



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN
CAILANPORT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Số 01, đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh

Điện thoại: 02033.512.868 / 512.866

Fax: 02033.512.899

Email: info@cailanportinvest.com.vn

Website: www.cailanportinvest.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2025



Hạ Long, tháng 10 năm 2025





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN
CAILANPORT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ: Số 01, đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh
Điện thoại: 02033.512.868 / 512.866 Fax: 02033.512.899
Email: info@cailanportinvest.com.vn Website: www.cailanportinvest.com.vn

MỤC LỤC

<u>STT</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
1 -	Bảng cân đối kế toán	1-2
2 -	Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	3
3 -	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
4 -	Thuyết minh báo cáo tài chính	5-24



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.757.812.324	11.216.326.227
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	12.583.556.723	981.905.694
111	1. Tiền		5.021.525.585	981.905.694
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.562.031.138	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.679.694.730	8.613.742.132
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	10.229.174.709	7.834.791.743
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		107.549.045	54.315.440
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.547.510.734	2.929.174.707
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.204.539.758)	(2.204.539.758)
140	IV. Hàng tồn kho	8	193.173.421	1.375.104.637
141	1. Hàng tồn kho		193.173.421	1.375.104.637
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		301.387.450	245.573.764
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	301.387.450	104.998.901
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	50.786.962
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	89.787.901
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		31.302.413.992	31.994.792.130
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.680.400.000	3.682.400.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.680.400.000	3.682.400.000
220	II. Tài sản cố định		1.504.670.715	1.797.391.116
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	1.395.128.577	1.669.247.472
222	- Nguyên giá		11.984.045.111	11.984.045.111
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.588.916.534)	(10.314.797.639)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	109.542.138	128.143.644
228	- Nguyên giá		269.996.000	269.996.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(160.453.862)	(141.852.356)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	25.772.949.984	26.354.294.715
231	- Nguyên giá		36.430.936.788	36.430.936.788
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.657.986.804)	(10.076.642.073)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		473.212.674.000	473.212.674.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(473.212.674.000)	(473.212.674.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		344.393.293	160.706.299
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	344.393.293	160.706.299
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		55.060.226.316	43.211.118.357

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		76.845.725.246	66.623.902.593
310	I. Nợ ngắn hạn		20.933.123.822	14.874.809.587
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	11.969.834.162	11.040.646.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	84.531.170	84.531.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	825.326.689	2.041.270
314	4. Phải trả người lao động		198.348.720	699.332.164
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	5.395.003.864	848.011.467
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	1.660.948.836	1.660.948.836
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	797.409.089	537.577.289
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.721.292	1.721.292
330	II. Nợ dài hạn		55.912.601.424	51.749.093.006
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	13.882.563.322	13.882.563.322
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	38.565.598.102	34.811.309.684
337	3. Phải trả dài hạn khác	17	3.464.440.000	3.055.220.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(21.785.498.930)	(23.412.784.236)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(21.785.498.930)	(23.412.784.236)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		365.050.000.000	365.050.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		365.050.000.000	365.050.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		11.500.000.000	11.500.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.340.736.096	2.340.736.096
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		163.000.000	163.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(400.839.235.026)	(402.466.520.332)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(403.362.158.167)	(404.457.379.048)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		2.522.923.141	1.990.858.716
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>55.060.226.316</u>	<u>43.211.118.357</u>

Người lập biểu

Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT

Đỗ Vũ Linh

Quảng Ninh, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	15.521.537.075	8.517.549.505	48.810.738.766	28.436.981.840
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.521.537.075	8.517.549.505	48.810.738.766	28.436.981.840
11	4. Giá vốn hàng bán	21	13.712.328.345	7.583.703.318	43.134.683.081	25.348.893.603
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.809.208.730	933.846.187	5.676.055.685	3.088.088.237
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	49.945.606	7.688.780	70.334.679	8.625.949
22	7. Chi phí tài chính			74.250		4.850.000
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay					
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	819.144.348	749.710.149	2.394.446.971	2.510.846.607
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.040.009.988	191.750.568	3.351.943.393	581.017.579
31	10. Thu nhập khác	24	-	344.791.250	1.932.000	1.285.949.722
32	11. Chi phí khác	25	80.536.808	368.862.307	262.468.809	458.193.382
40	12. Lợi nhuận khác		(80.536.808)	(24.071.057)	(260.536.809)	827.756.340
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		959.473.180	167.679.511	3.091.406.584	1.408.773.919
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	205.201.997	44.291.123	568.483.443	132.873.369
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		754.271.183	123.388.388	2.522.923.141	1.275.900.550
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		21	3	69	35

