

Số: 21/CTN-TCKT

Bình Định, ngày 19 tháng 03 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Cảng Thị Nại thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Cảng Thị Nại

- Mã chứng khoán: TNP
- Địa chỉ: số 02 Trần Hưng Đạo, Phường Quy Nhơn – Tỉnh Gia lai
- Điện thoại: (0256) 3891667 Fax: (0256) 3892097
- Email: ketoanctn@gmail.com Website: thinaiport.vn

### 2. Nội dung công bố thông tin:

#### - Báo cáo tài chính năm 2025

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

#### - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không





Số: 22 /CTN-TCKT

Bình Định, ngày 19 tháng 03 năm 2026

V/v giải trình lợi nhuận sau thuế năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ Quy định tại điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại đã được kiểm toán.

Thực hiện theo quy định về công bố thông tin Báo cáo tài chính, Công ty cổ Phần Cảng Thị Nại xin giải trình biến động lợi nhuận sau thuế năm 2025 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024 (Đã kiểm toán)	Năm 2025 (Đã kiểm toán)	Chênh lệch
1	Doanh thu thuần	67.342.360.946	88.806.155.782	31,87%
2	Chi phí quản lý	13.882.278.939	12.318.397.833	-11,27%
3	Lợi nhuận sau thuế	10.591.804.621	23.271.323.515	119,71%

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 23.271.323.515 đồng tăng 12.679.518.894 đồng, tương đương với 119,71% so với cùng kỳ năm 2024. Lợi nhuận tăng chủ yếu là do trong năm 2025 công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025, sản lượng hàng hóa thông qua cảng tăng 27,51% so với cùng kỳ năm 2024 từ đó doanh thu thuần tăng 31,87% so với năm 2024.

Ngoài ra trong năm 2025 Công ty còn được giảm 30% tiền thuê đất theo chủ trương của Chính phủ tại Nghị định 230/2025/NĐ-CP, từ đó làm Chi phí quản lý giảm 11,27% so với cùng kỳ năm 2024.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ Phần Cảng Thị Nại về biến động lợi nhuận sau thuế giữa hai kỳ báo cáo năm 2025 và năm 2024.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Website công ty;
- Ban Giám đốc;
- Các phòng nghiệp vụ
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH HĐQT   
  


Lâm Duy Việt

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 29

## **BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

### **Thông tin khái quát**

Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước (Cảng Thị Nại) theo Quyết định số 2598/QĐ-CTUBND ngày 09/10/2009 của UBND Tỉnh Bình Định (nay đã sáp nhập thành UBND Tỉnh Gia Lai). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4100259282 ngày 01/01/2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 08/05/2025.

Vốn điều lệ: 71.000.000.000 đồng

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025: 71.000.000.000 đồng

Công ty đã đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông trên thị trường UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 843/QĐ-SGDHN ngày 15/12/2016 với mã chứng khoán là TNP.

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ: 02 Trần Hưng Đạo, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Điện thoại: (84) 256.3892573 - 3892991
- Fax: (84) 256.3892097
- Email: thinaiport@vnn.vn

### **Ngành nghề kinh doanh**

- Bốc xếp hàng hoá;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: Dịch vụ giao nhận, cung cấp điện, nước, cân ô tô điện tử; Môi giới, dịch vụ vận tải tàu biển, ô tô; Dịch vụ kỹ thuật kiểm định phương tiện cơ giới đường bộ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Cho thuê kho bãi, văn phòng làm việc;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác): Dịch vụ sửa chữa tàu biển;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác: Dịch vụ sửa chữa ô tô;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy: Lai dắt tàu biển;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống: Mua bán nông sản;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê thiết bị cầu – nâng hàng;
- Dịch vụ thương mại: Mua bán khoáng sản.

## BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 212 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 15 người. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

#### *Hội đồng quản trị*

- |                    |              |                            |
|--------------------|--------------|----------------------------|
| • Ông Lâm Duy Việt | Chủ tịch     | Bổ nhiệm ngày 16/04/2025   |
| • Bà Lâm Ánh Vy    | Chủ tịch     | Miễn nhiệm ngày 16/04/2025 |
|                    | Phó Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 16/04/2025   |
| • Bà Đồng Thị Ánh  | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 16/04/2025 |
|                    | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 16/04/2025   |
| • Ông Lâm Đình An  | Thành viên   | Miễn nhiệm ngày 16/04/2025 |

#### *Ban Kiểm soát*

- |                        |            |                              |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Nguyễn Hoàng Lam | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 16/04/2025     |
| • Ông Nguyễn Hoàng Hải | Trưởng ban | Miễn nhiệm ngày 16/04/2025   |
| • Bà Võ Thị Thu Hiền   | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2025 |
| • Bà Phan Thị Kim Toàn | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2025 |

#### *Ban Giám đốc và Kế toán trưởng*

- |                           |                |                            |
|---------------------------|----------------|----------------------------|
| • Ông Trương Thanh Bình   | Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 01/05/2025   |
|                           | Phó Giám đốc   | Miễn nhiệm 01/05/2025      |
| • Bà Đồng Thị Ánh         | Giám đốc       | Miễn nhiệm ngày 01/05/2025 |
| • Ông Nguyễn Văn Thi      | Phó Giám đốc   | Bổ nhiệm ngày 04/08/2015   |
| • Ông Lâm Đình An         | Phó Giám đốc   | Bổ nhiệm ngày 01/12/2018   |
| • Bà Đồng Thị Quỳnh Hương | Phó Giám đốc   | Bổ nhiệm ngày 01/07/2021   |
| • Ông Nguyễn Ngọc Minh    | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/07/2021   |

#### **Kiểm toán độc lập**

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Số 218, Đường 30/4, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: [www.aac.com.vn](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dng.vnn.vn](mailto:aac@dng.vnn.vn)).

## **BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- 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 kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về 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 trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Chủ tịch Hội đồng quản trị** 



**Lâm Duy Việt**

Gia Lai, ngày 18 tháng 03 năm 2026



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL**  
**CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH**

Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng  
Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 286/2026/BCKT-AAC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 18/03/2026 của Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 5 đến trang 29, 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC**

**Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 03 năm 2026

**Nguyễn Văn Thiện – Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3108-2025-010-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>47.617.742.200</b>	<b>24.063.746.101</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>14.844.230.923</b>	<b>2.771.176.354</b>
1. Tiền	111	5	14.844.230.923	2.771.176.354
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>32.607.996.858</b>	<b>21.081.909.634</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	12.614.107.675	5.645.285.273
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	20.410.804.950	15.826.824.950
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	95.174.164	121.889.342
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(512.089.931)	(512.089.931)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>165.514.419</b>	<b>210.660.113</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	165.514.419	210.660.113
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>78.065.673.010</b>	<b>80.757.570.665</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>64.807.062.268</b>	<b>71.475.184.438</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	50.498.707.296	57.166.829.466
- Nguyên giá	222		120.947.544.099	126.531.635.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.448.836.803)	(69.364.805.541)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	14.308.354.972	14.308.354.972
- Nguyên giá	228		14.308.354.972	14.308.354.972
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>537.168.184</b>	<b>2.957.892.268</b>
- Nguyên giá	231		4.518.538.962	8.244.096.234
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.981.370.778)	(5.286.203.966)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.247.681.818</b>	<b>1.052.639.091</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	1.247.681.818	1.052.639.091
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>4.800.000.000</b>	<b>4.800.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	15	4.800.000.000	4.800.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.673.760.740</b>	<b>471.854.868</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	6.673.760.740	471.854.868
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>125.683.415.210</b>	<b>104.821.316.766</b>





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 03 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.049.145.079	14.071.497.738
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11,13	5.573.286.000	5.942.386.139
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	28	2.369.937.728	2.671.369.259
- Chi phí lãi vay	06	29	1.468.857.817	1.031.730.323
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		38.461.226.624	23.716.983.459
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.638.507.224)	(4.886.852.400)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		45.145.694	214.501.544
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		469.562.935	(937.484.501)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.201.905.872)	1.032.310.886
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.462.437.684)	(1.033.113.606)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.845.898.401)	(4.592.872.753)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		28.080.000	38.600.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(702.608.092)	(873.858.544)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>20.152.657.980</b>	<b>12.678.214.085</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(3.234.523.636)	(931.174.006)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		687.898.990	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		-	6.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28	588.924.445	769.474.285
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(1.957.700.201)</b>	<b>5.838.300.279</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		52.300.000.000	24.103.806.421
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(44.221.903.210)	(24.331.903.211)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	23	(14.200.000.000)	(17.750.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(6.121.903.210)</b>	<b>(17.978.096.790)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>12.073.054.569</b>	<b>538.417.574</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	2.771.176.354	2.232.758.780
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	5	<b>14.844.230.923</b>	<b>2.771.176.354</b>



