

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI**  
**Địa chỉ: Số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng**  
**Mã số thuế : 0200580975**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**(Kỳ kế toán từ 01/04/2026 đến 30/06/2026)**

**Gồm các biểu:**

- |                                                |                         |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>1. Báo cáo tình hình tài chính</b>          | <b>Mẫu số B 01 – DN</b> |
| <b>2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b> | <b>Mẫu số B 02 – DN</b> |
| <b>3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>           | <b>Mẫu số B 03 – DN</b> |
| <b>4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính</b>    | <b>Mẫu số B 09 – DN</b> |

**NĂM 2026**

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH***(Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026)*

| TÀI SẢN                                |                                                  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                        |                                                  |            |             | VND                    | VND                    |
| <b>A.</b>                              | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>153.206.998.346</b> | <b>148.314.968.455</b> |
| <b>I.</b>                              | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>1</b>    | <b>33.001.567.732</b>  | <b>71.801.705.944</b>  |
| 1.                                     | Tiền                                             | 111        |             | 20.801.567.732         | 18.041.705.944         |
| 2.                                     | Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 12.200.000.000         | 53.760.000.000         |
| <b>II.</b>                             | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>120</b> | <b>2</b>    | <b>50.411.694.193</b>  | <b>21.510.000.000</b>  |
| 1.                                     | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn         | 123        |             | 50.411.694.193         | 21.510.000.000         |
| <b>III.</b>                            | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               | <b>130</b> |             | <b>64.154.452.364</b>  | <b>51.389.477.853</b>  |
| 1.                                     | Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | <b>3</b>    | 70.641.122.487         | 58.610.445.005         |
| 2.                                     | Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | <b>4</b>    | 3.344.184.317          | 3.883.987.167          |
| 3.                                     | Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4.                                     | Phải thu ngắn hạn khác                           | 135        | <b>5</b>    | 4.622.600.154          | 3.508.500.275          |
| 5.                                     | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 136        |             | (14.453.454.594)       | (14.613.454.594)       |
| <b>IV.</b>                             | <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | <b>7</b>    | <b>1.995.268.120</b>   | <b>1.979.215.626</b>   |
| 1.                                     | Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 1.995.268.120          | 1.979.215.626          |
| <b>VI.</b>                             | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>160</b> |             | <b>3.644.015.937</b>   | <b>1.634.569.032</b>   |
| 1.                                     | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                     | 161        | <b>11</b>   | 3.271.211.943          | 1.093.309.358          |
| 2.                                     | Thuế GTGT được khấu trừ                          | 162        |             | 372.803.994            | 538.695.906            |
| 3.                                     | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 163        | <b>13</b>   | -                      | 2.563.768              |
| <b>B.</b>                              | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |             | <b>116.967.412.954</b> | <b>107.698.850.281</b> |
| <b>I.</b>                              | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>24.653.398.581</b>  | <b>24.746.879.334</b>  |
| 1.                                     | Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212        | <b>4</b>    | 24.653.398.581         | 24.653.398.581         |
| 2.                                     | Phải thu dài hạn khác                            | 215        | <b>5</b>    | -                      | 93.480.753             |
| <b>II.</b>                             | <b>Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |             | <b>23.366.542.461</b>  | <b>12.092.775.849</b>  |
| 1.                                     | Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | <b>9</b>    | 21.176.959.160         | 9.840.692.546          |
| -                                      | Nguyên giá                                       | 222        |             | 129.448.437.695        | 117.107.264.262        |
| -                                      | Giá trị hao mòn lũy kế                           | 223        |             | (108.271.478.535)      | (107.266.571.716)      |
| 2.                                     | Tài sản cố định vô hình                          | 227        | <b>10</b>   | 2.189.583.301          | 2.252.083.303          |
| -                                      | Nguyên giá                                       | 228        |             | 3.200.000.000          | 3.200.000.000          |
| -                                      | Giá trị hao mòn lũy kế                           | 229        |             | (1.010.416.699)        | (947.916.697)          |
| <b>V.</b>                              | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                   | <b>250</b> | <b>8</b>    | <b>49.947.116.277</b>  | <b>51.473.962.204</b>  |
| 1.                                     | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 251        |             | -                      | -                      |
| 2.                                     | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 252        |             | 49.947.116.277         | 51.473.962.204         |
| <b>VI.</b>                             | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>260</b> | <b>2</b>    | <b>11.713.364.385</b>  | <b>11.713.364.385</b>  |
| 1.                                     | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 263        |             | 33.594.000.000         | 33.594.000.000         |
| 2.                                     | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264        |             | (21.880.635.615)       | (21.880.635.615)       |
| <b>VII.</b>                            | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                      | <b>270</b> |             | <b>7.286.991.250</b>   | <b>7.671.868.509</b>   |
| 1.                                     | Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271        | <b>11</b>   | 4.528.798.331          | 4.913.675.590          |
| 2.                                     | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 272        |             | 2.758.192.919          | 2.758.192.919          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b> |                                                  | <b>280</b> |             | <b>270.174.411.300</b> | <b>256.013.818.736</b> |



