

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI
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 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 Lê Duy Dương	Chủ tịch
Ông Vũ Châu Thành	Thành viên
Ông Đào Hồng Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Kiên	Thành viên
Ông Vũ Việt Thắng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng Ban	
Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên	
Bà Đỗ Lan Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/04/2025
Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/10/2025
Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/10/2025

Trưởng Phòng Tài chính Kế toán

Trưởng Phòng Tài chính Kế toán của Công ty là Bà Nguyễn Thụy Vân.

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 này.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý;
- 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; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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.

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 một cách 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.

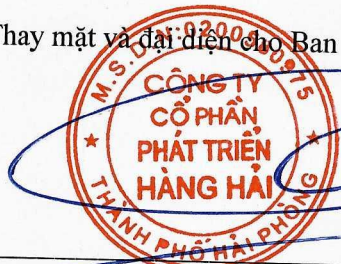
CAM KẾT KHÁC

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; 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 số 54/2019/QH14 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Phạm Thanh Nhân

Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Số: 100/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải
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 Phát triển Hàng hải**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (sau đây được gọi là “Công ty”) được lập ngày 24 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 51 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 Phát triển Hàng hải 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 cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 14 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, Công ty đang ghi nhận chi phí đầu tư dở dang cho Dự án Bắc Rạch Biếc - Phước Bình tại 31/12/2025 với giá trị 36,09 tỷ đồng (tại 31/12/2024 giá trị là 36,57 tỷ đồng) và Dự án Bắc Rạch Biếc - Phước Long A tại 31/12/2025 với giá trị 12,84 tỷ đồng (tại 31/12/2024 giá trị là 12,65 tỷ đồng). Các dự án này đang được thanh kiểm tra bởi các Cơ quan quản lý Nhà nước về việc thực hiện các dự án này, đến thời điểm lập báo cáo này vẫn chưa có kết luận cuối cùng về công tác thanh kiểm tra. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá và hoàn toàn tin tưởng dự án vẫn có thể tiếp tục được triển khai.

Tại Thuyết minh số 36.1, Công ty đã trình bày khoản nợ tiềm tàng phải trả cho Công ty Cổ phần SACA, nhưng chưa xác định được cụ thể nghĩa vụ phải trả do diện tích đất phải bàn giao cho Công ty Cổ phần SACA đang có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán đã trình bày.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Ngô Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2026-112-1

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		148.314.968.455	132.559.761.033
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	71.801.705.944	27.232.449.843
Tiền	111		18.041.705.944	11.832.449.843
Các khoản tương đương tiền	112		53.760.000.000	15.400.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	21.510.000.000	59.820.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.510.000.000	59.820.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.389.477.853	40.201.379.349
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	58.610.445.005	40.913.756.311
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.883.987.167	3.840.975.818
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	3.508.500.275	3.374.831.357
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137	9	(14.613.454.594)	(7.928.184.137)
Hàng tồn kho	140	10	1.979.215.626	3.044.847.019
Hàng tồn kho	141		1.979.215.626	3.044.847.019
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.634.569.032	2.261.084.822
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	1.093.309.358	1.233.084.433
Thuế GTGT được khấu trừ	152		538.695.906	957.662.891
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2.563.768	70.337.498
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		107.698.850.281	106.788.423.744
Các khoản phải thu dài hạn	210		24.746.879.334	26.029.062.786
Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	24.653.398.581	24.653.398.581
Phải thu dài hạn khác	216	8	93.480.753	1.375.664.205
Tài sản cố định	220		12.092.775.849	13.442.596.660
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.840.692.546	11.065.513.353
- Nguyên giá	222		117.107.264.262	116.574.035.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.266.571.716)	(105.508.521.909)
Tài sản cố định vô hình	227	12	2.252.083.303	2.377.083.307
- Nguyên giá	228		3.200.000.000	3.200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(947.916.697)	(822.916.693)
Tài sản dở dang dài hạn	240		51.473.962.204	50.688.043.272
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	51.473.962.204	50.688.043.272
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	11.713.364.385	11.713.764.385
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		33.594.000.000	33.594.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.880.635.615)	(21.880.635.615)
Tài sản dài hạn khác	260		7.671.868.509	4.914.956.641
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.913.675.590	4.914.956.641
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.758.192.919	-
TỔNG TÀI SẢN	270		256.013.818.736	239.348.184.777

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		101.455.203.164	87.701.361.914
Nợ ngắn hạn	310		36.793.397.396	23.847.081.975
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	16.926.746.036	7.721.975.061
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		105.060	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	5.969.467.046	3.099.807.642
Phải trả người lao động	314		5.716.196.297	4.335.080.360
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	2.801.256.927	1.488.041.909
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	2.603.195.915	2.268.129.059
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.624.219.936	4.475.963.834
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.152.210.179	458.084.110
Nợ dài hạn	330		64.661.805.768	63.854.279.939
Phải trả dài hạn khác	337	18	64.661.805.768	63.854.279.939
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	154.558.615.572	151.646.822.863
Vốn chủ sở hữu	410		154.558.615.572	151.646.822.863
Vốn góp của chủ sở hữu	411		90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.000.000.000	20.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	415		(20.000)	(20.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		30.884.308.883	26.272.308.883
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.674.326.689	15.374.533.980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		25.535.580	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13.648.791.109	15.374.533.980
TỔNG NGUỒN VỐN	440		256.013.818.736	239.348.184.777

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

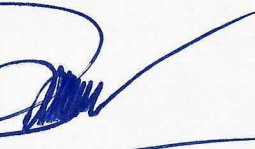
Tổng Giám đốc



Sái Thị Thơm



Nguyễn Thụy Vân

Phạm Thanh Nhân

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	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	308.387.584.677	214.993.873.720
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.387.110.974	1.166.069.932
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		307.000.473.703	213.827.803.788
Giá vốn hàng bán	11	23	268.601.671.513	187.085.523.827
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.398.802.190	26.742.279.961
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	3.277.290.401	8.778.959.212
Chi phí tài chính	22	25	879.327.623	286.414.035
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	26	974.299.438	785.772.557
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	25.805.619.203	18.668.625.658
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.016.846.327	15.780.426.923
Thu nhập khác	31	27	3.140.475.180	4.004.845.059
Chi phí khác	32	28	53.314.654	626.099.739
Lợi nhuận khác	40		3.087.160.526	3.378.745.320
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.104.006.853	19.159.172.243
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	6.213.408.663	3.784.638.263
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.758.192.919)	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.648.791.109	15.374.533.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.517	1.315
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	1.517	1.315

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Tổng Giám đốc

Sái Thị Thơm

Nguyễn Thụy Vân



Phạm Thanh Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	1	17.104.006.853	19.159.172.243
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.883.049.811	3.590.756.374
Các khoản dự phòng	03	6.685.270.457	3.630.769.969
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	94.758.231	69.309.516
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(3.070.086.789)	(9.586.164.007)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.696.998.563	16.863.844.095
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(16.545.937.505)	(2.058.161.619)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.065.631.393	(870.427.881)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.109.697.036	5.279.107.077
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	141.056.126	(1.094.861.717)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.284.638.263)	(4.560.192.172)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	443.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.285.873.931)	(3.925.024.108)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.339.933.419	9.634.283.675
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.319.147.932)	(899.787.333)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	1.061.683.467
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(46.561.572.603)	(65.720.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	84.871.572.603	59.980.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	11.611.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.508.990.679	2.439.828.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	40.499.842.747	8.472.724.599

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(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 tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.178.350.655)	(10.509.367.020)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.178.350.655)	(10.509.367.020)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		44.661.425.511	7.597.641.254
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	27.232.449.843	19.706.263.266
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(92.169.410)	(71.454.677)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	71.801.705.944	27.232.449.843

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Tổng Giám đốc



Sái Thị Thơm



Nguyễn Thụy Vân



Phạm Thanh Nhân

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 Phát triển Hàng hải được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0200580975 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 06 tháng 10 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 90.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 90.000.000.000 đồng; tương đương 9.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 111 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 112 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc Chủ sở hữu hoặc đi thuê;

Chi tiết: Cho thuê kho, bãi, văn phòng, kinh doanh nhà.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;

Chi tiết: Dịch vụ Đại lý tàu biển; Dịch vụ đại lý vận tải đường biển; Dịch vụ môi giới thuê tàu biển; Dịch vụ Logistics; Dịch vụ giao nhận hàng hóa; khai thuê hải quan, kinh doanh xăng dầu; Dịch vụ cho thuê Container.

- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;

- Kho bãi lưu trữ hàng hóa;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường thủy nội địa; ven biển và viễn dương.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1. Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Khai thác cảng nội địa; đại lý; khai thác container; khai thác kho bãi
2. Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh xăng dầu

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)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
3. Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại Hà Nội	Thành phố Hà Nội	Kinh doanh vận tải và khai thác cảng nội địa
4. Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại tỉnh Quảng Ninh (*)	Tỉnh Quảng Ninh	Đại lý tàu biển, dịch vụ đại lý vận tải đường biển, dịch vụ logistics

(*) Chi nhánh này đã ngừng hoạt động từ ngày 26/01/2026 theo Quyết định số 04/QĐ-PTHH.

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

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 Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán.

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.

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. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày 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 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.

3.2 NGOẠI TỆ

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế với Ngân hàng Công ty có giao dịch tại thời điểm phát sinh.

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)

3.2 NGOẠI TỆ (TIẾP)

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí 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)

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

3.5 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 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.
- 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.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định 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 kỳ.

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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 07 năm

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

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 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 và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 36 tháng.

Chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tối đa 36 tháng theo thời hạn của chi phí.

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả 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 người mua,
- 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.

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông 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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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)

3.12 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được sắp xếp theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 phân 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 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.

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)

3.13 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của dịch vụ đã cung cấp trong năm. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3.14 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc khoản lỗ liên quan tới các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, ...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

3.15 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.

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

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 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 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.
- 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 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 mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả giao dịch và số dư phát sinh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	561.175.974	479.651.158
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.480.529.970	11.352.798.685
Các khoản tương đương tiền (*)	53.760.000.000	15.400.000.000
Cộng	71.801.705.944	27.232.449.843

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 4,2% - 4,8%/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)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Ngắn hạn	21.510.000.000	21.510.000.000	59.820.000.000	59.820.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn	21.510.000.000	21.510.000.000	59.820.000.000	59.820.000.000
Cộng	21.510.000.000	21.510.000.000	59.820.000.000	59.820.000.000

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 5,4% - 7,5%/năm.

5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	33.594.000.000	(21.880.635.615)	33.594.400.000	(21.880.635.615)		(*)
+ Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	33.594.000.000	(21.880.635.615)	(*)	33.594.400.000	(21.880.635.615)	(*)
Cộng	33.594.000.000	(21.880.635.615)	(*)	33.594.400.000	(21.880.635.615)	(*)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về cách xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác giá trị trên sổ kế toán.

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)

- 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)
- 5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
+ Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	Bà Rịa-Vũng Tàu	2,24%	2,24%	Sản xuất, sửa chữa và cung ứng tàu biển; vận chuyển xăng dầu

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. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	58.610.445.005	(9.929.200.027)	40.913.756.311	(7.094.141.053)
- Công ty TNHH Cảng Phước Long	10.605.456.000	-	7.973.162.400	-
- Công ty CP vận tải container VIMC	9.823.486.878	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vận tải biển Vinafco	595.786.818	-	1.305.076.654	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Thái Group	1.195.860.000	(1.195.860.000)	1.485.860.000	(742.930.000)
- Công ty Cổ phần Hàng hải VSICO	2.043.207.387	-	1.292.259.482	-
- Công ty TNHH cảng quốc tế Cái Mép	2.345.400.000	-	1.689.300.000	-
- Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Và Xây Dựng Hòa Bình	2.053.606.176	(2.053.606.176)	1.460.304.539	(332.224.832)
- Công ty Cổ phần Vận tải Container Đồng Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	(1.661.053.069)	1.661.053.069	(1.661.053.069)
- Các đối tượng phải thu khác	28.286.588.677	(5.018.680.782)	24.046.740.167	(4.357.933.152)
Cộng	58.610.445.005	(9.929.200.027)	40.913.756.311	(7.094.141.053)

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Được trình bày chi tiết tại mục 37.3

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. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.883.987.167	(3.057.784.640)	3.840.975.818	(554.620.000)
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình	2.347.284.640	(2.347.284.640)	2.447.284.640	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	250.000.000	(250.000.000)	250.000.000	(250.000.000)
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư và Xây dựng Long Đức	234.600.000	(234.600.000)	234.600.000	(78.720.000)
- Các đối tượng khác	1.052.102.527	(225.900.000)	909.091.178	(225.900.000)
Trả trước cho người bán dài hạn	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc 10 (*)	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
Cộng	28.537.385.748	(3.057.784.640)	28.494.374.399	(554.620.000)

(*) Theo Hợp đồng số 03/HĐKT ngày 08/03/2001 và Hợp đồng số 11/HĐKT ngày 27/5/2002 giữa Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất Quận 10 (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc 10) và Công ty Phát triển Hàng Hải (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải), Công ty Cổ phần Địa ốc 10 đã công nhận Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải là chủ đầu tư thứ cấp tham gia vào dự án khai thác đất tại Dự án Bắc Rạch Chiếc. Công ty đã triển khai thành 2 dự án như sau:

- (1) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình
- (2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Địa ốc 10 bao gồm:

- Chi phí đóng góp hạ tầng trực chính Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình: 7.690.607.782 đồng;
- Chi phí đóng góp hạ tầng trực chính Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A: 16.962.790.799 đồng.

Tuy nhiên, theo kết luận của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh thì việc Công ty Cổ phần Địa ốc 10 ký hợp đồng với nhà đầu tư thứ cấp như trên là không đúng thẩm quyền và đã chuyển hồ sơ sang cho cơ quan công an điều tra sai phạm. Đến nay vẫn chưa có kết luận chính thức của cơ quan điều tra.

Thông tin chi tiết về các dự án này xem tại thuyết minh số 14, thông tin về các khoản góp vốn đầu tư vào dự án xem tại thuyết minh số 18.

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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	3.508.500.275	(1.626.469.927)	3.374.831.357	(279.423.084)
- Tạm ứng	1.207.011.542	-	588.129.280	-
- Ký cược, ký quỹ	87.500.000	-	561.900.000	-
- Phải thu về lãi tiền gửi	235.594.246	-	674.498.136	-
- Các khoản chi hộ tiền nâng hạ	111.570.360	(40.473.782)	40.473.782	(40.473.782)
- Phải thu tiền dầu vượt định mức	-	-	196.221.678	-
- Phải thu khác	1.866.824.127	(1.585.996.145)	1.313.608.481	(238.949.302)
b) Dài hạn	93.480.753	-	1.375.664.205	-
- Ký cược, ký quỹ	93.480.753	-	1.375.664.205	-
Cộng	3.601.981.028	(1.626.469.927)	4.750.495.562	(279.423.084)

Phải thu khác là các bên liên quan được trình bày chi tiết tại mục 37.3

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 gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	20.818.401.305	6.204.946.711	(14.613.454.594)	13.390.275.633	5.462.091.496	(7.928.184.137)
- Công ty Cổ phần Đường sắt phía Nam	965.489.991	-	(965.489.991)	965.489.991	-	(965.489.991)
- Công ty Cổ phần Vận tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	-	(1.661.053.069)	1.661.053.069	-	(1.661.053.069)
- Công ty TNHH MTV Phú Nhất Việt	685.980.625	-	(685.980.625)	685.980.625	-	(685.980.625)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kho vận Năm Sao	809.261.279	-	(809.261.279)	809.261.279	-	(809.261.279)
- Công ty TNHH Đầu tư Nam Thái Group	1.195.860.000	-	(1.195.860.000)	1.485.860.000	-	(1.485.860.000)
- Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Và Xây Dựng Hòa Bình	2.053.606.176	-	(2.053.606.176)	1.460.304.539	1.128.079.707	(332.224.832)
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình	2.347.284.640	-	(2.347.284.640)	2.447.284.640	2.447.284.640	-
- Phải thu khác	11.099.865.525	6.204.946.711	(4.894.918.814)	3.875.041.490	1.886.727.149	(1.988.314.341)
Cộng	20.818.401.305	6.204.946.711	(14.613.454.594)	13.390.275.633	5.462.091.496	(7.928.184.137)

10. HÀNG TỒN KHO	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng đang đi trên đường	632.500.000	-	1.733.672.726	-
- Nguyên liệu, vật liệu	835.488.997	-	810.982.342	-
- Hàng hóa	511.226.629	-	500.191.951	-
Cộng	1.979.215.626	-	3.044.847.019	-