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT



Đỗ Vũ Linh

Quảng Ninh, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		3.091.406.584	1.408.773.919
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		874.065.132	882.323.721
03	- Các khoản dự phòng		-	-
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(70.334.679)	(8.625.949)
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.895.137.037	2.282.471.691
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(1.923.377.735)	(1.699.029.985)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		1.181.931.216	(279.119.947)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		9.126.459.091	(657.696.597)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(380.075.543)	(210.864.314)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(365.322.716)	(132.873.372)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.534.751.350	(697.112.524)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	1.055.000.000
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		70.334.679	8.625.949
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		70.334.679	1.063.625.949
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.435.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3.435.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.601.651.029	366.513.425
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		981.905.694	683.611.616
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	12.583.556.723	1.050.125.041

Người lập biểu

Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT

Đỗ Vũ Linh

Quảng Ninh, ngày 10 tháng 10 năm 2025



Tổng Giám đốc

Đoàn Ngọc Tú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số thuế 5700688013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 02 tháng 11 năm 2007. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ mười ngày 11 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 01 đường Cái Lân - P. Bãi Cháy - Quảng Ninh

Vốn điều lệ của Công ty: 365.050.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi năm tỷ, không trăm lăm mươi triệu đồng) được chia thành 36.505.000 cổ phần với mệnh giá trên mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Bán buôn tổng hợp;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan khác đến vận tải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. 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 phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư và công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên doanh, liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chi khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận giảm trừ giá gốc các khoản đầu tư.

Khoản vốn góp liên doanh, liên kết không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của Công ty liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh, liên kết sau khi góp vốn liên doanh, liên kết.

Hoạt động liên doanh, liên kết theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng theo nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh, liên kết và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên danh theo Hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính, căn cứ theo Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013, sửa đổi và bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng tại Doanh nghiệp.

2.7 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

2.9 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	04 - 08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
- Các tài sản khác	04 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
- Quyền sử dụng đất	47 năm

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.12 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền thuê đất phải trả, chi phí phải trả chưa đến kỳ thanh toán được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.13 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.14 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.15 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.16 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.17 . Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực được áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các Luật thuế hiện hành tại Việt Nam

2.18 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	30.000.000	30.000.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.991.525.585	951.905.694
Các khoản tương đương tiền	7.562.031.138	-
	12.583.556.723	981.905.694

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

(Xem thuyết minh chi tiết tại Phụ lục 01)

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	2.141.651.842	2.392.696.049
Công ty Cổ phần Năng Lượng An Việt Phát	1.057.225.341	1.802.461.941
CÔNG TY TNHH S-WAY LOGISTICS VIỆT NAM	1.834.502.689	
Công ty TNHH Sản xuất Dương Linh	1.587.992.300	1.037.192.069
Công ty TNHH TM và ĐT Tập Đoàn Tâm Sen	1.755.978.598	
Các đối tượng khác	1.851.823.939	2.602.441.684
	10.229.174.709	7.834.791.743
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	2.141.651.842	2.392.696.049
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)</i>		

