồ số 16, diện tích 680,6m² tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 761120, vào sổ cấp GCN số CH 03363 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 29/11/2013 cho ông Nguyễn Văn Hoàng. Ngày 28/11/2019, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Kỳ theo hồ sơ số 003683.CN.005. Giá trị tài sản đảm bảo: **8.688.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản (của bên thứ 3) số 04/2019/10172436/HĐBĐ ngày 23/05/2019. Tài sản đảm bảo là: thửa đất số 44, tờ bản đồ số 18, diện tích 425,4m² tại thôn Linh Sơn, xã Bình yên, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 884938, vào sổ cấp GCN số CS-TTH 13129 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/03/2019 cho ông Bùi Văn Mẫn. Ngày 24/04/2019, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Kỳ và vợ là bà Hà Thị Kim Oanh theo hồ sơ số 001328.CN.002. Giá trị tài sản đảm bảo: **4.117.761.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2021/10172436/HĐBĐ ngày 19/10/2021. Tài sản đảm bảo là thửa 18 lô LK6 khu đô thị ven sông Lạch Tray, Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân. Thành phố Hải Phòng. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 537566, số vào sổ cấp GCN: CT15551 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 16/12/2020 cho ông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đặng Văn Dũng và bà Vũ Thị Hương. Ngày 06/10/2021, chuyển nhượng cho Công ty CP Petro Times theo hồ sơ số 001372.CN.002. Diện tích 96.m². Giá trị tài sản đảm bảo: **7.916.095.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/10172436/HĐBĐ ngày 03/07/2023. Tài sản đảm bảo là bìa đất số CT 506327 số vào sổ cấp GCN CT 10867, thửa 12, lô BT 42 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng” thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Petro Times. Diện tích: 207,5m². Giá trị tài sản đảm bảo: **3.892.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/10172436/HĐBĐ ngày 24/07/2023. Tài sản đảm bảo là “bìa đất số CT 506271 số vào sổ cấp GCN CT 10815, thửa 7, lô BT 37 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng” thuộc sở hữu của công ty cổ phần Petro Times. Diện tích: 269,5m². Giá trị đảm bảo: **5.390.000.000 VND** và “bìa đất số CT 506244 số vào sổ cấp GCN CT 10789, thửa 4, lô BT 34 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng” thuộc sở hữu của công ty cổ phần Petro Times. Diện tích: 240m². Giá trị tài sản đảm bảo: **4.320.000.000 VND** và “bìa đất số CT 506058 số vào sổ cấp GCN CT 11311, thửa 4, lô BT 19 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng” thuộc sở hữu của công ty cổ phần Petro Times. Diện tích: 207,5m². Giá trị tài sản đảm bảo: **4.560.000.000 VND**. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: **14.270.000.000 VND**.

[2] Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nam Hải Phòng:

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nam Hải Phòng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 235354.25.253.2591654.TD ký ngày 30/07/2025. Giá trị hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 (Bằng chữ: Bảy mươi tỷ). Hạn mức cho vay là: **70.000.000.000 VND**. Thời hạn cấp hạn mức đến 22/07/2026. Mục đích của khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại xăng dầu của Công ty cho giai đoạn 2025-2026. Thời hạn của mỗi khoản vay không quá 03 tháng. Lãi suất áp dụng là lãi suất cố định hoặc thả nổi, được quy định cụ thể tại Hợp đồng và văn bản nhận nợ. Nghĩa vụ vay được đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp số 26565.20.253.2591654.BĐ ngày 11/06/2020. Tài sản đảm bảo là Xe đầu kéo biển kiểm soát 15C-358.65, xe Sơ mi Rơ moóc biển kiểm soát 15R-150.97, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **1.140.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp số 726.21.253.2591654.BĐ ngày 06/01/2021. Tài sản đảm bảo là Xe đầu kéo biển kiểm soát: 15H-006.34 và xe Sơ mi rơ moóc biển kiểm soát 15R- 154.24, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **995.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp (của bên thứ 3) số 4702.21.253.2591654.BĐ ngày 25/01/2021. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 515, tờ bản đồ số 110, diện tích 256 m² tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 724703 do UBND Q.9 – TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 18/10/2017 cho Bà Nguyễn Thị Tuyết Linh. Chuyển nhượng cho Ông Phạm Văn Kỳ theo hồ sơ số 980420.CN.006 ngày 21/01/2021. Giá trị tài sản đảm bảo: **8.285.581.562 VND**.