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	78.640.072.534	17.802.091.190	18.325.731.820	271.513.823	1.534.625.895	116.574.035.262
- Mua trong năm	482.604.000	50.625.000	-	-	-	533.229.000
- Phân loại lại	44.048.659	3.135.951.341	(3.180.000.000)	-	-	-
31/12/2025	79.166.725.193	20.988.667.531	15.145.731.820	271.513.823	1.534.625.895	117.107.264.262
HAO MÔN LŨY KẾ						
01/01/2025	(69.121.288.790)	(17.802.091.190)	(16.779.002.211)	(271.513.823)	(1.534.625.895)	(105.508.521.909)
- Khấu hao trong năm	(961.664.834)	(334.454.422)	(461.930.551)	-	-	(1.758.049.807)
- Phân loại lại	839.646	(2.780.452.063)	2.779.612.417	-	-	-
31/12/2025	(70.082.113.978)	(20.916.997.675)	(14.461.320.345)	(271.513.823)	(1.534.625.895)	(107.266.571.716)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	9.518.783.744	-	1.546.729.609	-	-	11.065.513.353
31/12/2025	9.084.611.215	71.669.856	684.411.475	-	-	9.840.692.546

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 99.104.875.065 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 71.676.829.227 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

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
01/01/2025	3.200.000.000	3.200.000.000
31/12/2025	3.200.000.000	3.200.000.000
01/01/2025	(822.916.693)	(822.916.693)
- Khấu hao trong năm	(125.000.004)	(125.000.004)
31/12/2025	(947.916.697)	(947.916.697)
01/01/2025	2.377.083.307	2.377.083.307
31/12/2025	2.252.083.303	2.252.083.303

Quyền sử dụng đất tại Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 2.000m² được sử dụng làm Trạm xăng dầu Hàng hải. Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 25,6 năm đến năm 2043.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.093.309.358	1.233.084.433
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	261.968.429	278.093.022
- Chi phí bảo hiểm	58.146.384	68.376.182
- Chi phí sửa chữa	246.914.441	-
- Các khoản khác	526.280.104	886.615.229
Dài hạn	4.913.675.590	4.914.956.641
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	200.441.819	-
- Giá trị quyền sử dụng đất (*)	3.653.209.933	3.744.730.849
- Chi phí sửa chữa lớn	730.546.965	-
- Các khoản khác	329.476.873	1.170.225.792
Cộng	6.006.984.948	6.148.041.074

(*) Giá trị quyền sử dụng đất là tiền thuê đất trả tiền một lần tại số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng với tổng diện tích khu đất thuê là 376,7 m², thời hạn 50 năm theo Quyết định 2109/QĐ-UBND ngày 11/05/2015 của UBND thành phố Hải Phòng. Mục đích sử dụng: Làm trụ sở chính công ty. Tiền thuê đất trả tiền một lần: 4.576.046.000 VND.

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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	51.473.962.204	50.688.043.272
- Mua sắm tài sản cố định	1.626.363.636	-
- Dự án ICD Phước Long (1)	646.953.568	1.192.096.932
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (2)	36.091.817.168	36.572.312.865
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A (3)	12.837.438.943	12.652.244.586
- Các dự án khác	271.388.889	271.388.889
Cộng	51.473.962.204	50.688.043.272

(1) Dự án ICD Phước Long

- Tên dự án: Trụ sở văn phòng và Khu trưng bày sản phẩm.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (gọi tắt là Vimadeco).
- Địa điểm xây dựng: Km 7 Xa Lộ Hà Nội, phường Phước Long A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô: 25.903 m² bao gồm Trụ sở văn phòng và Khu trưng bày sản phẩm.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.
- Tình trạng hiện tại:
 - + Tháng 11/2017, Công ty đã lập Báo cáo phương án sắp xếp, di dời ICD Phước Long số 183/BC-PTHH ngày 20/11/2017 và số 142/PTHH-TH ngày 24/10/2018 báo cáo UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên Môi trường. Tuy nhiên, Công ty chưa nhận được hướng dẫn và chỉ đạo bằng văn bản của cơ quan chức năng TP. Hồ Chí Minh;
 - + Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương hợp tác kinh doanh với Liên danh Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Ngọc Việt và Công ty Cổ phần An Phú để đầu tư phát triển dự án Trụ sở văn phòng - Khu trưng bày sản phẩm tại khu đất ICD Phước Long, phường Phước Long A, quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Theo đó, Vimadeco sẽ triển khai các thủ tục pháp lý theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước cho phép Vimadeco chuyển đổi mục đích sử dụng đất, làm chủ đầu tư dự án nêu trên theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền sử dụng, quản lý đất của doanh nghiệp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho Vimadeco. Tỷ lệ hợp tác kinh doanh và phân chia lợi nhuận của Vimadeco và Liên danh trong dự án dự kiến lần lượt là 51%/49%;
 - + Hiện tại, Vimadeco và Liên danh đã ký kết Biên bản chấm dứt thỏa thuận nguyên tắc số 14-10/2023/BB ngày 14/10/2023 từ đó chấm dứt hoạt động hợp tác đầu tư giữa hai bên.
 - + Ngày 10/10/2024, Vimadeco và Công ty cổ phần City Garden đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển dự án này. Hiện nay, Công ty cổ phần City Garden đang lập Phương án hợp tác để cùng Vimadeco thống nhất, tiến tới ký kết các Hợp đồng khung về việc hợp tác đối với dự án.
- Tại thời điểm 31/12/2025, chi phí đã phát sinh tại dự án ICD Phước Long chủ yếu là các chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế.

(2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình

- Tên dự án: Khu nhà ở Phước Bình;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải (dựa trên Hợp đồng ủy quyền của cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải cho ông Bùi Đình Khánh - Chủ tịch Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải tại thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/UTĐT ngày 08/09/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải và Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Địa điểm xây dựng: Thuộc dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG (TIẾP)

(2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (tiếp)

- Quy mô: 44.850 m² bao gồm hai khối chung cư 12 tầng, nhà biệt thự, nhà phố, giao thông, công viên;
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 1.391,233 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Theo văn bản số 876/CV-HĐQT ngày 27/7/2006 của Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam (Vimadeco) chỉ đạo Người đại diện phần vốn: Văn bản đồng ý với đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải về việc đầu tư xây dựng Khu nhà ở CBCNV tại phường Phước Bình, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phát triển Hàng Hải, vốn huy động của CBCNV và đối tác khác, hình thức: Ban chấp hành Công đoàn tổ chức quản lý dự án;
 - + Theo Nghị quyết số 862/NQ-HHVN ngày 18/4/2012 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam đồng ý về chủ trương đầu tư Dự án River Land (Dự án Phước Bình): Người đại diện phần vốn đã báo cáo Tổng Công ty để được biểu quyết tại Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận chủ trương cho Vimadeco hợp tác với Liên danh để thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án Khu nhà ở Phước Bình, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, số vốn góp/cổ phần theo tỷ lệ góp vốn của Vimadeco và Liên danh khi thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án lần lượt là 26%/74%;
 - + Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua các nội dung về Dự án Khu nhà ở Phước Bình: Nguồn vốn thực hiện dự án từ năm 2000 là của CBCNV và một số đối tác (thể nhân), không có vốn góp của Công ty;
 - + Theo Biên bản họp và nghị quyết ngày 07/07/2016 thì khả năng tiếp tục góp vốn của tập thể CBCNV là rất hạn chế và mong muốn thoái vốn khỏi Dự án Phước Bình. Các thành viên tham gia dự án đã ký các Hợp đồng ủy quyền cho Chủ tịch công đoàn công ty tại Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh với chứng nhận của Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Ngày 08/09/2016, Chủ tịch công đoàn Chi nhánh đã ký Hợp đồng ủy thác số 01/UTĐT cho Tổng Giám đốc Công ty để tiếp tục thực hiện dự án. Trong đó xác định Công đoàn chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Công đoàn) ủy thác cho Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải để thực hiện dự án trên cơ sở toàn bộ vốn góp là vốn huy động của đoàn viên công đoàn và một số cá nhân khác. Hợp đồng này được ký kết dựa trên nguyên tắc Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải không thu lãi mà chỉ thu phí ủy thác, nên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải sẽ không chịu trách nhiệm khi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do gặp các khó khăn chưa được lường trước;
 - + Nguồn vốn đã nhận của cán bộ nhân viên và đối tác: 43.977.775.000 VND. (Thuyết minh số 18 - Phải trả khác)
- Tình trạng của dự án:
 - + Theo quyết định 282/QĐ-TTg ngày 15/03/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật trục chính Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc tại phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thì dự án Khu nhà ở Phước Bình là dự án thành phần của Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc;
 - + Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải đã ký với Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà Đất Quận 10 hợp đồng kinh tế số 03/HĐKT ngày 08/03/2001 về việc tham gia đầu tư vào dự án;
 - + Dự án đã được Kiến trúc sư trưởng TP. Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch 1/500 bằng Văn bản số 1954/KTST-ĐB2 ngày 25/6/2001;
 - + Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết 1/2000 bằng Quyết định số 3061/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2011.
 - + Ngày 10/10/2024, Vimadeco và Công ty cổ phần City Garden đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển dự án này. Hiện nay, Công ty cổ phần City Garden đang lập Phương án hợp tác để cùng Vimadeco thống nhất, tiến tới ký kết các Hợp đồng khung về việc hợp tác đối với dự án.