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lâm Duy Việt  
Gia Lai, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Minh

Người lập biểu

Lê Tuyết Vy

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### *Khái quát chung*

Công ty Cổ phần Cảng Thị Nại (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước (Cảng Thị Nại) theo Quyết định số 2598/QĐ-CTUBND ngày 09/10/2009 của UBND Tỉnh Bình Định (nay đã sáp nhập thành UBND Tỉnh Gia Lai). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4100259282 ngày 01/01/2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 08/05/2025.

**Lĩnh vực kinh doanh chính:** Dịch vụ cảng và các hoạt động có liên quan.

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

### 4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

#### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 4.2 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: Phải thu khách hàng và phải thu khác:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

### **4.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau: Nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

### **4.4 Tài sản cố định hữu hình**

#### **Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

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

#### **Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 40
Máy móc thiết bị	5 - 15
Thiết bị phương tiện truyền dẫn	6 - 8

### **4.5 Tài sản cố định vô hình**

#### **Nguyên giá**

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Quyền sử dụng đất**

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp để có được quyền sử dụng đất hợp pháp.

### **Khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của Công ty.

Tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình tại Công ty cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

### **4.6 Thuê tài sản**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán tiền thuê dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### **4.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty, cụ thể:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20

### **4.8 Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác**

Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác là các khoản đầu tư mà công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

#### **Dự phòng**

Việc lập dự phòng đối với các khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác được thực hiện 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 thị trường của cổ phiếu;

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

- Trong trường hợp không xác định được giá thị trường của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào khoản lỗ của bên nhận đầu tư.

Đối với công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tổn thất được trích lập căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở Báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

### **4.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty:

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### **4.10 Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả bao gồm: Phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

### **4.11 Chi phí phải trả**

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

### **4.12 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty bao gồm các khoản tiền nhận trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán đối với các dịch vụ cung cấp cho khách hàng được phân bổ theo số kỳ mà Công ty đã nhận tiền trước.

### **4.13 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các kế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

### *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

### **4.14 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

#### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có 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.

### **4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng;
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế;
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước đầu tư được hạch toán giảm giá trị khoản đầu tư.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

### **4.16 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp doanh thu đã ghi nhận kỳ trước nhưng sau ngày kết thúc kỳ kế toán mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu tương ứng thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc sau:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo;
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì hạch toán giảm doanh thu của kỳ sau.

### **4.17 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

### **4.18 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi vay và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

### **4.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

### **4.20 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

### **4.21 Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm: Các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

#### 4.22 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê kho, văn phòng, bốc xếp, cảng phí (riêng cảng phí tàu quốc tế xuất khẩu là 0%). Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025, các dịch vụ bốc xếp, cảng phí được giảm thuế GTGT xuống còn 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP. Hoạt động bán hàng hoá, dịch vụ khác áp dụng theo thuế suất quy định hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

#### 4.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

### 5. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	172.970.841	167.529.082
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.671.260.082	2.603.647.272
<b>Cộng</b>	<b>14.844.230.923</b>	<b>2.771.176.354</b>

### 6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Commodities Express	2.249.483.713	1.280.038.972
Công ty TNHH Sông Trà Logistics	1.108.718.836	865.733.291
Công ty TNHH SB Prodis	1.428.840.000	358.060.000
Công ty TNHH Vận tải Xuân Tùng	1.212.989.211	-
Công ty TNHH Xuân Nguyên Xi Măng	1.174.155.274	-
Các đối tượng khác	5.439.920.641	3.141.453.010
<b>Cộng</b>	<b>12.614.107.675</b>	<b>5.645.285.273</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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 ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Tú	721.700.000	721.700.000
Công ty TNHH Xây dựng Tân Phương	2.992.580.000	-
Công ty TNHH Gạch Tuynen Mỹ Quang	15.000.000.000	13.467.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Lê Khang	1.232.000.000	1.232.000.000
Các đối tượng khác	464.524.950	406.124.950
<b>Cộng</b>	<b><u>20.410.804.950</u></b>	<b><u>15.826.824.950</u></b>