- Hợp đồng thế chấp số 9817.21.253.2591654.BĐ ngày 26/02/2021. Tài sản đảm bảo là Xe đầu kéo nhãn hiệu INTERNATIONAL đã qua sử dụng, số loại Prostar+122 6x4 LF68700, màu Đen, sản xuất năm 2015 tại Mexico. BKS: 15H-009.32 và Sơ mi rơ moóc xi téc (chở xăng) nhãn hiệu Việt Đức mới 100%, số loại XT30A, màu Trắng, sản xuất năm 2020 tại Việt Nam. BKS: 15R-154.39 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **830.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp số 12758.21.253.2591654.BĐ ngày 16/03/2021. Xe ô tô xitec (chở xăng) nhãn hiệu HINO số loại FM8JNSA 6x4/VL-X18 màu trắng, sản xuất năm 2014 tại Việt Nam. BKS: 15C-120.13, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Petro times. Giá trị tài sản đảm bảo: **850.000.000 VND**.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản (của bên thứ 3) số 23177.21.253.2591654.BĐ ngày 06/05/2021. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 449, Tờ bản đồ số 60 (TL do năm 2004), diện tích 233m² tại Xã Đông Thạnh, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 646726 do UBND H. Hóc Môn cấp ngày 12/02/2007 cho Ông (Bà) Lương Thị Kim Hương. Chuyển nhượng cho Ông Phạm Văn Kỳ ngày 27/04/2021 theo hồ sơ số 005442.CN.010. Giá trị tài sản đảm bảo: **8.030.441.447 VND**.

[3] Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 75/2024-HĐCVHM/NHCT160 – PETRO TIMES. Hạn mức cho vay không vượt quá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

100.000.000.000 VNĐ. Thời hạn duy trì hạn mức từ 24/02/2025 đến 10/02/2026. Lãi suất cho vay là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng cấp hạn mức và trên giấy nhận nợ. Thời hạn cho vay của từng khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng không quá 2,5 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản này được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 38/2022/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 23/03/2022. Tài sản thế chấp là: Thửa đất Xã Trung An, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh, thửa số 68, diện tích 2.844,6 m² thuộc sở hữu của ông Kiều Hữu Sang. Giá trị đảm bảo tài sản là: **14.080.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 107/2021/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 02/12/2021. Tài sản thế chấp là: Thửa đất tại Tổ 27 Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, thửa số 122 diện tích 84m² thuộc sở hữu của ông Kiều Hữu Sang và vợ là bà Phạm Thị Ly. Giá trị tài sản đảm bảo là: **5.040.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp số 51/2021/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 10/06/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp BĐS số 52/2021/SĐBSHĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ký 10/06/2021. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng 58m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 268B, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của ông Kiều Hữu Sang và vợ là bà Phạm Thị Ly. Giá trị tài sản đảm bảo là: **1.624.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 44/2022/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 27/04/2022. Tài sản thế chấp là: Thửa đất Xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh, thửa số 565, diện tích 1.377 m² thuộc sở hữu của ông Kiều Hữu Sang. Giá trị đảm bảo tài sản là: **10.029.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 50/2022/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 07/06/2022. Tài sản thế chấp là: Thửa đất Xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh, thửa số 640, diện tích 1.306,8 m² thuộc sở hữu của ông Phạm Văn Kỳ và vợ là bà Hà Thị Kim Oanh. Giá trị đảm bảo tài sản là: **7.064.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 43/2022/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 27/04/2022. Tài sản thế chấp là: Thửa đất Xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh, thửa số 884 tờ bản đồ số 10, diện tích 1.573,9 m² thuộc sở hữu của ông Kiều Hữu Sang. Giá trị đảm bảo tài sản là: **9.686.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 12/01/2023. Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 702 tờ bản đồ số 46 địa chỉ xã Tân Nhựt, Bình Chánh HCM, diện tích 1.367,8 m², mang tên ông Phạm Văn Kỳ. Giá trị đảm bảo tài sản là: **11.997.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 61/2023/HĐBĐ/NHCT160-CNHP ngày 25/07/2023. Tài sản thế chấp là: bìa đất số CT 506378 số vào sổ cấp GCN CT 10918, thửa 3, lô BT 48 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng” thuộc sở hữu của công ty cổ phần Petro Times. Giá trị tài sản đảm bảo: **4.140.000.000 VNĐ.**