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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG (TIẾP)

(2) Dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (tiếp)

- Tại thời điểm 31/12/2025, tổng chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí đóng góp đền bù và xây dựng hạ tầng trực chính, đền bù GPMB, san nền, chi phí đo đạc, khảo sát, thiết kế...

(3) Dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Long A

- Tên Dự án: Khu chung cư phức hợp Phước Long A.
- Tổng mức đầu tư: 1.463,739 tỷ đồng.
- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải.
- Quy mô: 49.452 m². Mục đích xây dựng chung cư phức hợp gồm văn phòng, thương mại, căn hộ, trường tiểu học, giao thông, công viên và khu thể thao.
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới.
- Các bên tham gia đầu tư:
 - + Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương hợp tác đầu tư thành lập pháp nhân mới với Liên danh Ngọc Việt - An Phú để đầu tư phát triển Dự án;
 - + Vimadeco chịu trách nhiệm đối với toàn bộ chi phí đã đầu tư;
 - + Liên danh Ngọc Việt - An Phú không chịu trách nhiệm đối với chi phí đã phát sinh do chưa ký hợp đồng hợp tác đầu tư;
 - + Số vốn góp/cổ phần theo tỷ lệ góp vốn của Vimadeco và Liên danh khi thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án lần lượt là 51%/49%;
 - + Hiện tại, Vimadeco và Liên danh vẫn chưa ký Hợp đồng hợp tác đầu tư theo chủ trương do chưa thống nhất được tỉ lệ hợp tác kinh doanh và phân chia lợi nhuận.
- Tại thời điểm 31/12/2025, chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí hạ tầng trực chính, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí hạ tầng lô đất, chi phí khảo sát, thiết kế.
- Tình trạng hiện tại:
 - + Hiện tại, Vimadeco và Liên danh đã ký kết Biên bản chấm dứt thỏa thuận nguyên tắc số 14-10/2023/BB ngày 14/10/2023 từ đó chấm dứt hoạt động hợp tác đầu tư giữa hai bên.
 - + Ngày 10/10/2024, Vimadeco và Công ty cổ phần City Garden đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển dự án này. Hiện nay, Công ty cổ phần City Garden đang lập Phương án hợp tác để cùng Vimadeco thống nhất, tiến tới ký kết các Hợp đồng khung về việc hợp tác đối với dự án.

Khó khăn vướng mắc của cả 2 dự án (2) và (3)

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải chưa được công nhận là nhà đầu tư thứ cấp mặc dù dự án Khu chung cư Phước Long A đã đền bù được 100% diện tích đất.
- Dự án chưa được phê duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh theo Quyết định 3061/QĐ-UBND ngày 15/06/2011 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty chưa được giao đất cũng như chưa có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Từ năm 2008 đến nay có xảy ra tranh chấp đất trên một phần diện tích thuộc dự án Bắc Rạch Chiềc Phước Long A, do vậy dự kiến sau khi giải quyết xong tranh chấp, dự án có thể sẽ mất phần diện tích 1.653,4 m² nên sẽ chỉ còn lại 47.798,6 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 35.3).
- Các dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình và Bắc Rạch Chiềc - Phước Long A đang được thanh kiểm tra bởi các Cơ quan quản lý Nhà nước về việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích thuộc phạm vi hạ tầng trực chính của các dự án này. Cụ thể, Công văn số 3979/UBND-ĐT ngày 15/10/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung "Giao Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 phối hợp UBND Quận 9 (nay là Tp.Thủ Đức) giữ nguyên hiện trạng dự án cho đến khi có kết quả điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố".

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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG (TIẾP)

Khó khăn vướng mắc của cả 2 dự án (2) và (3)

- Theo Công văn số 441/UBND-ĐT ngày 20/01/2025, Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bỏ nội dung Công văn số 3979/UBND-ĐT ngày 15/10/2020 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Khu nhà ở Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A, Thành phố Thủ Đức, do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư.
- Công văn này yêu cầu xem xét, xử lý việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, UBND Thành phố giao Thanh tra Thành phố phối hợp với các đơn vị liên quan khẩn trương rà soát, báo cáo kết quả thực hiện nội dung Kết luận Thanh tra số 29/KL-TTTP-P4 ngày 07/09/2017.
- Bên cạnh đó, UBND Thành phố cũng yêu cầu các đơn vị liên quan nhanh chóng hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật để triển khai dự án.

Do các nguyên nhân được trình bày ở trên, cả hai dự án đang tạm dừng triển khai. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá thận trọng khả năng thu hồi của các dự án này và hoàn toàn tin tưởng dự án vẫn có thể tiếp tục được triển khai. Thông tin chi tiết về các khoản trả trước cho người bán, phải trả cán bộ công nhân viên góp vốn vào dự án và phải trả khoản đặt cọc thực hiện dự án liên quan đến 2 dự án này xem thêm thông tin tại thuyết minh số 7 và 18.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.801.256.927	1.488.041.909
- Trích trước chi phí sản xuất kinh doanh	2.801.256.927	1.488.041.909
Cộng	2.801.256.927	1.488.041.909

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
- Touax Global Container Solutions	1.145.087.672	1.145.087.672	1.230.570.783	1.230.570.783
- Triton Container International Limited	380.653.380	380.653.380	291.771.963	291.771.963
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xuất nhập khẩu VNO	-	-	1.303.499.250	1.303.499.250
- Các khoản công nợ phải trả khác	15.401.004.984	15.401.004.984	4.896.133.065	4.896.133.065
Cộng	16.926.746.036	16.926.746.036	7.721.975.061	7.721.975.061

Phải trả người bán là các bên liên quan được trình bày chi tiết tại mục 37.3

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	202.744.624		5.391.511.768		5.145.911.977		448.344.415	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.284.638.263		6.213.408.663		3.284.638.263		5.213.408.663	
- Thuế thu nhập cá nhân	63.639.127		754.983.533		687.656.929		130.965.731	
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	398.124.000		10.204.897.713		10.583.021.713		20.000.000	
- Các loại thuế khác	150.661.628		1.601.577.294		1.595.490.685		156.748.237	
Cộng	3.099.807.642		24.166.378.971		21.296.719.567		5.969.467.046	

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)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

	01/01/2025	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán/bù trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập cá nhân	70.337.498	17.500.000	85.273.730	2.563.768
Cộng	70.337.498	17.500.000	85.273.730	2.563.768

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)

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.624.219.936	4.475.963.834
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	399.085.950	618.884.600
- Kinh phí công đoàn	183.806.165	163.193.938
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	160.120.875	138.473.130
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Ngọc Việt	-	2.232.876.700
+ Tiền cọc thực hiện dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình	-	2.232.876.700
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	881.206.946	1.322.535.466
b) Dài hạn	64.661.805.768	63.854.279.939
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.608.481.810	7.307.541.510
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.053.323.958	56.546.738.429
+ CBCNV góp vốn dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (*)	43.977.775.000	43.977.775.000
+ Lãi tiền gửi dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (*)	13.075.548.958	12.568.963.429
Cộng	66.286.025.704	68.330.243.773

c) Phải trả khác là các bên liên quan được trình bày chi tiết tại mục 37.3

(*) Số tiền CBCNV Công ty đã nộp để góp vốn dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình, số tiền chưa sử dụng đến được gửi tiết kiệm có kỳ hạn với số tiền lãi tương ứng. Chi tiết thông tin dự án và các khoản trả trước cho người bán có liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 07 và 14.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.603.195.915	2.268.129.059
- Doanh thu sửa chữa container	553.195.915	218.129.059
- Doanh thu hợp tác kinh doanh bãi NH1	2.050.000.000	2.050.000.000
Cộng	2.603.195.915	2.268.129.059

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)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	21.919.639.250	18.666.776.318	150.586.395.568
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	15.374.533.980	15.374.533.980
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	4.352.669.633	(18.666.776.318)	(14.314.106.685)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.352.669.633	(4.352.669.633)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.054.106.685)	(4.054.106.685)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.260.000.000)	(10.260.000.000)
31/12/2024	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863
01/01/2025	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	13.648.791.109	13.648.791.109
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	4.612.000.000	(15.348.998.400)	(10.736.998.400)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.612.000.000	(4.612.000.000)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.537.000.000)	(3.537.000.000)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	(7.199.998.400)	(7.199.998.400)
31/12/2025	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	30.884.308.883	13.674.326.689	154.558.615.572

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2025.