### 8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	94.653.762	-	90.033.342	-
Tạm ứng	-	-	14.056.000	-
Phải thu khác	520.402	-	17.800.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>95.174.164</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>121.889.342</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 9. Dự phòng phải thu khó đòi

#### a. Biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ

	Năm 2025	Năm 2024
Số dư dự phòng phải thu đầu kỳ	(512.089.931)	(512.089.931)
Dự phòng trích trong kỳ	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
<b>Số dư dự phòng phải thu cuối kỳ</b>	<b><u>(512.089.931)</u></b>	<b><u>(512.089.931)</u></b>

#### b. Nợ xấu

	31/12/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi quá hạn
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty TNHH MTV Tổng hợp Tân Việt Phong	224.607.411	- Trên 3 năm
Công ty TNHH Tài Nguyên Đông Á	112.933.600	- Trên 3 năm
Các đối tượng khác	174.548.920	- Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b><u>512.089.931</u></b>	<b><u>-</u></b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi Thời gian quá hạn
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty TNHH MTV Tổng hợp Tân Việt Phong	224.607.411	- Trên 3 năm
Công ty TNHH Tài Nguyên Đông Á	112.933.600	- Trên 3 năm
Các đối tượng khác	174.548.920	- Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>512.089.931</b>	<b>-</b>

### 10. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	139.319.419	-	192.955.113	-
Công cụ, dụng cụ	26.195.000	-	17.705.000	-
<b>Cộng</b>	<b>165.514.419</b>	<b>-</b>	<b>210.660.113</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại ngày 31/12/2025.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại ngày 31/12/2025.

### 11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	61.799.843.793	63.401.149.353	1.330.641.861	-	126.531.635.007
Mua sắm trong năm	-	-	-	43.181.818	43.181.818
Giảm trong năm	-	5.627.272.726	-	-	5.627.272.726
<b>Số cuối năm</b>	<b>61.799.843.793</b>	<b>57.773.876.627</b>	<b>1.330.641.861</b>	<b>43.181.818</b>	<b>120.947.544.099</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu năm	29.810.526.359	38.223.637.321	1.330.641.861	-	69.364.805.541
Khấu hao trong năm	1.823.530.301	3.416.207.905	-	8.264.907	5.248.003.113
Giảm trong năm	-	4.163.971.851	-	-	4.163.971.851
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.634.056.660</b>	<b>37.475.873.375</b>	<b>1.330.641.861</b>	<b>8.264.907</b>	<b>70.448.836.803</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	31.989.317.434	25.177.512.032	-	-	57.166.829.466
<b>Số cuối năm</b>	<b>30.165.787.133</b>	<b>20.298.003.252</b>	<b>-</b>	<b>34.916.911</b>	<b>50.498.707.296</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 18.313.901.989 đồng.
- GTCL của TSCĐ dùng để cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ tại ngày 31/12/2025 là 8.268.285.653 đồng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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

Quyền sử dụng đất lâu dài tại số 01D Trần Hưng Đạo, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai có nguyên giá 14.308.354.972 đồng, được sử dụng để xây dựng trụ sở văn phòng Công ty. Tại 31/12/2025, tài sản này đang được cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ vay của Công ty.

### 13. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	8.244.096.234
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	3.725.557.272
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.518.538.962</b>
<b>Khấu hao</b>	
Số đầu năm	5.286.203.966
Khấu hao trong năm	325.282.887
Giảm trong năm	1.630.116.075
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.981.370.778</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	2.957.892.268
<b>Số cuối năm</b>	<b>537.168.184</b>

Bất động sản đầu tư là các kho hàng hiện đang sử dụng vào mục đích cho thuê.