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 29/2025/HĐBĐ/NHCT160-CNHP06 ngày 21/05/2025. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất số CE 846370, số vào sổ cấp GCN: CH00063 ngày 28/11/2016. Diện tích 58m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 268A, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: Thôn Trạm Bạc, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn Kỳ. Giá trị tài sản đảm bảo là: **1.624.000.000 VNĐ.**

[4] Khoản vay Ngân hàng MTV SHINHAN Việt Nam - CN Hải Phòng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số SHBVN/HPB/2022/HĐTD/641 ngày 13/07/2022, Phụ lục gia hạn – sửa đổi bổ sung số ngày 19/06/2023 và Thỏa thuận số 04 ngày 05/12/2023, hợp đồng gia hạn – sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 29/07/2025. Hạn mức tín dụng **7.500.000.000 VNĐ**, thời hạn duy trì hạn mức 01 năm từ ngày ký hợp đồng tín dụng đến ngày 12/07/2026, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay với mỗi khoản vay không quá 03 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn với đất tại thửa số 67, tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: thửa 17, lô LK6, Khu đô thị thị ven sông Lạch Tray, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn với đất số DL 570876 số vào sổ cấp GCN VP23425 do VP đăng ký đất đai, Sở tài nguyên môi trường TP Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Petro Times ngày 16/06/2023. Giá trị tài sản đảm bảo là: **6.327.163.400 VNĐ.**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

[5] Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Đồng Hải Phòng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/HĐCVHM/VCB-PT ngày 18/09/2024. Hạn mức tín dụng 25.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức 01 năm từ ngày ký hợp đồng tín dụng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay với mỗi khoản vay không quá 03 tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/HĐTC/VCB-PT ngày 23/08/2023. Tài sản thế chấp là: bìa đất số DE 995031 số vào sổ cấp GCN CT 20125, thửa 2, lô BT 47 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng thuộc sở hữu của công ty cổ phần Petro Times. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.188.458.000 VND.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2023/HĐTC/VCB-PT ngày 12/09/2023. Tài sản thế chấp là: bìa đất số DE 506270 số vào sổ cấp GCN CT 10814, thửa 6, lô BT 37 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, thuộc sở hữu của công ty cổ phần Petro Times. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.164.159.000 VND.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2023/HĐTC/VCB-PT ngày 03/10/2023. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa 3 Lô BT-49 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 506400. Diện tích 180 m2. Thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Petro Times. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.240.000.000 VND.

[6] Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) – Chi nhánh Hải Phòng theo Hợp đồng cho vay số CLC-39909-01 ngày 26/03/2025. Hạn mức tín dụng là 70.000.000.000 VNĐ, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động kinh doanh xăng dầu và các sản phẩm khác liên quan. Thời hạn cho vay tối đa của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 3 tháng. Hạn mức không Tài sản bảo đảm tối đa 30 tỷ đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số CLC - 42168-5667429-HDTC-01 ngày 06/05/2025 – Thửa 4 lô BT 36 – Dự án Khu Đô thị Trảng Duệ, An Dương, TP Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT506260 do UBND Thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2019 cho Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng. Chuyển nhượng Công ty cổ phần Petro Times theo hồ sơ số 001339.CN.006 ngày 04/10/2023. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.670.000.000 VND.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số CLC – 42168-5667429-HDTC02 ngày 06/05/2025 – Thửa 19 lô BT 49 – Dự án Khu Đô thị Trảng Duệ, An Dương, TP Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT506416 do UBND Thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2019 cho Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng. Chuyển nhượng Công ty cổ phần Petro Times theo hồ sơ số 001491.CN.004 ngày 16/10/2023. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.240.000.000 VND.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số CLC – 42168-5667429-HDTC-03 ngày 06/05/2025. Tài sản đảm bảo là bìa đất số CT 506345 số vào sổ cấp GCN CT 10885, thửa 2, lô BT 45 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, Huyện An Dương, thành phố Hải Phòng” thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Petro Times. Diện tích: 180m2. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.240.000.000 VND.

[7] Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng:

7.1 Hợp đồng cho vay hạn mức số: VN124013327/WBVN302 ngày 02/10/2024 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/PLHĐCV-VN124013327/WBVN302 ngày 23/09/2025. Hạn mức cho vay là 12.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 02/10/2025 đến hết ngày 30/09/2026. Thời hạn cho vay không quá 6 tháng. Lãi suất áp dụng theo phương thức điều chỉnh. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tài sản đảm bảo là phiếu tiền gửi có kỳ hạn số 3021100904 ngày 02/10/2024 số tiền 6.200.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5.2%/năm mở tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng.