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)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	45.900.000.000	51%	45.900.000.000	51%
Vốn góp của các đối tượng khác	44.100.000.000	49%	44.100.000.000	49%
Cộng	90.000.000.000	100%	90.000.000.000	100%

20.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	90.000.000.000	90.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	90.000.000.000	90.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.199.998.400	10.260.000.000

20.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2	2
+ Cổ phiếu phổ thông	2	2
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.999.998	8.999.998
+ Cổ phiếu phổ thông	8.999.998	8.999.998
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

20.5 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	30.884.308.883	26.272.308.883
Cộng	30.884.308.883	26.272.308.883

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
USD	76.489,33	36.495,38

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 BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu	308.387.584.677	214.993.873.720
- Doanh thu bán hàng	164.388.688.293	102.711.929.776
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	143.998.896.384	112.281.943.944
Cộng	308.387.584.677	214.993.873.720

Doanh thu với các bên liên quan được thuyết minh chi tiết tại Mục 37.2

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	150.841.855.869	91.394.265.346
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	117.759.815.644	95.691.258.481
Cộng	268.601.671.513	187.085.523.827

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.070.086.789	2.128.647.908
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	270.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	207.203.612	169.311.304
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.210.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.000.000
Cộng	3.277.290.401	8.778.959.212

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	40.395.692	70.083.963
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tỷ giá cuối năm	94.758.231	69.309.516
Chiết khấu thanh toán	737.981.700	-
Chi phí tài chính khác	6.192.000	147.020.556
Cộng	879.327.623	286.414.035

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 BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	974.299.438	785.772.557
- Chi phí bằng tiền khác	974.299.438	785.772.557
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	25.805.619.203	18.668.625.658
- Chi phí nhân viên quản lý	12.758.744.295	9.029.721.680
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	708.622.175	534.508.222
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	290.192.567	454.985.617
- Thuế, phí và lệ phí	71.211.000	87.988.972
- Chi phí dự phòng	6.685.270.457	3.630.769.969
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.196.597.934	1.498.051.900
- Chi phí bằng tiền khác	4.094.980.775	3.432.599.298
Cộng	26.779.918.641	19.454.398.215

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thanh lý, nhượng bán	-	979.556.099
Tiền thuê đất được giảm	3.025.825.846	1.509.885.321
Các khoản khác	114.649.334	1.515.403.639
Cộng	3.140.475.180	4.004.845.059

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản phạt	18.621.504	34.019.073
Các khoản chi phí khác	34.693.150	592.080.666
Cộng	53.314.654	626.099.739

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	7.189.008.158	6.961.310.103
Chi phí nhân công	30.992.275.114	26.956.520.481
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.155.540.862	690.398.954
Khấu hao tài sản cố định	1.883.049.811	3.590.756.374
Thuế, phí và lệ phí, tiền thuê đất	13.301.935.758	15.018.467.731
Chi phí dự phòng	6.685.270.457	3.630.769.969
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.054.339.903	47.234.669.248
Chi phí bằng tiền khác	8.621.528.636	20.429.530.429
Cộng	148.882.948.699	124.512.423.289

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)

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.104.006.853	19.159.172.243
Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.204.067.807	34.019.073
- Chi phí không hợp lý khác	18.621.504	34.019.073
- Chi phí dự phòng phải thu chưa đủ điều kiện	3.031.995.942	-
- Chi phí dự phòng phải thu cán bộ, công nhân viên	153.450.361	-
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập	-	270.000.000
- Cổ tức lợi nhuận được chia	-	270.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	20.308.074.660	18.923.191.316
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	4.061.614.932	3.784.638.263
Điều chỉnh thuế TNDN liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	2.151.793.731	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.213.408.663	3.784.638.263

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chênh lệch từ thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến trích lập dự phòng các khoản phải thu	(606.399.188)	-
- Chênh lệch từ thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến việc trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	(2.151.793.731)	-
Tổng	(2.758.192.919)	-

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)

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.648.791.109	15.374.533.980
Điều chỉnh giảm (*)	-	(3.537.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	(3.537.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	13.648.791.109	11.837.533.980
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	8.999.998	8.999.998
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (**)	1.517	1.315

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025. Số liệu trích lập sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2024 đã được điều chỉnh do Công ty đã thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025.

Theo đó, chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 là 1.315 VND/CP (số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 trước điều chỉnh là 1.708 VND/CP).

33. 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.

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)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đề phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 2 lĩnh vực kinh doanh là thương mại và dịch vụ. Công ty lập báo cáo theo 2 bộ phận kinh doanh này. Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động đang được phân bổ trong năm theo tỷ trọng doanh thu thuần.

Năm 2025

Chỉ tiêu

Thương mại	Dịch vụ	Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty	
		VND	VND		VND	VND
164.388.688.293	143.998.896.384	308.387.584.677	-	-	308.387.584.677	-
397.465.199	1.196.568.420	1.594.033.619	(1.594.033.619)	(1.594.033.619)	-	(1.387.110.974)
(3.715.519)	(1.383.395.455)	(1.387.110.974)	-	-	(1.387.110.974)	-
164.782.437.973	143.812.069.349	308.594.507.322	(1.594.033.619)	(1.594.033.619)	307.000.473.703	307.000.473.703
151.239.321.068	118.956.384.064	270.195.705.132	(1.594.033.619)	(1.594.033.619)	268.601.671.513	268.601.671.513
99.949.476	3.177.340.925	3.277.290.401	-	-	3.277.290.401	-
516.000.000	363.327.623	879.327.623	-	-	879.327.623	-
794.079.140	180.220.298	974.299.438	-	-	974.299.438	-
2.621.570.619	23.184.048.584	25.805.619.203	-	-	25.805.619.203	-
9.711.416.622	4.305.429.705	14.016.846.327	-	-	14.016.846.327	-
11.070.194	3.129.404.986	3.140.475.180	-	-	3.140.475.180	-
3.787.694	49.526.960	53.314.654	-	-	53.314.654	-
7.282.500	3.079.878.026	3.087.160.526	-	-	3.087.160.526	-
9.718.699.122	7.385.307.731	17.104.006.853	-	-	17.104.006.853	-
TÀI SẢN						
34.324.047.008	113.990.921.447	148.314.968.455	-	-	148.314.968.455	-
2.408.322.435	105.290.527.846	107.698.850.281	-	-	107.698.850.281	-
36.732.369.443	219.281.449.293	256.013.818.736	-	-	256.013.818.736	-
NỢ PHẢI TRẢ						
32.249.837.213	4.543.560.183	36.793.397.396	-	-	36.793.397.396	-
-	64.661.805.768	64.661.805.768	-	-	64.661.805.768	-
32.249.837.213	69.205.365.951	101.455.203.164	-	-	101.455.203.164	-

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)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)
Năm 2024

