

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Cảng Cái Lân (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Đức Ân	Chủ tịch
Ông Đoàn Ngọc Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Mạnh	Thành viên
Ông Thâm Hồng Sơn	Thành viên
Bà Trần Thị Kiều Oanh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Minh Thu	Trưởng Ban	
Ông Nguyễn Tư Thịnh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 11/04/2025)
Bà Đoàn Thu Huyền	Thành viên	
Ông Vũ Mạnh Duy	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 11/04/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Đoàn Ngọc Tú	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Tuấn Hiền	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 19/11/2025)

Trưởng phòng Tài chính kế toán kiêm người phụ trách kế toán của Công ty là Ông Đỗ Vũ Linh.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025. Công ty tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đoàn Ngọc Tú
Tổng Giám đốc

Quảng Ninh, ngày 11 tháng 02 năm 2026

Số: 79/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 11 tháng 02 năm 2026, từ trang 6 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh 31.2 bản thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo, tại ngày 31/12/2025, trên Bảng cân đối kế toán của Công ty, lỗ lũy kế âm 401.325.567.355 đồng, Vốn chủ sở hữu âm 22.271.831.259 đồng (tại ngày 01/01/2025, lỗ lũy kế âm 402.466.520.332 đồng, Vốn chủ sở hữu âm 23.412.784.236 đồng). Những dấu hiệu này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, khoản lỗ lũy kế này chủ yếu xuất phát từ việc Công ty trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân (CICT) với số tiền là 473.212.674.000 đồng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn đang diễn ra bình thường, do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được lập và trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh không làm thay đổi ý kiến của kiểm toán viên.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2026

Bùi Đức Nam
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5142-2025-112-1

11-11-2026 13

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		24.995.363.823	11.216.326.227
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	12.785.041.450	981.905.694
Tiền	111		3.135.617.801	981.905.694
Các khoản tương đương tiền	112		9.649.423.649	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.592.851.305	8.613.742.132
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	11.064.414.479	7.834.791.743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		290.728.707	54.315.440
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.497.424.397	2.929.174.707
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(2.259.716.278)	(2.204.539.758)
Hàng tồn kho	140	10	82.145.635	1.375.104.637
Hàng tồn kho	141		82.145.635	1.375.104.637
Tài sản ngắn hạn khác	150		535.325.433	245.573.764
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	202.151.937	104.998.901
Thuế GTGT được khấu trừ	152		333.173.496	50.786.962
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	-	89.787.901
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31.092.878.278	31.994.792.130
Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.400.000	3.682.400.000
Phải thu dài hạn khác	216	8	3.680.400.000	3.682.400.000
Tài sản cố định	220		1.416.732.264	1.797.391.116
Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.313.390.628	1.669.247.472
- Nguyên giá	222		11.984.045.111	11.984.045.111
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.670.654.483)	(10.314.797.639)
Tài sản cố định vô hình	227	12	103.341.636	128.143.644
- Nguyên giá	228		269.996.000	269.996.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(166.654.364)	(141.852.356)
Bất động sản đầu tư	230	13	25.579.168.407	26.354.294.715
- Nguyên giá	231		36.430.936.788	36.430.936.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.851.768.381)	(10.076.642.073)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		473.212.674.000	473.212.674.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(473.212.674.000)	(473.212.674.000)
Tài sản dài hạn khác	260		416.577.607	160.706.299
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	416.577.607	160.706.299
TỔNG TÀI SẢN	270		56.088.242.101	43.211.118.357

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		78.360.073.360	66.623.902.593
Nợ ngắn hạn	310		23.290.965.790	14.874.809.587
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	18.481.297.935	11.040.646.099
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		84.531.202	84.531.170
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	350.333.460	2.041.270
Phải trả người lao động	314		173.336.033	699.332.164
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.883.619.071	848.011.467
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	1.660.948.836	1.660.948.836
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	655.177.961	537.577.289
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.721.292	1.721.292
Nợ dài hạn	330		55.069.107.570	51.749.093.006
Chi phí phải trả dài hạn	333	16	13.454.306.662	13.882.563.322
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	38.150.360.908	34.811.309.684
Phải trả dài hạn khác	337	18	3.464.440.000	3.055.220.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(22.271.831.259)	(23.412.784.236)
Vốn chủ sở hữu	410	19	(22.271.831.259)	(23.412.784.236)
Vốn góp của chủ sở hữu	411		365.050.000.000	365.050.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		365.050.000.000	365.050.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.500.000.000	11.500.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.340.736.096	2.340.736.096
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		163.000.000	163.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(401.325.567.355)	(402.466.520.332)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(404.385.461.224)	(404.457.379.048)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.059.893.869	1.990.858.716
TỔNG NGUỒN VỐN	440		56.088.242.101	43.211.118.357