7.2 Hợp đồng cho vay hạn mức số: VN125007482/WBVN302 ngày 31/07/2025. Hạn mức cho vay là 32.200.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 31/07/2025 đến hết ngày 30/07/2026. Thời hạn cho vay không quá 6 tháng. Lãi suất áp dụng theo phương thức điều chỉnh. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số: 05-2020. Địa chỉ số SB6.01 khu đô thị Vinhomes Marina (lô TT2-05/1 khu đô thị Cầu Rào 2) phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn với đất số DB 936968 số vào sổ cấp GCN CT 17425. Diện tích 238,1m². Thuộc sở hữu của ông Phạm Văn Kỳ và vợ bà Hà Thị Kim Oanh. Giá trị tài sản đảm bảo là: **34.060.000.000 VNĐ**.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Thặng dư vốn cổ phần	Cộng
Số dư đầu năm trước	157.500.000.000	22.181.861.903	(134.050.000)	179.547.811.903
Tăng vốn bằng tiền	8.650.000.000	-	-	8.650.000.000
Tăng vốn bằng lợi nhuận	15.749.880.000	(15.749.880.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	9.056.356.210	-	9.056.356.210
Số dư cuối năm trước	181.899.880.000	15.488.338.113	(134.050.000)	197.254.168.113
Số dư đầu năm nay	181.899.880.000	15.488.338.113	(134.050.000)	197.254.168.113
Tăng vốn bằng lợi nhuận(*)	14.549.350.000	(14.549.350.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	7.721.334.387	-	7.721.334.387
Số dư tại 30/09/2025	196.449.230.000	8.660.322.500	(134.050.000)	204.975.502.500

(*) Công ty Cổ phần Petro Times phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 8%. Số cổ phiếu phát hành là 1.454.935 cổ phiếu. Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã ra công văn về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của PPT vào ngày 30/06/2025.

Cổ phiếu

	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.644.923	18.189.988
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.644.923	18.189.988
Cổ phiếu phổ thông	19.644.923	18.189.988
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.644.923	18.189.988
Cổ phiếu phổ thông	19.644.923	18.189.988
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ/cổ phiếu)	10.000	10.000

22. DOANH THU

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.186.854.141.412	2.939.200.717.379
Các khoản giảm trừ doanh thu	346.689.682	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.186.507.451.730	2.939.200.717.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Giá vốn hàng hóa đã bán	3.154.168.445.856	2.912.003.200.805
Cộng	3.154.168.445.856	2.912.003.200.805

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	489.496.832	1.809.567.362
Lãi bán khoản đầu tư	3.342.000.000	3.978.360.000
Cộng	3.831.496.832	5.787.927.362

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Lãi tiền vay	10.092.757.674	10.152.782.946
Chi phí mua bán chứng khoán	102.094.023	
Chi phí tài chính khác	-	52.783.911
Cộng	10.194.851.697	10.205.566.857

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Chi phí nhân viên	2.844.577.531	2.439.012.160
Chi phí vận chuyển	8.843.317.573	7.294.358.691
Chi phí khấu hao	940.764.797	1.012.021.742
Chi phí khác	460.799.705	482.239.844
Cộng	13.089.459.606	11.227.632.437

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Chi phí nhân viên	1.860.890.212	2.074.544.926
Chi phí đồ dùng văn phòng	228.641.994	496.225.002
Chi phí khấu hao	217.093.680	214.093.680
Thuế, phí và lệ phí	11.163.200	15.870.180
Các chi phí khác	1.088.806.160	859.259.508
Cộng	3.406.595.246	3.659.993.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

28. THU NHẬP KHÁC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Lãi thanh lý tài sản	3.230.919	908.018.892
Lãi chuyển nhượng bất động sản	167.375.000	-
Thanh lý hệ thống thiết bị Igas	33.090.909	
Cộng	203.696.828	908.018.892

29. CHI PHÍ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Lãi thanh lý tài sản	3.230.919	908.018.892
Lãi chuyển nhượng bất động sản	167.375.000	-
Thanh lý hệ thống thiết bị Igas	33.090.909	
Cộng	203.696.828	908.018.892

30. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 30/09/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.930.333.597	1.760.054.047
Cộng	1.930.333.597	1.760.054.047

31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: Không có sự kiện nào ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Thông tin so sánh: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý 3 năm 2024 do Công ty tự lập và số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Hải Phòng, Ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Vũ Thị Phương

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Phương

Chủ tịch HĐQT



Phạm Văn Kỳ