Chi tiêu	Thương mại		Dịch vụ		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND		VND		VND		VND		VND	
KẾT QUẢ KINH DOANH										
- Doanh thu bán ra bên ngoài	102.711.929.776		111.115.874.012		213.827.803.788		-		213.827.803.788	
- Doanh thu nội bộ	411.145.616		36.402.492		447.548.108		(447.548.108)		-	
Tổng doanh thu thuần	103.123.075.392		111.152.276.504		214.275.351.896		(447.548.108)		213.827.803.788	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	91.805.410.962		95.727.660.973		187.533.071.935		(447.548.108)		187.085.523.827	
Doanh thu tài chính	102.620.799		8.676.338.413		8.778.959.212		-		8.778.959.212	
Chi phí tài chính	48.000.000		238.414.035		286.414.035		-		286.414.035	
Chi phí bán hàng	112.778.000		672.994.557		785.772.557		-		785.772.557	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.507.937.029		16.160.688.629		18.668.625.658		-		18.668.625.658	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.751.570.200		7.028.856.723		15.780.426.923		-		15.780.426.923	
Thu nhập khác	363.331.735		3.641.513.324		4.004.845.059		-		4.004.845.059	
Chi phí khác	-		626.099.739		626.099.739		-		626.099.739	
Lợi nhuận khác	363.331.735		3.015.413.585		3.378.745.320		-		3.378.745.320	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.114.901.935		10.044.270.308		19.159.172.243		-		19.159.172.243	
TÀI SẢN										
Tài sản ngắn hạn	23.573.960.686		108.985.800.347		132.559.761.033		-		132.559.761.033	
Tài sản dài hạn	3.275.617.134		103.512.806.610		106.788.423.744		-		106.788.423.744	
Tổng tài sản	26.849.577.820		212.498.606.957		239.348.184.777		-		239.348.184.777	
NỢ PHẢI TRẢ										
Nợ ngắn hạn	26.849.577.820		87.735.300.715		114.584.878.535		(90.737.796.560)		23.847.081.975	
Nợ dài hạn	-		63.854.279.939		63.854.279.939		-		63.854.279.939	
Tổng nợ phải trả	26.849.577.820		151.589.580.654		178.439.158.474		(90.737.796.560)		87.701.361.914	

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)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Bộ phận theo khu vực địa lý

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 4 khu vực địa lý là Hải Phòng, Hà Nội, Hồ Chí Minh, Vũng Tàu. Công ty lập báo cáo theo 4 bộ phận kinh doanh này.

Năm 2025

Chỉ tiêu	Hải Phòng		Hà Nội		Hồ Chí Minh		Vũng Tàu		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH														
- Doanh thu bán ra bên ngoài	96.756.649.826	6.054.813.538	70.326.869.242	133.862.141.097	307.000.473.703	-	307.000.473.703	-	307.000.473.703	-	-	(1.594.033.619)	-	-
- Doanh thu nội bộ	813.138.150	-	373.686.270	407.209.199	1.594.033.619	-	1.594.033.619	-	1.594.033.619	-	-	(1.387.110.974)	-	(1.387.110.974)
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(12.150.000)	-	(1.371.245.455)	(3.715.519)	(1.387.110.974)	-	(1.387.110.974)	-	(1.387.110.974)	-	-	(1.594.033.619)	-	(1.387.110.974)
Tổng doanh thu thuần	97.569.787.976	6.054.813.538	70.700.555.512	134.269.350.296	308.594.507.322	-	308.594.507.322	-	308.594.507.322	-	(1.594.033.619)	(1.594.033.619)	307.000.473.703	307.000.473.703
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	92.086.823.552	3.642.342.234	44.138.201.045	130.328.338.301	270.195.705.132	-	270.195.705.132	-	270.195.705.132	-	(1.594.033.619)	(1.594.033.619)	268.601.671.513	268.601.671.513
Doanh thu tài chính	2.412.369.653	276.248.592	488.722.680	99.949.476	3.277.290.401	-	3.277.290.401	-	3.277.290.401	-	-	-	3.277.290.401	3.277.290.401
Chi phí tài chính	258.648.095	-	104.679.528	516.000.000	879.327.623	-	879.327.623	-	879.327.623	-	-	-	879.327.623	879.327.623
Chi phí bán hàng	180.220.298	-	-	794.079.140	974.299.438	-	974.299.438	-	974.299.438	-	-	-	974.299.438	974.299.438
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.454.890.627	2.478.111.906	13.403.296.977	2.469.319.693	25.805.619.203	-	25.805.619.203	-	25.805.619.203	-	-	-	25.805.619.203	25.805.619.203
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.575.057	210.607.990	13.543.100.642	261.562.638	14.016.846.327	-	14.016.846.327	-	14.016.846.327	-	-	-	14.016.846.327	14.016.846.327
Thu nhập khác	1.006.659.378	513.999.166	1.608.746.442	11.070.194	3.140.475.180	-	3.140.475.180	-	3.140.475.180	-	-	-	3.140.475.180	3.140.475.180
Chi phí khác	43.926.960	-	5.600.000	3.787.694	53.314.654	-	53.314.654	-	53.314.654	-	-	-	53.314.654	53.314.654
Lợi nhuận khác	962.732.418	513.999.166	1.603.146.442	7.282.500	3.087.160.526	-	3.087.160.526	-	3.087.160.526	-	-	-	3.087.160.526	3.087.160.526
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	964.307.475	724.607.156	15.146.247.084	268.845.138	17.104.006.853	-	17.104.006.853	-	17.104.006.853	-	-	-	17.104.006.853	17.104.006.853
TÀI SẢN														
Tài sản ngắn hạn	163.838.528.351	7.501.208.375	43.723.889.056	29.312.903.028	244.376.528.810	-	244.376.528.810	-	244.376.528.810	-	(96.061.560.355)	(96.061.560.355)	148.314.968.455	148.314.968.455
Tài sản dài hạn	23.184.653.616	93.480.753	82.033.018.477	2.387.697.435	107.698.850.281	-	107.698.850.281	-	107.698.850.281	-	-	-	107.698.850.281	107.698.850.281
Tổng tài sản	187.023.181.967	7.594.689.128	125.756.907.533	31.700.600.463	352.075.379.091	-	352.075.379.091	-	352.075.379.091	-	(96.061.560.355)	(96.061.560.355)	256.013.818.736	256.013.818.736
NỢ PHẢI TRẢ														
Nợ ngắn hạn	26.489.566.395	7.275.691.318	67.389.099.575	31.700.600.463	132.854.957.751	-	132.854.957.751	-	132.854.957.751	-	(96.061.560.355)	(96.061.560.355)	36.793.397.396	36.793.397.396
Nợ dài hạn	5.975.000.000	318.997.810	58.367.807.958	-	64.661.805.768	-	64.661.805.768	-	64.661.805.768	-	-	-	64.661.805.768	64.661.805.768
Tổng nợ phải trả	32.464.566.395	7.594.689.128	125.756.907.533	31.700.600.463	197.516.763.519	-	197.516.763.519	-	197.516.763.519	-	(96.061.560.355)	(96.061.560.355)	101.455.203.164	101.455.203.164

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)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp)
Năm 2024