Quảng Ninh, ngày 11 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng phòng Tài chính Kế toán



Đỗ Vũ Linh

Tổng Giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	67.601.991.494	37.098.976.163
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		67.601.991.494	37.098.976.163
Giá vốn hàng bán	11	21	60.615.329.661	32.679.271.582
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.986.661.833	4.419.704.581
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	159.002.445	9.101.794
Chi phí tài chính	22		-	4.850.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	3.360.853.352	3.413.535.657
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.784.810.926	1.010.420.718
Thu nhập khác	31	24	336.778.020	1.620.795.878
Chi phí khác	32	25	342.468.924	463.193.386
Lợi nhuận khác	40		(5.690.904)	1.157.602.492
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.779.120.022	2.168.023.210
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	719.226.153	177.164.494
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.059.893.869	1.990.858.716
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	84	55
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29	84	55

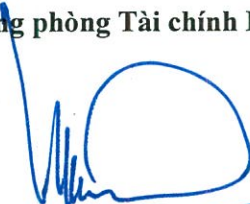
Quảng Ninh, ngày 11 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng phòng Tài chính Kế toán



Đỗ Vũ Linh

Tổng Giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		3.779.120.022	2.168.023.210
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.155.785.160	1.176.431.628
Các khoản dự phòng	03		55.176.520	49.776.521
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05		(159.002.445)	(942.439.267)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.831.079.257	2.451.792.092
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.224.884.326)	(680.886.500)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.292.959.002	(302.668.173)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		9.671.963.435	(2.022.510.562)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(353.024.344)	87.292.449
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(570.524.713)	(177.164.495)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11.647.568.311	(644.145.189)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	941.157.473
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		159.002.445	1.281.794
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		159.002.445	942.439.267
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.435.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.435.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		11.803.135.756	298.294.078
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	981.905.694	683.611.616
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	12.785.041.450	981.905.694

Quảng Ninh, ngày 11 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Vân

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Đỗ Vũ Linh

Tổng Giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân, (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 5700688013 ngày 02/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 vào ngày 06/5/2025 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh) cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 365.050.000.000 đồng chia thành 36.050.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn Upcom từ ngày 27 tháng 7 năm 2017 với mã chứng khoán là CPI. Từ ngày 28/7/2017 đến nay, Công ty bị hạn chế giao dịch do âm vốn chủ sở hữu.

1.2 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ cảng biển, dịch vụ hàng hải và cho thuê bất động sản.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được cho Báo cáo tài chính năm nay.

1.5 NHÂN VIÊN

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 22 người (tại ngày 31/12/2024 là 25 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 tháng 12 năm 2014, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH 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).

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 NGOẠI TỆ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kết toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 NGOẠI TỆ (TIẾP)

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
 - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

3.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Góp vốn liên doanh

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên doanh tại thời điểm trích lập dự phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. 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 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 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Khi tài sản cố định hữu 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 hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán tài sản cố định hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	5 - 12
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4 - 8
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
- Tài sản cố định khác	4

3.9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính với thời gian sử dụng từ 3 đến 5 năm.

3.10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc 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
- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư 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 bất động sản đầu tư 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 bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 47 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định và các khoản chi phí trả trước khác.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để 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.

3.12 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- 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.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả. Nợ phải trả có gốc ngoại tệ được Công ty đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP, nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, đáng tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.13 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ đều trong năm theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

3.15 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu/các cổ đông/các thành viên sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC).

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ, doanh thu cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 0% đối với các lô hàng xuất khẩu, 10% đối với các lô hàng khác.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 tại ngày kết thúc năm kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm: Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: Hoạt động kinh doanh khai thác cảng biển và hoạt động kinh doanh thương mại.