### 14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Nhà văn phòng 02 Trần Hưng Đạo	812.727.273	272.727.273
Hệ thống PCCC Cụm Cảng Thị Nại	389.500.000	389.500.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	45.454.545	390.411.818
<b>Cộng</b>	<b>1.247.681.818</b>	<b>1.052.639.091</b>

### 15. Các khoản đầu tư tài chính

	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	31/12/2025		01/01/2025		
			Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Tân Cảng Miền Trung (i)	Đang hoạt động	11,7%	400.000	4.800.000.000	-	4.800.000.000	-
<b>Cộng</b>				<b>4.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Công ty đã nhận được Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Tân Cảng Miền Trung với kết quả kinh doanh có lãi, vốn chủ sở hữu được bảo toàn. Ngoài ra, Công ty cũng không có được nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về thị giá của cổ phiếu này tại thời điểm lập báo cáo. Do đó, khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và không trích lập dự phòng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 16. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	6.531.876.076	349.144.797
Các khoản khác	141.884.664	122.710.071
<b>Cộng</b>	<b>6.673.760.740</b>	<b>471.854.868</b>

### 17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Xây dựng và Khai thác Phúc Hải	373.613.462	-
Trung Tâm Quan trắc Tài nguyên và Môi trường	28.377.000	22.152.960
Các đối tượng khác	25.214.410	71.962.400
<b>Cộng</b>	<b>427.204.872</b>	<b>94.115.360</b>

### 18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Thương mại và Vận tải Khang Gia Linh	22.244.600	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xuất nhập khẩu Trung Việt	30.000.000	30.000.000
Các đối tượng khác	61.810.187	190.721.432
<b>Cộng</b>	<b>114.054.787</b>	<b>220.721.432</b>

### 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	358.216.917	5.468.345.923	5.183.302.506	643.260.334
Thuế thu nhập doanh nghiệp	979.693.117	5.777.821.564	1.845.898.401	4.911.616.280
Thuế thu nhập cá nhân	23.500.000	678.240.342	699.790.342	1.950.000
Thuế đất	-	1.759.829.525	1.759.829.525	-
Phí và lệ phí	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.361.410.034</b>	<b>13.687.237.354</b>	<b>9.491.820.774</b>	<b>5.556.826.614</b>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Lãi vay phải trả	12.003.289	5.583.156
Chi phí phải trả khác	58.200.000	45.000.000
<b>Cộng</b>	<b>70.203.289</b>	<b>50.583.156</b>

### 21. Phải trả khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí Đại hội cổ đông	9.830.000	8.030.000
Kinh phí công đoàn	107.837.592	-
Thuế TNCN tạm thu người lao động	140.410.090	64.064.619
Các khoản khác	22.791.763	37.728.701
<b>Cộng</b>	<b>280.869.445</b>	<b>109.823.320</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	340.000.000	340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>340.000.000</b>	<b>340.000.000</b>

(\*) Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn của Công ty CP Dịch vụ Cảng Thị Vải theo Hợp đồng thuê kho chứa hàng hóa số 88/2024/HĐKT-TK ngày 11/11/2024. Theo Điều 3 của Hợp đồng nói trên, Công ty CP Dịch vụ Cảng Thị Vải sẽ cọc trước cho Công ty số tiền 340.000.000 đồng (tương ứng với 3 tháng tiền thuê kho). Số tiền cọc trước này sẽ được Công ty hoàn trả lại cho Công ty CP Dịch vụ Cảng Thị Vải khi kết thúc thời hạn thuê kho (là 5 năm) và thanh lý hợp đồng.

### 22. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>3.571.903.210</b>	<b>57.600.000.000</b>	<b>47.371.903.210</b>	<b>13.800.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	3.571.903.210	24.300.000.000	14.071.903.210	13.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Phú Tài	-	33.300.000.000	33.300.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>-</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (*)	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.171.903.210</b>	<b>57.600.000.000</b>	<b>48.971.903.210</b>	<b>13.800.000.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định (*)	2.150.000.000	-	2.150.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.150.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	1.600.000.000			-
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>550.000.000</b>			<b>-</b>

(\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Định theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 18/2022 – NHNT-BĐ ngày 22/04/2022 để đầu tư một xe cầu bánh xích hiệu Kobelco phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Áp dụng lãi suất cố định trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản được hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng số 38/2023/NHNT-BĐ ngày 26/04/2023 để đầu tư một cần trục bánh xích nhãn hiệu Hitachi phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Áp dụng lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Tài sản đảm bảo khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 1D đường Trần Hưng Đạo, phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai; Xe cầu bánh xích nhãn hiệu Kobelco; Tài sản hình thành từ vốn vay.