6 . PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu tạm ứng người lao động	589.620.253		703.717.530	
- Đặt cọc	3.000.000	-	23.000.000	-
Nợ phải thu chờ xử lý (*)	1.816.239.681	1.816.239.600	1.816.239.681	1.816.239.600
- Phải thu khác	138.650.800	-	386.217.496	-
	2.547.510.734	1.816.239.600	2.929.174.707	1.816.239.600
(*) Nợ phải thu chờ xử lý là khoản công nợ phải thu còn lại được Công ty phân loại từ khoản phải thu khách hàng sau khi Công ty và Công ty TNHH Cảng Công - ten - nơ Quốc tế Cái Lân (CTCT) ký Thỏa thuận ngày 11/07/2022 giải quyết toàn bộ vụ án tranh chấp giữa hai bên liên quan đến dịch vụ vận chuyển sà lan từ Cảng Cái Lân đi Hải Phòng theo Hợp đồng số CICT.HĐKT/2018.01/CPI ngày 01/01/2018. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục để xử lý khoản nợ phải thu này.				
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.680.400.000	-	3.682.400.000	-
	3.680.400.000	-	3.682.400.000	-

7 . NỢ XUẤT

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Hoàng Lâm Hạ Long	70.408.525	(70.408.525)	70.408.525	(70.408.525)
- Công ty Cổ phần Luyện cán thép Sóc Sơn	74.163.817	(74.163.817)	74.163.817	(74.163.817)
- Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất dăm gỗ TMT	170.810.966	(170.810.966)	170.810.966	(170.810.966)
- Công ty TNHH Công ten nơ Quốc tế Cái Lân	1.816.239.600	(1.816.239.600)	1.816.239.600	(1.816.239.600)
- Công ty TNHH Chế biến dăm gỗ VINA	23.140.329	(23.140.329)	23.140.329	(23.140.329)
- Công ty CP kinh doanh cảng Hạ Long	99.553.042	(49.776.521)	99.553.042	(49.776.521)
	2.254.316.279	(2.204.539.758)	2.254.316.279	(2.204.539.758)

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	193.173.421	-	115.439.719	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	1.259.664.918	-
	193.173.421	-	1.375.104.637	-

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Xem thuyết minh chi tiết tại Phụ lục 02)

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	269.996.000
- Mua trong kỳ	
Số dư cuối kỳ	269.996.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	141.852.356
- Khấu hao trong kỳ	18.601.506
Số dư cuối kỳ	160.453.862
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	128.143.644
Tại ngày cuối kỳ	109.542.138

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	33.623.389.808	2.807.546.980	36.430.936.788
Số dư cuối năm	<u>33.623.389.808</u>	<u>2.807.546.980</u>	<u>36.430.936.788</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	9.300.086.533	776.555.540	10.076.642.073
- Khấu hao trong năm	536.543.451	44.801.280	581.344.731
Số dư cuối năm	<u>9.836.629.984</u>	<u>821.356.820</u>	<u>10.657.986.804</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	24.323.303.275	2.030.991.440	26.354.294.715
Tại ngày cuối năm	<u>23.786.759.824</u>	<u>1.986.190.160</u>	<u>25.772.949.984</u>

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	301.387.450	104.998.901
Chi phí trả trước ĐVT	288.083.452	32.684.729
Chi phí trả trước - VP	13.303.998	72.314.172
b) Dài hạn	344.393.293	160.706.299
Chi phí trả trước ĐVT	64.805.458	35.073.460
Chi phí trả trước - VP	279.587.835	125.632.839
Tổng cộng	<u>645.780.743</u>	<u>265.705.200</u>

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Ban Quản lý dự án Hàng Hải 2	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Tổng công ty hàng hải Việt Nam	823.841.637	823.841.637	823.841.637	823.841.637
Công ty CP Xây dựng du lịch và Thương mại Thẩm Gia	966.167.574	966.167.574	1.526.355.592	1.526.355.592
Công ty TNHH vận tải hàng công nghệ cao	1.616.239.600	1.616.239.600	1.616.239.600	1.616.239.600
Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	929.719.480	929.719.480	563.835.629	563.835.629
Các đối tượng khác	3.633.865.871	3.633.865.871	2.510.373.641	2.510.373.641
	<u>11.969.834.162</u>	<u>11.969.834.162</u>	<u>11.040.646.099</u>	<u>11.040.646.099</u>

b) Phải trả người bán là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Hào Hưng Long An	84.331.170	84.331.170
Đối tượng khác	200.000	200.000
Tổng	84.531.170	84.531.170

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

(Xem chi tiết thuyết minh tại Phụ lục 03)