Bộ phận theo lĩnh vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh tại Việt Nam. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ hoạt động của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	30.000.000	30.000.000
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.105.617.801	951.905.694
- Các khoản tương đương tiền	9.649.423.649	-
Cộng	12.785.041.450	981.905.694

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	202.151.937	104.998.901
- Chi phí bảo hiểm	3.027.239	26.441.692
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.299.384	1.164.752
- Chi phí sửa xe	163.892.890	-
- Các khoản khác	32.932.424	77.392.457
b) Dài hạn	416.577.607	160.706.299
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	218.659.273	107.767.979
- Các khoản khác	197.918.334	52.938.320
Cộng	618.729.544	265.705.200

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

MẪU SỐ B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	473.212.674.000	(473.212.674.000)	(*)	473.212.674.000
+ Công ty TNHH Cảng Công-ten-	473.212.674.000	(473.212.674.000)	(*)	473.212.674.000
nơ Quốc tế Cái Lân				
Cộng	473.212.674.000	(473.212.674.000)	(*)	473.212.674.000

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế (CICT) theo Hợp đồng liên doanh ngày 06/11/2007. Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế là 51%. Số vốn đã góp tương ứng với 25.490.000 USD, tỷ lệ sở hữu là 51%.

Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đối với toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân (CICT) do lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 của CICT đã vượt quá Vốn chủ sở hữu của Công ty này.

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Mẫu số B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	11.064.414.479	(443.476.678)	7.834.791.743	(388.300.158)
- Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân	2.016.893.569	-	2.392.696.049	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng An Việt Phát	1.108.005.341	-	1.802.461.941	-
- Công ty TNHH Sản xuất Dương Linh	1.338.156.196	-	1.037.192.069	-
- Công ty TNHH S-WAY Logistics Việt Nam	1.941.192.000	-	-	-
- Công ty TNHH Vôi Hạ Long QN	1.408.032.008	-	-	-
- Phải thu khách hàng khác	3.252.135.365	(443.476.678)	2.602.441.684	(388.300.158)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	11.064.414.479	(443.476.678)	7.834.791.743	(388.300.158)

c) Phải thu khách hàng là bên liên quan: Chi tiết tại thuyết minh số 31.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

MÃ SỐ B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.497.424.397	(1.816.239.681)	2.929.174.707	(1.816.239.681)
- Tạm ứng	576.829.166	-	703.717.530	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	23.000.000	-
- Nợ phải thu chờ xử lý (*)	1.816.239.681	(1.816.239.681)	1.816.239.681	(1.816.239.681)
- Phải thu khác	101.355.550	-	386.217.496	-
b) Dài hạn	3.680.400.000	-	3.682.400.000	-
- Ký cược, ký quỹ	3.680.400.000	-	3.682.400.000	-
Cộng	6.177.824.397	(1.816.239.681)	6.611.574.707	(1.816.239.681)

c) Phải thu khác là bên liên quan: Chi tiết tại thuyết minh số 31.1

(*) 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 (CICT) ký Thỏa thuận ngày 11/7/2022 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.HDKT/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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

MẪU SỐ B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. NỢ XẤU

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị		Giá trị		Giá trị		Giá trị	
	VND		VND		VND		VND	
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán								
- Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất dầm gỗ TMT	170.810.966		-	(170.810.966)	170.810.966		-	(170.810.966)
- 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)
- Nợ phải thu chờ xử lý	1.816.239.600		-	(1.816.239.600)	1.816.239.600		-	(1.816.239.600)
- Công ty TNHH Chế biến lâm sản dầm gỗ VINA	23.140.329		-	(23.140.329)	23.140.329		-	(23.140.329)
- Công ty Cổ phần kinh doanh cảng Hạ Long	99.553.041		-	(99.553.041)	99.553.041		49.776.520	(49.776.521)
- Công ty Cổ phần Thương Mại Thủy Nguyên	10.800.000		5.400.000	(5.400.000)	10.800.000		10.800.000	-
Cộng	2.265.116.278		5.400.000	(2.259.716.278)	2.265.116.278		60.576.520	(2.204.539.758)

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND		VND	
Nguyên liệu, vật liệu	82.145.635	-	115.439.719	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	1.259.664.918	-
Cộng	82.145.635	-	1.375.104.637	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Mẫu số B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	608.800.000	10.108.245.111	212.276.000	1.054.724.000	11.984.045.111
31/12/2025	608.800.000	10.108.245.111	212.276.000	1.054.724.000	11.984.045.111
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	(520.068.138)	(8.703.158.197)	(212.276.000)	(879.295.304)	(10.314.797.639)
- Khấu hao trong năm	(35.492.760)	(220.119.060)	-	(100.245.024)	(355.856.844)
31/12/2025	(555.560.898)	(8.923.277.257)	(212.276.000)	(979.540.328)	(10.670.654.483)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	88.731.862	1.405.086.914	-	175.428.696	1.669.247.472
31/12/2025	53.239.102	1.184.967.854	-	75.183.672	1.313.390.628