### 23. Vốn chủ sở hữu

#### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2024	71.000.000.000	1.000.000.000	40.909.091	6.652.170.671	22.479.344.173
Tăng trong năm	-	-	-	-	10.591.804.621
Giảm trong năm	-	-	-	-	18.279.590.231
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>71.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>40.909.091</b>	<b>6.652.170.671</b>	<b>14.791.558.563</b>
Số dư tại 01/01/2025	71.000.000.000	1.000.000.000	40.909.091	6.652.170.671	14.791.558.563
Tăng trong năm	-	-	-	-	23.271.323.515
Giảm trong năm	-	-	-	-	15.373.566.175
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>71.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>40.909.091</b>	<b>6.652.170.671</b>	<b>22.689.315.903</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	43.547.060.000	53.490.780.000
Bà Lâm Ánh Vy	9.983.320.000	9.983.320.000
Ông Lâm Duy Việt	9.975.320.000	2.169.600.000
Các cổ đông khác	7.494.300.000	5.356.300.000
<b>Cộng</b>	<b>71.000.000.000</b>	<b>71.000.000.000</b>

### c. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	7.100.000	7.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.100.000	7.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.100.000	7.100.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.100.000	7.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.100.000	7.100.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

### d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	14.791.558.563	22.479.344.173
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm này	23.271.323.515	10.591.804.621
Phân phối lợi nhuận	15.373.566.175	18.279.590.231
- Phân phối lợi nhuận kỳ trước	14.210.000.000	17.750.000.000
+ Chi phí đại hội cổ đông	10.000.000	-
+ Chia cổ tức	14.200.000.000	17.750.000.000
- Phân phối lợi nhuận năm nay	1.163.566.175	529.590.231
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	698.139.705	317.754.139
+ Trích quỹ thưởng Ban điều hành	465.426.470	211.836.092
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm</b>	<b>22.689.315.903</b>	<b>14.791.558.563</b>

Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 và tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hành từ lợi nhuận sau thuế 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 17/2025/NQ- ĐHĐCĐ ngày 16/04/2025.

### e. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua phương án chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 với tỷ lệ 20%/vốn điều lệ (tương ứng 14.200.000.000 đồng). Theo đó, Công ty đã chi trả số cổ tức này trong năm 2025.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 24. Khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

#### Nợ khó đòi đã xử lý

Tên khách hàng	31/12/2025	Nguyên nhân xóa nợ
Công ty Xây dựng Công trình Đường thủy II	431.705.001	Lập dự phòng 2017
Công ty TNHH Tùng Lâm	168.650.500	Lập dự phòng 2017
Công ty CP Vật tư Dịch vụ Nông Lâm nghiệp Kon Tum	50.000.000	Lập dự phòng 2017
Công ty TNHH Thương mại Khoáng sản Quỳnh Hoa	369.644.774	Lập dự phòng 2014
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bình Trinh	151.510.000	Lập dự phòng 2014 - 2016
Công ty TNHH Vinh Phượng	57.000.000	Xử lý năm 2020
Các đối tượng khác	228.447.360	Không có khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b>1.456.957.635</b>	

### 25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	87.939.145.600	66.285.684.130
Doanh thu cho thuê kho	3.447.596.243	3.288.013.517
<b>Cộng</b>	<b>91.386.741.843</b>	<b>69.573.697.647</b>

### 26. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
Chiết khấu thương mại	2.580.586.061	2.231.336.701
<b>Cộng</b>	<b>2.580.586.061</b>	<b>2.231.336.701</b>

### 27. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	43.033.862.847	35.720.880.440
Giá vốn cho thuê kho	325.282.887	351.154.812
<b>Cộng</b>	<b>43.359.145.734</b>	<b>36.072.035.252</b>

### 28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.924.445	28.937.299
Cổ tức lợi nhuận được chia	580.000.000	580.000.000
<b>Cộng</b>	<b>588.924.445</b>	<b>608.937.299</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 29. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	1.468.857.817	1.031.730.323
<b>Cộng</b>	<b>1.468.857.817</b>	<b>1.031.730.323</b>