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	5.395.003.864	848.011.467
Chi phí phải trả khác	4.966.747.204	419.754.807
Thuế nhà đất phải trả	428.256.660	428.256.660
b) Dài hạn	13.882.563.322	13.882.563.322
Thuế nhà đất phải trả	13.882.563.322	13.882.563.322
Tổng	19.277.567.186	14.730.574.789

17 . PHẢI TRẢ KHÁC NGÂN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	797.409.089	537.577.289
- Kinh phí công đoàn	35.855.320	7.660.603
- Bảo hiểm xã hội	70.225.725	-
- Bảo hiểm y tế	12.635.775	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	5.507.900	-
- Phải trả khác	673.184.369	529.916.686
Trong đó:		
+ Cổ tức phải trả cho cổ đông	136.190.000	139.625.000
+ Các khoản khác	536.994.369	390.291.686
b) Dài hạn	3.464.440.000	3.055.220.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Công ty An Việt Phát	2.646.000.000	2.646.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Công ty Dương Linh	818.440.000	409.220.000
Tổng	4.261.849.089	3.592.797.289

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.660.948.836	1.660.948.836
Cho thuê mặt bằng 2,3 ha	1.660.948.836	1.660.948.836
b) Dài hạn	38.565.598.102	34.811.309.684
Cho thuê mặt bằng 2,3 ha	38.565.598.102	34.811.309.684
Tổng	40.226.546.938	36.472.258.520

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

(Xem chi tiết thuyết minh tại Phụ lục 04)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam	206.550.000.000	56,58	206.550.000.000	56,58
Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	29.709.990.000	8,14	29.709.990.000	8,14
Công ty CP XNK tổng hợp Hà Nội	18.000.000.000	4,93	18.000.000.000	4,93
Các cổ đông khác	110.790.010.000	30,35	110.790.010.000	30,35
	365.050.000.000	100,00	365.050.000.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	365.050.000.000	365.050.000.000
- Vốn góp cuối năm	365.050.000.000	365.050.000.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.505.000	36.505.000
- Cổ phiếu phổ thông	36.505.000	36.505.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.505.000	36.505.000
- Cổ phiếu phổ thông	36.505.000	36.505.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

e) Các quỹ của Công ty

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.340.736.096	2.340.736.096
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	163.000.000	163.000.000
	2.503.736.096	2.503.736.096

20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.106.299.881	8.102.312.311	47.565.027.184	27.191.270.258
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu	415.237.194	415.237.194	1.245.711.582	1.245.711.582
Tổng	15.521.537.075	8.517.549.505	48.810.738.766	28.436.981.840
Doanh thu đối với các bên liên quan	3.209.816.520	268.636.520	21.703.834.400	1.576.664.330
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)				

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.518.546.768	7.389.921.741	42.553.338.350	24.767.548.872
Giá vốn cho thuê Bất động sản	193.781.577	193.781.577	581.344.731	581.344.731
Tổng	13.712.328.345	7.583.703.318	43.134.683.081	25.348.893.603

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	49.945.606	498.780	70.334.679	805.949
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ		7.190.000	-	7.820.000
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại				-
Tổng	49.945.606	7.688.780	70.334.679	8.625.949

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ		74.250	-	74.250
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ			-	4.775.750
Tổng	0	74.250	-	4.850.000

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.201.276	24.880.341	52.088.104	80.134.071
Chi phí nhân công	445.861.694	389.631.546	1.074.171.241	1.144.495.213
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.798.868	32.798.868	98.396.604	98.396.604
Thuế, phí và lệ phí			3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	149.907.820	156.307.761	377.768.343	612.313.993
Chi phí khác bằng tiền	172.374.690	146.091.633	789.022.679	572.506.726
Tổng	819.144.348	749.710.149	2.394.446.971	2.510.846.607

25 . THU NHẬP KHÁC

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-		-	941.157.473
Thu thưởng năm suất tiến độ Hợp đồng		344.791.250		344.791.250
Các khoản khác:			1.932.000	999
Tổng	0	344.791.250	1.932.000	1.285.949.722