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 9.181.125.125 đồng (tài ngày 01/01/2025 là 8.883.816.034 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	269.996.000	269.996.000
31/12/2025	269.996.000	269.996.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2025	(141.852.356)	(141.852.356)
- Khấu hao trong năm	(24.802.008)	(24.802.008)
31/12/2025	(166.654.364)	(166.654.364)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	128.143.644	128.143.644
31/12/2025	103.341.636	103.341.636

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	33.623.389.808	2.807.546.980	36.430.936.788
31/12/2025	33.623.389.808	2.807.546.980	36.430.936.788
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	(9.300.086.533)	(776.555.540)	(10.076.642.073)
- Khấu hao trong năm	(715.391.268)	(59.735.040)	(775.126.308)
31/12/2025	(10.015.477.801)	(836.290.580)	(10.851.768.381)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	24.323.303.275	2.030.991.440	26.354.294.715
31/12/2025	23.607.912.007	1.971.256.400	25.579.168.407

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

MÃU SỐ B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.481.297.935	18.481.297.935	11.040.646.099	11.040.646.099
- Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	4.615.974.078	4.615.974.078	823.841.637	823.841.637
- Ban quản lý dự án Hàng hải 2	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Công ty TNHH Vận tải Hàng công nghệ cao	1.436.239.600	1.436.239.600	1.616.239.600	1.616.239.600
- Công ty Cổ phần Xây dựng du lịch và Thương mại Thẩm Gia	1.003.583.214	1.003.583.214	1.526.355.592	1.526.355.592
- Công ty TNHH Vận tải Xuân Thành	1.688.905.923	1.688.905.923	470.982.908	470.982.908
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	1.776.925.578	1.776.925.578	563.835.629	563.835.629
- Phải trả nhà cung cấp khác	3.959.669.542	3.959.669.542	2.039.390.733	2.039.390.733
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	18.481.297.935	18.481.297.935	11.040.646.099	11.040.646.099

c) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết tại thuyết minh số 31.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN

Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

MẪU SỐ B09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	2.283.150.695	2.283.150.695	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.041.270	719.226.153	570.524.713	150.742.710
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.801.900.475	1.602.309.725	199.590.750
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	107.333.340	107.333.340	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	536.923	536.923	-
Cộng	2.041.270	4.915.147.586	4.566.855.396	350.333.460
	01/01/2025	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập cá nhân	89.787.901	89.787.901	-	-
Cộng	89.787.901	89.787.901	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂNSố 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy,
Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam**MẪU SỐ B09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.883.619.071	848.011.467
- Thuế nhà đất phải trả (*)	428.256.660	428.256.660
- Các khoản trích trước khác	1.455.362.411	419.754.807
b) Dài hạn	13.454.306.662	13.882.563.322
- Thuế nhà đất phải trả (*)	13.454.306.662	13.882.563.322
Cộng	15.337.925.733	14.730.574.789

(*) Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các bên số 2, 3, 4 của Cảng Cái Lân, tỉnh Quảng Ninh với tổng diện tích đất được giao là 155.684,4m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH893370 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 24/07/2008. Thời gian sử dụng từ năm 2008 đến tháng 5/2058. Công ty đã góp vốn vào Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân (CICT) bằng quyền sử dụng đất này.

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.660.948.836	1.660.948.836
- Doanh thu từ cho thuê mặt bằng 2,3 ha	1.660.948.836	1.660.948.836
b) Dài hạn	38.150.360.908	34.811.309.684
- Doanh thu từ cho thuê mặt bằng 2,3 ha	38.150.360.908	34.811.309.684
Cộng	39.811.309.744	36.472.258.520