### 30. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân công	8.228.425.090	7.009.787.223
Chi phí thuế, phí và lệ phí khác	1.762.829.525	4.550.505.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.512.259	89.245.590
Các khoản khác	2.257.630.959	2.232.740.464
<b>Cộng</b>	<b>12.318.397.833</b>	<b>13.882.278.939</b>

### 31. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu tiền bồi thường thanh lý hợp đồng	-	811.635.040
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	1.372.732	-
<b>Cộng</b>	<b>1.372.732</b>	<b>811.635.040</b>

### 32. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Xử lý tổn thất dự án	96.821.000	3.577.692.718
Chi phí thanh lý TSCĐ	2.870.843.082	-
Các khoản khác	233.242.414	127.698.315
<b>Cộng</b>	<b>3.200.906.496</b>	<b>3.705.391.033</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 33. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.049.145.079	14.071.497.738
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(160.037.258)	3.326.967.848
Điều chỉnh tăng	419.962.742	3.906.967.848
- Chi phí đầu tư dự án	96.821.000	3.675.391.033
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	323.141.742	231.576.815
Điều chỉnh giảm (Cổ tức, lợi nhuận được chia)	580.000.000	580.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế	28.889.107.821	17.398.465.586
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.777.821.564</b>	<b>3.479.693.117</b>
<b>Trong đó:</b>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh năm này	5.777.821.564	3.479.693.117
- Chi phí thuế TNDN hiện hành điều chỉnh các năm trước vào năm nay	-	-

### 34. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.271.323.515	10.591.804.621
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	(1.163.566.175)	(529.590.231)
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm (trích quỹ KTPL, BĐH (*))	1.163.566.175	529.590.231
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.107.757.340	10.062.214.390
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.100.000	7.100.000
<b>Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.114</b>	<b>1.417</b>

(\*) Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 được trích sau khi trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành là 1.163.566.175 đồng (5% lợi nhuận sau thuế) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

### 35. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu vật liệu	8.110.021.573	6.205.011.902
Chi phí nhân công	34.126.662.487	29.185.874.894
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.573.286.000	5.942.386.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.878.458.807	2.935.994.717
Chi phí khác bằng tiền	2.989.114.700	5.685.046.539
<b>Cộng</b>	<b>55.677.543.567</b>	<b>49.954.314.191</b>

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

### **36. Báo cáo bộ phận**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ cảng biển và một bộ phận địa lý chính là Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

### **37. Quản lý rủi ro**

#### **a. Quản lý rủi ro vốn**

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

#### **b. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính tại Công ty bao gồm rủi ro thị trường (*rủi ro về lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá*), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Quản lý rủi ro thị trường:** Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

##### *Quản lý rủi ro về lãi suất*

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

##### *Quản lý rủi ro về giá*

Công ty mua nguyên liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên liệu đầu vào. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc tìm kiếm nhà cung cấp với giá bán thấp nhất có thể, tập trung số lượng đặt hàng lớn để được hưởng các chính sách ưu đãi về giá từ nhà cung cấp đồng thời theo dõi biến động thị trường để đảm bảo nguồn nguyên liệu với giá cả hợp lý nhất.

##### *Quản lý rủi ro tín dụng*

Khách hàng của Công ty chủ yếu là các khách hàng trên địa bàn Tỉnh Bình Định và các Tỉnh Tây Nguyên. Với đặc thù chủ yếu là khách hàng thường xuyên và giao dịch với Công ty trong nhiều năm, tình hình thanh toán hàng kịp thời, Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty không có rủi ro tín dụng trọng yếu với khách hàng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhàn rỗi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	427.204.872	-	427.204.872
Chi phí phải trả	70.203.289	-	70.203.289
Vay và nợ thuê tài chính	13.800.000.000	-	13.800.000.000
Phải trả khác	173.031.853	340.000.000	513.031.853
<b>Cộng</b>	<b>14.470.440.014</b>	<b>340.000.000</b>	<b>14.810.440.014</b>

  

01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	94.115.360	-	94.115.360
Chi phí phải trả	50.583.156	-	50.583.156
Vay và nợ thuê tài chính	5.171.903.210	550.000.000	5.721.903.210
Phải trả khác	109.823.320	340.000.000	449.823.320
<b>Cộng</b>	<b>5.426.425.046</b>	<b>890.000.000</b>	<b>6.316.425.046</b>