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	80.000.000	5.000.000	240.000.000	15.000.000
<i>Trong đó:</i>				
- Thù lao của HĐQT, thư ký chuyên trách	14.000.000	5.000.000	42.000.000	15.000.000
- Thù lao của HĐQT, BKS không chuyên trách	66.000.000		198.000.000	
Chi phí phạt thuế	536.808	645.764	536.808	1.093.823
Chi thường năng suất tiến độ hợp đồng		251.418.750		251.418.750
Các khoản khác		111.797.793	21.932.001	190.680.809
Tổng	80.536.808	368.862.307	262.468.809	458.193.382

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	738.017.563	(53.776.106)	2.427.039.733	744.407.068
Các khoản điều chỉnh tăng	66.536.808	5.935.772	238.536.808	63.812.656
- Chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị	66.000.000	-	198.000.000	-
- Phạt chậm nộp thuế	536.808	645.764	536.808	1.093.823
- Chi phí không hợp lệ từ kinh doanh	-	5.290.008	40.000.000	60.648.083
- Lỗi đánh giá chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	-	-	-	2.070.750
- Chuyển lỗ các năm trước				
Thu nhập chịu thuế TNDN	804.554.371	(47.840.334)	2.665.576.541	808.219.724
- Lỗi tính thuế từ kỳ trước chuyển sang	-		(487.526.170)	(808.219.724)
Thu nhập chịu thuế TNDN	804.554.371		2.178.050.371	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	160.910.874	-	435.610.074	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	152.204.573	-	(42.249.853)	(42.249.852)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(152.204.573)	-	(232.449.345)	
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	160.910.874		160.910.876	(42.249.852)
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	221.455.617	221.455.617	664.366.851	664.366.851
Thu nhập chịu thuế TNDN	221.455.617	221.455.617	664.366.851	664.366.851
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành của	44.291.123	44.291.123	132.873.369	132.873.369
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	44.291.123	44.291.123	44.291.123	44.291.123
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(44.291.123)	(44.291.123)	(132.873.371)	(132.873.372)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HDKD bất động sản	44.291.123	44.291.123	44.291.121	44.291.120
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	205.201.997	44.291.123	568.483.443	132.873.369
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	205.201.997	44.291.123	205.201.997	2.041.268

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	872.720.481	275.430.489	2.014.167.436	2.259.037.989
Chi phí nhân công	6.804.648.456	1.197.348.351	14.505.901.266	3.740.430.653
Thuế Phí, lệ phí			3.000.000	3.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	285.849.318	294.107.907	874.065.132	882.323.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.088.441.080	6.515.674.385	26.704.116.515	20.545.884.953
Chi phí khác bằng tiền	479.813.358	168.826.770	1.427.879.703	693.460.556
Tổng	14.531.472.693	8.451.387.902	45.529.130.052	28.124.137.872

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.583.556.723		981.905.694	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	16.457.085.443	(2.204.539.758)	14.446.366.450	(2.204.539.758)
Tổng	29.040.642.166	(2.204.539.758)	15.428.272.144	(2.204.539.758)
			Giá trị sổ kế toán	
			30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán, phải trả khác			16.231.683.251	14.633.443.388
Chi phí phải trả			19.277.567.186	14.730.574.789
Tổng			35.509.250.437	29.364.018.177

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Tiền và tương đương tiền	12.583.556.723		12.583.556.723	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.572.145.685	3.680.400.000	14.252.545.685	
Tổng	23.155.702.408	3.680.400.000	-	26.836.102.408
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và tương đương tiền	981.905.694		981.905.694	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	8.559.426.692	3.682.400.000	12.241.826.692	
Tổng	9.541.332.386	3.682.400.000	-	13.223.732.386

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	12.767.243.251	2.646.000.000	15.413.243.251	
Chi phí phải trả	5.395.003.864		13.882.563.322	19.277.567.186
Tổng	18.162.247.115	2.646.000.000	13.882.563.322	34.690.810.437
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	11.578.223.388	2.646.000.000	14.224.223.388	
Chi phí phải trả	848.011.467		13.882.563.322	14.730.574.789
Tổng	12.426.234.855	2.646.000.000	13.882.563.322	28.954.798.177