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	655.177.961	537.577.289
- Kinh phí công đoàn	21.527.090	7.660.603
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	136.190.000	139.625.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	497.460.871	390.291.686
b) Dài hạn	3.464.440.000	3.055.220.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.464.440.000	3.055.220.000
Cộng	4.119.617.961	3.592.797.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc VCSH		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
01/01/2024	365.050.000.000		11.500.000.000		2.340.736.096		163.000.000		(404.457.379.048)		(25.403.642.952)	
- Lãi trong năm	-		-		-		-		1.990.858.716		1.990.858.716	
31/12/2024	365.050.000.000		11.500.000.000		2.340.736.096		163.000.000		(402.466.520.332)		(23.412.784.236)	
01/01/2025	365.050.000.000		11.500.000.000		2.340.736.096		163.000.000		(402.466.520.332)		(23.412.784.236)	
- Lãi trong năm	-		-		-		-		3.059.893.869		3.059.893.869	
- Giảm khác (*)	-		-		-		-		(1.918.940.892)		(1.918.940.892)	
31/12/2025	365.050.000.000		11.500.000.000		2.340.736.096		163.000.000		(401.325.567.355)		(22.271.831.259)	

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 23/4/2025, phụ lục thỏa thuận về chi phí nhân sự tại CICT ký ngày 16/01/2025, thỏa thuận ký ngày 18/08/2025 và phụ lục số 02/PL-VIMC-CPI ký ngày 18/08/2025 giữa Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP và Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân (CPI) về chi phí hoạt động nhân sự và xúc tiến thị trường hỗ trợ cho Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân (CICT).

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		Tỷ lệ		01/01/2025		Tỷ lệ	
	VND		VND	%	VND		VND	%
- Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	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 Cổ phần xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	18.000.000.000		4,93%		18.000.000.000		4,93%	
- Vốn góp của các đối tượng khác	110.790.010.000		30,35%		110.790.010.000		30,35%	
Cộng	365.050.000.000		100,00%		365.050.000.000		100,00%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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 (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

19.5 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu dịch vụ và hàng hải	65.941.042.718	35.438.027.383
- Doanh thu cho thuê bất động sản	1.660.948.776	1.660.948.780
Cộng	67.601.991.494	37.098.976.163

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn của dịch vụ và hàng hải	59.840.203.353	31.904.145.274
- Giá vốn cho thuê bất động sản	775.126.308	775.126.308
Cộng	60.615.329.661	32.679.271.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	159.002.445	1.281.794
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	7.820.000
Cộng	159.002.445	9.101.794

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.440.942.433	1.596.252.987
- Chi phí vật liệu quản lý	68.807.526	97.153.236
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	131.195.472	131.195.472
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dự phòng	55.176.520	49.776.521
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	530.946.337	828.131.616
- Chi phí bằng tiền khác	1.130.785.064	708.025.825
Cộng	3.360.853.352	3.413.535.657

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	941.157.473
- Chênh lệch hạch toán thuế đất phi nông nghiệp	334.846.020	334.846.020
- Các khoản khác	1.932.000	344.792.385
Cộng	336.778.020	1.620.795.878

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thù lao HĐQT, BKS	320.000.000	20.000.000
- Các khoản bị phạt	536.923	252.512.573
- Các khoản chi phí khác	21.932.001	190.680.813
Cộng	342.468.924	463.193.386

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	2.927.478.302	2.488.395.726
- Chi phí nhân công	13.711.530.644	5.058.094.369
- Khấu hao tài sản cố định	1.155.785.160	1.176.431.628
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	55.176.520	49.776.521
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.043.553.397	25.756.587.673
- Chi phí bằng tiền khác	2.082.658.990	1.795.120.116
Cộng	63.976.183.013	36.324.406.033

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.779.120.022	2.168.023.210
Các khoản chi phí không được khấu trừ	304.536.923	51.631.278
- Thù lao HĐQT, BKS	264.000.000	-
- Các khoản chi phí không hợp lệ	40.536.923	51.631.278
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	4.083.656.945	2.219.654.488
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	3.197.833.473	1.333.832.016
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	885.823.472	885.822.472
Lỗ lũy kế được chuyển sang năm nay	(487.526.170)	(1.333.832.016)
- Lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh được chuyển	(487.526.170)	(1.333.832.016)
Thu nhập tính thuế	3.596.130.775	885.822.472
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	2.710.307.303	-
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	885.823.472	885.822.472
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	719.226.153	177.164.494
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	719.226.153	177.164.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.059.893.869	1.990.858.716
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	36.505.000	36.505.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	84	55

29. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

30. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu, các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: Hoạt động kinh doanh khai thác cảng biển và hoạt động kinh doanh thương mại.