Chỉ tiêu	Hải Phòng		Hà Nội		Hồ Chí Minh		Vũng Tàu		Tổng bộ phận địa báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH														
- Doanh thu bán ra bên ngoài	53.032.073.577	5.391.068.444	61.707.329.169	93.697.332.598	213.827.803.788	-	213.827.803.788	-	213.827.803.788	-	-	(447.548.108)	-	213.827.803.788
- Doanh thu nội bộ	36.402.492	-	-	411.145.616	447.548.108	-	447.548.108	-	447.548.108	-	-	(447.548.108)	-	213.827.803.788
Tổng doanh thu thuần	53.068.476.069	5.391.068.444	61.707.329.169	94.108.478.214	214.275.351.896	-	214.275.351.896	-	214.275.351.896	-	-	(447.548.108)	-	213.827.803.788
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	51.555.513.807	3.246.020.510	41.332.106.842	91.399.430.776	187.533.071.935	-	187.533.071.935	-	187.533.071.935	-	-	(447.548.108)	-	187.085.523.827
Doanh thu tài chính	8.169.897.971	275.301.042	231.139.400	102.620.799	8.778.959.212	-	8.778.959.212	-	8.778.959.212	-	-	-	-	8.778.959.212
Chi phí tài chính	129.894.904	-	108.519.131	48.000.000	286.414.035	-	286.414.035	-	286.414.035	-	-	-	-	286.414.035
Chi phí bán hàng	178.561.371	-	494.433.186	112.778.000	785.772.557	-	785.772.557	-	785.772.557	-	-	-	-	785.772.557
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.874.067.941	2.240.788.703	9.045.831.985	2.507.937.029	18.668.625.658	-	18.668.625.658	-	18.668.625.658	-	-	-	-	18.668.625.658
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.500.336.017	179.560.273	10.957.577.425	142.953.208	15.780.426.923	-	15.780.426.923	-	15.780.426.923	-	-	-	-	15.780.426.923
Thu nhập khác	839.220.101	262.559.100	2.539.734.123	363.331.735	4.004.845.059	-	4.004.845.059	-	4.004.845.059	-	-	-	-	4.004.845.059
Chi phí khác	34.939.075	-	591.160.664	-	626.099.739	-	626.099.739	-	626.099.739	-	-	-	-	626.099.739
Lợi nhuận khác	804.281.026	262.559.100	1.948.573.459	363.331.735	3.378.745.320	-	3.378.745.320	-	3.378.745.320	-	-	-	-	3.378.745.320
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.304.617.043	442.119.373	12.906.150.884	506.284.943	19.159.172.243	-	19.159.172.243	-	19.159.172.243	-	-	-	-	19.159.172.243
TÀI SẢN														
Tài sản ngắn hạn	152.385.059.725	6.943.478.220	40.395.058.962	23.573.960.686	223.297.557.593	-	223.297.557.593	-	223.297.557.593	-	-	(90.737.796.560)	-	132.559.761.033
Tài sản dài hạn	19.806.414.672	131.024.205	83.575.367.733	3.275.617.134	106.788.423.744	-	106.788.423.744	-	106.788.423.744	-	-	-	-	106.788.423.744
Tổng tài sản	172.191.474.397	7.074.502.425	123.970.426.695	26.849.577.820	330.085.981.337	-	330.085.981.337	-	330.085.981.337	-	-	(90.737.796.560)	-	239.348.184.777
NỢ PHẢI TRẢ														
Nợ ngắn hạn	14.869.651.534	6.758.444.915	66.107.204.266	26.849.577.820	114.584.878.535	-	114.584.878.535	-	114.584.878.535	-	-	(90.737.796.560)	-	23.847.081.975
Nợ dài hạn	5.675.000.000	316.057.510	57.863.222.429	-	63.854.279.939	-	63.854.279.939	-	63.854.279.939	-	-	-	-	63.854.279.939
Tổng nợ phải trả	20.544.651.534	7.074.502.425	123.970.426.695	26.849.577.820	178.439.158.474	-	178.439.158.474	-	178.439.158.474	-	-	(90.737.796.560)	-	87.701.361.914

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)

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng số 01/2025/HĐHTKD/VANCUONG-VMD với Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường để thuê bãi (Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKS-710&VC.2017 giữa Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường và Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông 710) tại địa chỉ: Phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
 - + Diện tích thuê bãi là: 16.900 m²;
 - + Nhà văn phòng là: 200 m²;
 - + Mục đích sử dụng bãi: dùng chứa container và các dịch vụ liên quan tới container;
 - + Hình thức trả tiền: Một lần toàn bộ số tiền đã thỏa thuận trong vòng 15 ngày từ khi nhận được hóa đơn hợp lệ;
 - + Đơn giá thuê bãi: 230.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT).
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng mua bán tài sản là nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước tại số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng với tổng diện tích khu đất thuê là 376,7 m², thời hạn 50 năm theo Quyết định 2109/QĐ-UBND ngày 11/05/2015 của UBND thành phố Hải Phòng.
 - Mục đích sử dụng: Làm trụ sở chính công ty.
 - Tiền thuê đất trả tiền một lần: 4.576.046.000 VND.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải thuê sử dụng khu đất tại Km 7 Xa Lộ Hà Nội, phường Phước Long A, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 để làm bãi trung chuyển container, với tổng diện tích 18.581,1 m². Theo Quyết định này, Công ty phải trả tiền thuê đất theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải thuê sử dụng khu đất tại số 41 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/04/2019 để làm bãi trung chuyển container, với tổng diện tích 10.140,5 m². Theo Quyết định này, Công ty phải trả tiền thuê đất theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng số 124/HĐTĐ ngày 30/06/2014 với Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng để thuê đất tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vị trí, chỉ giới khu đất được xác định theo bản đồ địa chính (trích đo) tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công trình Xây dựng Hải Phòng lập được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 08/01/2006. Tổng diện tích đất thuê là 53.808,6 m².
 - + Thời gian thuê đất: Từ ngày 15/09/1998 đến ngày 15/09/2048;
 - + Hình thức trả tiền: Hàng năm;
 - + Mục đích thuê đất: Thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm giao nhận, bảo quản và sửa chữa Container;
 - + Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng số 18 HĐ/TĐ ngày 14/05/1998 với Sở Địa chính Thành phố Hải Phòng thuê đất tại phường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Vị trí thuê đất được xác định theo bản trích lục từ tờ bản đồ địa chính lập tỷ lệ 1/500 được Sở Địa chính thẩm định. Tổng diện tích thuê là 20.215,92 m².
 - + Thời gian thuê đất: 30 năm kể từ ngày 14/05/1998;
 - + Hình thức trả tiền: Hàng năm;
 - + Mục đích sử dụng: Khai thác, quản lý và vận chuyển Container;
 - + Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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)

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT (TIẾP)

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng số 19 HĐ/TĐ ngày 10/06/1998 với Sở Địa chính Thành phố Hải Phòng thuê đất tại phường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Vị trí thuê đất được xác định theo bản trích lục từ tờ bản đồ địa chính lập tỷ lệ 1/500 được Sở Địa chính thẩm định. Tổng diện tích thuê là 4.344,08 m².
 - + Thời gian thuê đất: 30 năm kể từ ngày 06/04/1998;
 - + Hình thức trả tiền: Hàng năm;
 - + Mục đích sử dụng: Khai thác, quản lý và vận chuyển Container;
 - + Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng thuê số 0603-2020/HĐTB ngày 30/12/2019 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình để thuê bãi container tọa lạc tại tổ 5, khu bên đò, phường Long Bình, đường số 11, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, với tổng diện tích 53.440 m².
 - + Mục đích thuê bãi: chứa container rỗng hoặc container có hàng và khai thác các dịch vụ kho bãi liên quan tới container;
 - + Hình thức trả tiền: Hàng năm;
 - + Đơn giá thuê: Tiền thuê bãi 1 tháng là: 9.072 đồng/m², tổng tiền thuê là 484.807.680 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT). Đơn giá này áp dụng cho năm 2020. Các năm tiếp theo điều chỉnh như sau:
 - Từ tháng 07/2021: Điều chỉnh giá phần diện tích khu vực 2 (20.900m²) với giá thuê là 9.800 đồng/m²
 - Từ tháng 07/2022: Điều chỉnh giá phần diện tích khu vực 1 (19.040 m²) và khu vực 3 (13.500 m²) với giá thuê là 9.800 đồng/m².
 - Các năm tiếp theo cứ 03 năm điều chỉnh giá một lần tăng/giảm (nếu có) theo giá thị trường nhưng không vượt quá 8%.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng thuê số 08/HĐTB ngày 11/04/2023 và Phụ lục Hợp đồng số PL01-08/HĐTB ngày 22/08/2023 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình để thuê bãi container tọa lạc tại đường Võ Chí Công, phường Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với tổng diện tích 27.000 m².
 - + Mục đích thuê bãi: kinh doanh khai thác bãi container và các dịch vụ Logistics;
 - + Hình thức trả tiền: Hàng năm;
 - + Đơn giá thuê: Tiền thuê bãi 1 tháng là: 10.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế GTGT). Đơn giá này áp dụng cố định cho 5 năm đầu tiên. Từ năm thứ 6 trở đi, đơn giá thuê bãi có thể được đàm phán điều chỉnh, mỗi năm đơn giá thay đổi không quá 5% so với đơn giá ban đầu (10.000 đồng/m²/tháng).

36. THÔNG TIN KHÁC

1. Việc hoán đổi đất với Công ty Cổ phần SACA (viết tắt là SACA) và bàn giao đất cho Công ty TNHH Vĩnh Lộc (viết tắt là Vĩnh Lộc)

Ngày 15/12/2003, theo hợp đồng 69/VMD – SACA giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải và SACA Công ty đã đồng ý hoán đổi 18.137 m² đất nông nghiệp cho SACA để nhận 2.943,27 m² đất nền có hạ tầng thuộc dự án thành phần – dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc đã được duyệt quy hoạch 1/500 của SACA. Theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty sẽ nhận tiền tái đền bù thay cho việc nhận đất. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã nhận được tiền tái đền bù từ SACA tương ứng với 2.511,05 m² m²; diện tích chưa nhận được đền bù là 432,22 m².