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan

- Tổng Công ty hàng hải Việt Nam
- Công ty TNHH Cảng Công ten nơ Quốc tế Cái Lân
- Công ty TNHH Vận tải công nghệ cao
- Công ty CP Phát triển Hàng hải
- Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam - Vosa QN
- Công ty CP VIMC Logistics
- Công ty CP Cảng Quảng Ninh
- Công ty CP Đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia

Mối quan hệ

- Công ty mẹ
- Công ty liên doanh
- Cùng Công ty mẹ
- Cùng Công ty mẹ
- Cùng Công ty mẹ
- Cùng Công ty mẹ
- Ông Nguyễn Văn Mạnh - TV HĐQT Công ty là Phó TGD Công ty này
- Ông Thẩm Hồng Sơn - TV HĐQT Công ty là Giám đốc Công ty này

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:
Giao dịch phát sinh trong năm:

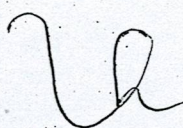
	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Dịch vụ mua vào	5.493.142.520	4.898.632.780	12.647.628.250	9.078.912.070
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	366.269.070		825.060.870	159.128.400
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	2.484.316.440	2.353.162.780	4.602.507.930	3.940.313.670
- Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	2.605.057.010	2.545.470.000	7.112.354.450	4.979.470.000
- Công ty CP Phát triển Hàng hải	12.000.000		39.795.000	
- Công ty CP VIMC Logistics	37.500.000		67.910.000	
- Tổng Công ty hàng hải Việt Nam - CTCP	35.000.000		35.000.000	
- Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam - CN Quảng Ninh	318.952.830		318.952.830	
Cung cấp dịch vụ	3.209.816.520	268.636.520	21.703.834.400	1.576.664.330
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	3.194.816.520	239.136.520	21.688.834.400	742.681.030
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	15.000.000		15.000.000	75.269.100
- Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam - Vosa Quảng Ninh				30.494.200
- Công ty CP Cảng Hải Phòng		29.500.000		728.220.000
Phải thu khách hàng	2.141.651.842	2.207.742.442	2.141.651.842	2.207.742.442
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	2.141.651.842	2.207.742.442	2.141.651.842	2.207.742.442
Phải thu khác	5.513.474.681	5.496.639.681	5.513.474.681	5.496.639.681
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	1.833.074.681	1.816.239.681	1.833.074.681	1.816.239.681
- Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	3.680.400.000	3.680.400.000	3.680.400.000	3.680.400.000
Phải trả cho người bán	5.033.947.943	4.484.403.627	5.033.947.943	4.484.403.627
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	307.970.596		307.970.596	
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	929.719.480	1.931.034.790	929.719.480	1.931.034.790
- Công ty TNHH vận tải hàng công nghệ cao	1.616.239.600	1.616.239.600	1.616.239.600	1.616.239.600
- Tổng Công ty hàng hải Việt Nam - CTCP	823.841.637	823.841.637	823.841.637	823.841.637
- Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	966.167.574	113.287.600	966.167.574	113.287.600
- Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam - CN Quảng Ninh	349.509.056		349.509.056	
- Công ty CP VIMC Logistics	40.500.000		40.500.000	

Phải trả khác	4.060.506.971	2.644.123.430	4.060.506.971	2.644.123.430
- Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	790.000.000	2.414.123.430	790.000.000	2.414.123.430
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh		230.000.000		230.000.000
- Tổng Công ty hàng hải Việt Nam - CTCP	3.270.506.971		3.270.506.971	

Thu nhập của các thành viên HĐQT, BKS, Ban TGD và người quản lý khác của Công ty:

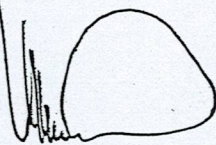
	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến	
	Năm 2025	Năm 2024	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
- Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban TGD và người quản lý khác của Công ty:	238.266.108	168.375.000	1.679.805.983	399.102.272
+ Ông Đỗ Đức Ân - Chủ tịch HĐQT	15.000.000	-	45.000.000	-
+ Ông Đoàn Ngọc Tú - TV HĐQT, TGD	70.700.000	57.700.000	204.522.909	61.136.364
+ Ông Nguyễn Văn Mạnh - TV HĐQT	9.000.000	-	27.000.000	3.000.000
+ Ông Thâm Hồng Sơn - TV HĐQT	9.000.000	-	27.000.000	3.000.000
+ Bà Trần Thị Kiều Oanh - TV HĐQT	9.000.000	-	27.000.000	-
+ Ông Nguyễn Bá Sơn - Phó TGD	63.275.000	59.275.000	1.183.482.875	176.793.181
+ Ông Đỗ Tuấn Hiền - Phó TGD	62.291.108	51.400.000	165.800.199	155.172.727
- Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát của Công ty:	24.000.000	-	72.000.000	9.000.000
Cộng	262.266.108	168.375.000	1.751.805.983	408.102.272

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT



Đỗ Vũ Linh

Quảng Ninh, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

PHỤ LỤC 01: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	473.212.674.000	(473.212.674.000)	-	473.212.674.000	(473.212.674.000)	-
Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân	473.212.674.000	(473.212.674.000)	51%	473.212.674.000	(473.212.674.000)	51%
	<u>473.212.674.000</u>	<u>(473.212.674.000)</u>		<u>473.212.674.000</u>	<u>(473.212.674.000)</u>	-

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân (CICT) theo Hợp đồng liên doanh ngày 06/11/2007. Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân là 51%. Số vốn đã góp tương ứng với 25.490.000 USD, tỷ lệ sở hữu theo đồng tiền ghi sổ VND là 51%. Căn cứ quy định tại điều 8, điều 9 Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và điều lệ của CICT thực chất CICT không phải là Công ty con của Công ty.

Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân (CICT) đến thời điểm 30/09/2025: 473.212.674.000 đồng. Cơ sở trích lập dự phòng theo quy định Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và số lỗ lũy kế trên BCTC của CICT, theo đó Công ty đã trích lập dự phòng 100% số vốn đầu tư vào CICT đến thời điểm 30/09/2025.

PHỤ LỤC 02: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	608.800.000	10.108.245.111	212.276.000	1.054.724.000	11.984.045.111
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	608.800.000	10.108.245.111	212.276.000	1.054.724.000	11.984.045.111
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	520.068.138	8.703.158.197	212.276.000	879.295.304	10.314.797.639
- Khấu hao trong năm	26.619.570	172.315.557	-	75.183.768	274.118.895
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	546.687.708	8.875.473.754	212.276.000	954.479.072	10.588.916.534
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	88.731.862	1.405.086.914	-	175.428.696	1.669.247.472
Tại ngày cuối năm	62.112.292	1.232.771.357	-	100.244.928	1.395.128.577

PHỤ LỤC 03: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.943.532.765	1.845.346.126	-	98.186.639
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.041.270	568.483.443	365.322.716	-	205.201.997
Thuế thu nhập cá nhân	89.787.901	-	1.607.479.663	995.753.709	-	521.938.053
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	536.808	536.808	-	-
	<u>89.787.901</u>	<u>2.041.270</u>	<u>4.123.032.679</u>	<u>3.209.959.359</u>	<u>-</u>	<u>825.326.689</u>

PHỤ LỤC 04: VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Vốn khác của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	365.050.000.000	11.500.000.000	2.340.736.096	163.000.000	(404.457.379.048)	(25.403.642.952)
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	-	-	-	1.990.858.716	1.990.858.716
Số dư cuối kỳ trước	<u>365.050.000.000</u>	<u>11.500.000.000</u>	<u>2.340.736.096</u>	<u>163.000.000</u>	<u>(402.466.520.332)</u>	<u>(23.412.784.236)</u>
Số dư đầu kỳ này	365.050.000.000	11.500.000.000	2.340.736.096	163.000.000	(402.466.520.332)	(23.412.784.236)
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	-	2.522.923.141	2.522.923.141
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	(895.637.835)	(895.637.835)
Số dư cuối năm nay	<u>365.050.000.000</u>	<u>11.500.000.000</u>	<u>2.340.736.096</u>	<u>163.000.000</u>	<u>(400.839.235.026)</u>	<u>(21.785.498.930)</u>