Bộ phận theo lĩnh vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh tại Việt Nam. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ hoạt động của Công ty.

Thông tin về báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty trong năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Dịch vụ và hàng hải VND	Cho thuê bất động sản VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	65.941.042.718	1.660.948.776	67.601.991.494
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.898.988.454	885.822.472	3.784.810.926
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận trực tiếp	16.216.949.193	25.579.168.407	41.796.117.600
Tài sản không phân bổ	-	-	14.292.124.501
Tổng tài sản	16.216.949.193	25.579.168.407	56.088.242.101
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	18.565.829.137	39.811.309.744	58.377.138.881
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	19.982.934.479
Tổng nợ phải trả	18.565.829.137	39.811.309.744	78.360.073.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

31.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		
- Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân	1.243.445.870	244.304.400
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	6.524.965.140	4.459.588.558
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	10.617.500.730	9.709.141.844
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải	51.795.000	-
- Công ty Cổ phần VIMC Logistics	350.358.035	-
- Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	4.309.050.074	-
- Công ty Cổ phần Đại lý Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	946.884.680	-
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	54.600.000	99.269.100
- Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân	22.808.214.575	2.415.998.205
- Công ty Cổ phần đại lý hàng hải Việt Nam - Vosa Quảng Ninh	-	30.494.200
- Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng	-	698.720.000

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
- Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân	2.016.893.569	2.392.696.049
Phải thu khác		
- Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân	1.816.239.681	1.829.987.681
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	3.680.400.000	3.680.400.000
Phải trả người bán		
- Công ty TNHH vận tải hàng công nghệ cao	1.436.239.600	1.616.239.600
- Tổng Công ty hàng hải Việt Nam - CTCP	4.615.974.078	823.841.637
- Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	1.003.583.214	1.526.355.592
- Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh	1.776.925.578	563.835.629
- Công ty Cổ phần Đại lý Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	143.571.824	-
- Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân	233.700.000	91.990.080
- Công ty CP VIMC Logistics	27.662.402	-
Phải trả khác		
- Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia	790.000.000	18.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

31.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của nhân sự chủ chốt:

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thù lao, tiền lương của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc		2.157.490.529	641.900.536
Ông Đỗ Đức Ân	Chủ tịch HĐQT	97.200.000	-
Trần Thị Kiều Oanh	Thành viên HĐQT	63.200.000	-
Nguyễn Văn Mạnh	Thành viên HĐQT	52.300.000	3.000.000
Thẩm Hồng Sơn	Thành viên HĐQT	52.300.000	3.000.000
Đoàn Ngọc Tú	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	327.189.416	146.736.364
Đỗ Tuấn Hiền	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/11/2025)	217.079.650	251.112.582
Nguyễn Bá Sơn	Phó Tổng Giám đốc	1.348.221.463	238.051.590
Thù lao, tiền lương của Ban kiểm soát		149.350.000	3.000.000
Nguyễn Tư Thịnh	Thành viên ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 11/4/2025)	30.000.000	3.000.000
Đoàn Thu Huyền	Thành viên ban kiểm soát	40.000.000	-
Nguyễn Thị Minh Thu	Trưởng Ban Kiểm soát	46.000.000	-
Vũ Mạnh Duy	Thành viên ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 11/4/2025)	33.350.000	-
Tổng		2.456.190.529	647.900.536

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2024, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua chủ trương không chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2024. Đến năm 2025, căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2025, Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

31.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2025, trên Bảng cân đối kế toán của Công ty, lỗ lũy kế âm 401.325.567.355 đồng, Vốn chủ sở hữu âm 22.271.831.259 đồng (tại ngày 01/01/2025, lỗ lũy kế âm 402.466.520.332 đồng, Vốn chủ sở hữu âm 23.412.784.236 đồng). Những dấu hiệu này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, khoản lỗ lũy kế này chủ yếu xuất phát từ việc Công ty trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Công-ten-nơ Quốc tế Cái Lân (CICT) với số tiền là 473.212.674.000 đồng. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn đang diễn ra bình thường, do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được lập và trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẢNG CÁI LÂN
Số 1 đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh,
Việt Nam

MẪU SỐ B09-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

31.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Cảng Cái Lân đã được kiểm toán.

Quảng Ninh, ngày 11 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng phòng Tài chính Kế toán



Đỗ Vũ Linh

Tổng Giám đốc



Đoàn Ngọc Tú