Mặt khác, Công ty đã bàn giao cho SACA 14,533 m² đất, còn thiếu 3.604 m² theo hợp đồng đã ký, nguyên nhân do diện tích này lại đang thuộc diện tích đất có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc.

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)

36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

1. Việc hoán đổi đất với Công ty Cổ phần SACA (viết tắt là SACA) và bàn giao đất cho Công ty TNHH Vĩnh Lộc (viết tắt là Vĩnh Lộc) (tiếp)

Nếu xét theo tỷ lệ quy đổi diện tích được thực hiện tại Hợp đồng 69/VMD-SACA, Công ty có nghĩa vụ phải trả cho SACA đất hoặc tiền theo giá trị tương đương với 547,54m² đất nền có hạ tầng, nhỏ hơn diện tích đất còn phải trả cho SACA là 115,32 m².

Nếu xét theo đơn giá tái đền bù bình quân mà Công ty đã nhận được từ SACA trong việc đền bù 2.511,05 m² đất trước đây thì đơn giá bình quân tối thiểu sẽ là 12.855.000 đồng/m² (làm tròn), số tiền dự kiến tối thiểu phải trả cho SACA là khoảng 1.482.438.600 đồng (115,32 m² X 12.855.000đ/m²). Hai bên sẽ xem xét giải quyết các vướng mắc này sau khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc.

2. Diện tích đất tranh chấp 6.748 m² phải bàn giao cho Công ty TNHH Vĩnh Lộc cụ thể như sau:

- Công ty TNHH Vĩnh Lộc có quyền sử dụng đối với 6.748 m² đất tranh chấp với Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại phường Phước Long A, quận 9, TP Hồ Chí Minh theo các văn bản:
 - + Quyết định số 432/QĐ-BTNMT ngày 07/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về giải quyết tranh chấp đất giữa Vimadeco và Vĩnh Lộc;
 - + Văn bản số 1409/UBND-NCPC ngày 17/04/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại, kiến nghị của Công ty TNHH Vĩnh Lộc tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Biên bản giao đất ngày 13/06/2019 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành Quyết định số 432/QĐ- BTNMT ngày 07/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Như vậy, Công ty phải giao lại 6.748 m² đất cho Vĩnh Lộc (diện tích đo hiện trạng hiện nay là 6.833,3 m²).
- Do có sự chênh lệch về diện tích giữa Quyết định 432/QĐ-BTNMT và văn bản số 1409/UBND-NCPC, Công ty đã đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến. Tuy nhiên, văn bản trả lời của Bộ cũng không xác định cụ thể Công ty phải bàn giao theo diện tích nào.
 - Vì vậy, Công ty sẽ tiến hành bàn giao sau khi nhận được văn bản hướng dẫn hoặc quyết định bàn giao của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

37.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

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)

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Tên tổ chức	Mối quan hệ
Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	Công ty mẹ của Công ty Cổ phần vận tải Container
Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	Công ty mẹ của Công ty Cổ phần phát triển Hàng Hải
Công ty Cổ phần Đại lý Hàng hải Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Vận tải biển Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần VIMC Logistics	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Cam Ranh	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Vận tải biển Vinaship	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Nghệ Tĩnh	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Đà Nẵng	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH Vận tải hàng công nghệ cao	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH MTV Vận tải Biển Đông	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Vinalines Đình Vũ	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cảng Hậu Giang	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Cần Thơ	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Vinalines Nha Trang	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam

37.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu các bên liên quan		
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	135.643.786	87.844.167
- Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép	23.678.487.874	18.877.581.818
- Công ty Cổ phần VIMC Logistics	7.267.287.617	4.933.299.373
- Tổng công ty Hàng hải Việt Nam	122.937.344	63.297.829
- Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	20.067.536.323	38.897.186
- Công ty CP Đại lý hàng hải Việt Nam - VOSA	1.200.000	-
- Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	7.853.382.224	-
- Công ty CP Cảng Hải Phòng	7.659.534.097	-
- Công ty CP Cảng Sài Gòn	11.276.318.072	2.439.272.727
- Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước	606.965.656	1.338.363.637
- Công ty Cổ phần Vận tải và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	284.100.673	17.027.273
- Công ty CP Đầu tư Cảng Cái Lân	51.795.000	46.035.944
- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Logistics Cảng Quy Nhơn	2.175.925	-
- Công ty TNHH liên doanh DV container Quốc tế cảng Sài Gòn	20.338.838.381	1.338.363.637
- Công ty CP Đại lý Tàu biển và Logistics Vosco	253.015.123	90.501.113
	99.599.218.095	29.270.484.704

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)

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

37.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan		
- Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	374.451.745	464.219.292
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	301.986.334	19.503.000
- Công ty Cổ phần Cảng Vinalines Đình Vũ	39.266.000	13.790.000
- Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép	674.150.000	492.499.999
- Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng	351.140.000	10.778.000
- Công ty Cổ phần VIMC Logistics	321.350.000	75.900.000
- Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	5.712.953.583	11.666.668
- Công ty TNHH MTV Trung tâm y tế Cảng Hải Phòng	9.200.000	-
- Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Cảng Đình Vũ	174.610.000	-
- Công ty CP Cảng Sài Gòn	33.643.335	-
- Công ty TNHH Vận tải hàng công nghệ cao	154.580.556	-
- Công ty TNHH Vận tải quốc tế Nhật - Việt	2.691.493.640	-
- Công ty CP Logistics Cảng Đà Nẵng	7.500.000	-
- Công ty TNHH Tiếp vận SITC Đình Vũ	459.240.000	-
- Công ty TNHH Cảng quốc tế TIL Cảng Hải Phòng	1.045.000	-
	11.306.610.193	1.088.356.959

Thu nhập, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Trưởng Phòng Tài chính Kế toán

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Lê Duy Dương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	179.922.890	154.511.100
Vũ Việt Thắng	Thành viên Hội đồng quản trị	123.149.480	62.273.000
Ông Nguyễn Chí Kiên	Thành viên Hội đồng quản trị	131.422.890	104.913.400
Ông Vũ Châu Thành	Thành viên Hội đồng quản trị	131.922.890	113.413.400
Ông Đào Hồng Chương	Thành viên Hội đồng quản trị	131.422.890	113.413.400
Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc	789.585.995	112.440.000
Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc	109.529.786	-
Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	116.621.740	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng ban kiểm soát	125.149.480	75.053.100
Bà Đỗ Thị Lan Hương	Thành viên BKS	59.222.925	87.667.100
Bà Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên BKS	41.415.385	-
Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên BKS/ Trưởng bãi khai thác container	487.156.034	373.904.578
Bà Nguyễn Thuỵ Vân	Trưởng phòng TCKT	544.378.369	424.583.056
Ông Chu Hồng Linh	Người quản trị Công ty	506.984.548	-
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Trưởng phòng kế toán		3.477.885.302	1.622.172.134

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)

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

37.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
- Công Ty Cổ Phần Đại Lý Tàu Biển Và Logistics	1.339.200	25.947.000
- Công Ty Cổ Phần VIMC Logistics	1.309.109.860	1.038.280.580
- Công Ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	3.247.061.050	-
- Công Ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	1.058.908.990	1.142.041.792
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cảng Cái Lân		41.679.540
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	9.823.486.878	30.518.960
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	1.661.053.069
- Công Ty Vận Tải Biển VIMC - Chi Nhánh Tổng Công Ty Hàng Hải Việt Nam	-	68.361.655
- Công Ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn	579.765.450	598.236.504
- Công Ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	4.137.400.000	1.472.200.000
- Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Cảng Quốc Tế Cái Mép	2.345.400.000	1.689.300.000
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	38.200.000	18.730.000
	24.201.724.497	7.786.349.100
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán		
- Công Ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	-	65.461.408
- Tổng Công Ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	-	2.100.000
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	49.510.000	-
- Công Ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng	-	316.548.000
- Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt	704.889.152	505.008.000
- Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Cảng Quốc Tế Cái Mép	-	49.500.000
	754.399.152	938.617.408
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khác		
- Tổng công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	100.000	-
- Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	729.000	-
	829.000	-

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)

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

39. 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 Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán.

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Sái Thị Thom

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Nguyễn Thụy Vân

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Nhân