Ban Giám đốc đánh giá Công ty hiện không có rủi ro thanh khoản trong ngắn hạn và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.844.230.923	-	14.844.230.923
Phải thu của khách hàng	12.102.017.744	-	12.102.017.744
Đầu tư tài chính	-	4.800.000.000	4.800.000.000
Phải thu khác	95.174.164	-	95.174.164
<b>Cộng</b>	<b>27.041.422.831</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>31.841.422.831</b>

  

01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.771.176.354	-	2.771.176.354
Phải thu của khách hàng	5.133.195.342	-	5.133.195.342
Đầu tư tài chính	-	4.800.000.000	4.800.000.000
Phải thu khác	107.833.342	-	107.833.342
<b>Cộng</b>	<b>8.012.205.038</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>12.812.205.038</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 38. Cam kết thuê hoạt động

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty có các cam kết thuê hoạt động như sau:

- ✓ Thuê 30.069,3 m<sup>2</sup> đất thuộc tờ bản đồ số 38, Phường Hải Cảng, Thành phố Quy Nhơn theo hợp đồng thuê đất số 123/HĐ-TĐ ngày 21/12/2010 và Hợp đồng thuê đất bổ sung số 202/HĐ-TĐBS ngày 11/08/2022 với UBND Tỉnh Bình Định. Mục đích sử dụng: làm cảng tổng hợp. Tiền thuê đất trả hàng năm. Đơn giá thuê 133.510 đồng/m<sup>2</sup> (thời gian ổn định đơn giá thuê đất là từ ngày 05/09/2022 đến ngày 04/09/2027); Thời gian thuê: từ 09/04/2010 đến hết ngày 05/09/2057.
- ✓ Cho Công ty CP Dịch vụ Cảng Thị Vải thuê 2.520 m<sup>2</sup> kho theo hợp đồng cho số 88/2024/HĐKT-TK ngày 11/11/2024 với. Mục đích sử dụng: kho chứa hàng hóa. Đơn giá cho thuê: 45.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng; thanh toán 6 tháng một lần vào đầu kỳ của đợt thuê; Thời hạn cho thuê kho là 5 năm, tính từ ngày 11/11/2024 cho đến hết ngày 10/11/2029.

### 39. Thông tin về các bên liên quan

#### a. Các bên liên quan

Mối quan hệ	
Công ty TNHH Thương mại Ánh Vy	Công ty mẹ

#### b. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

			Năm 2025	Năm 2024
Ông Lâm Duy Việt	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	Tiền lương	508.000.000	-
Bà Lâm Ánh Vy	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	Tiền lương	109.533.000	372.000.000
	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền lương	423.333.000	-
Bà Đồng Thị Ánh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	35.000.000	120.000.000
	Thành viên HĐQT	Thù lao	85.000.000	-
	Giám đốc	Tiền lương	115.000.000	345.000.000
	Cố vấn BDH	Tiền lương	272.000.000	-
Ông Lâm Đình An	Thành viên HĐQT	Thù lao	24.500.000	84.000.000
	Phó Giám đốc	Tiền lương	325.750.000	293.250.000
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Trưởng Ban kiểm soát	Thù lao	10.500.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Lam	Trưởng Ban kiểm soát	Thù lao	34.000.000	-
Bà Võ Thị Thu Hiền	Thành viên BKS	Thù lao	28.250.000	24.000.000
Bà Phan Thị Kim Toàn	Thành viên BKS	Thù lao	28.250.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Thi	Phó Giám đốc	Tiền lương	266.800.000	248.400.000
Ông Trương Thanh Bình	Giám đốc	Tiền lương	349.750.000	329.250.000
Bà Đồng Thị Quỳnh Hương	Phó Giám đốc	Tiền lương	337.750.000	329.250.000
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Kế toán trưởng	Tiền lương	266.800.000	248.400.000
	Thư ký HĐQT	Thù lao	44.500.000	36.000.000

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

### **40. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### **41. Số liệu so sánh**

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi AAC.



**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

**Lâm Duy Việt**

Gia Lai, ngày 18 tháng 03 năm 2026

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Ngọc Minh**

**Người lập biểu**

**Lê Tuyết Vy**