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026)

(tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                |                                              | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                          |                                              |            |             | VND                    | VND                    |
| <b>C.</b>                                | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>114.508.548.861</b> | <b>101.455.203.164</b> |
| <b>I.</b>                                | <b>Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>49.473.609.405</b>  | <b>36.793.397.396</b>  |
| 1.                                       | Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 12          | 21.396.562.525         | 16.926.746.036         |
| 2.                                       | Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        |             | 10.197.428             | 105.060                |
| 3.                                       | Phải trả cổ tức lợi nhuận                    | 313        |             | 5.991.426.425          | -                      |
| 4.                                       | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | 13          | 5.651.306.673          | 5.969.467.046          |
| 5.                                       | Phải trả người lao động                      | 315        |             | 6.577.581.132          | 5.716.196.297          |
| 6.                                       | Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | 14          | 2.240.974.050          | 2.801.256.927          |
| 7.                                       | Phải trả nội bộ ngắn hạn                     | 317        |             | -                      | -                      |
| 8.                                       | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 319        | 16          | 2.482.245.164          | 2.603.195.915          |
| 9.                                       | Phải trả ngắn hạn khác                       | 320        | 15          | 2.463.840.457          | 1.624.219.936          |
| 10.                                      | Quỹ khen thưởng phúc lợi                     | 323        |             | 2.659.475.551          | 1.152.210.179          |
| <b>II.</b>                               | <b>Nợ dài hạn</b>                            | <b>330</b> |             | <b>65.034.939.456</b>  | <b>64.661.805.768</b>  |
| 1.                                       | Phải trả dài hạn khác                        | 338        | 15          | 65.034.939.456         | 64.661.805.768         |
| <b>D.</b>                                | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>155.665.862.439</b> | <b>154.558.615.572</b> |
| <b>I.</b>                                | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>17</b>   | <b>155.665.862.439</b> | <b>154.558.615.572</b> |
| 1.                                       | 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         |
| -                                        | Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2.                                       | Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| 3.                                       | Cổ phiếu mua lại của chính mình              | 415        |             | (20.000)               | (20.000)               |
| 4.                                       | Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 34.986.606.890         | 30.884.308.883         |
| 5.                                       | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 420        |             | 10.679.275.549         | 13.674.326.689         |
| -                                        | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | -                      | 25.535.580             |
| -                                        | LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 10.679.275.549         | 13.648.791.109         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b> |                                              | <b>440</b> |             | <b>270.174.411.300</b> | <b>256.013.818.736</b> |

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Sơn Tùng

Nguyễn Thụy Vân

Phạm Thanh Nhân

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Kỳ kế toán từ 01/04/2026 đến 30/06/2026)

Đơn vị tính: VND

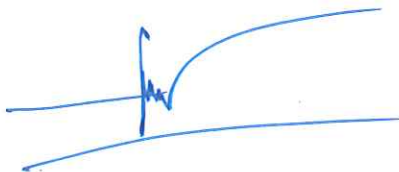
| CHỈ TIÊU                                                           | Mã số | Thuyết minh | Quý 2.2026     | Quý 2.2025     | Lũy kế năm 2026 | Lũy kế năm 2025 |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                          | 01    | 19          | 98.595.099.134 | 73.740.021.080 | 180.986.189.935 | 138.122.819.529 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                    | 02    | 20          | 419.089.938    | 84.545.455     | 419.089.938     | 84.545.455      |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)         | 10    |             | 98.176.009.196 | 73.655.475.625 | 180.567.099.997 | 138.038.274.074 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                | 11    | 21          | 87.313.665.677 | 64.136.020.731 | 161.626.137.485 | 120.553.637.939 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)        | 20    |             | 10.862.343.519 | 9.519.454.894  | 18.940.962.512  | 17.484.636.135  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                   | 22    | 22          | 1.004.526.631  | 850.566.698    | 1.809.695.743   | 1.622.344.271   |
| 7. Chi phí tài chính                                               | 23    | 23          | 129.204.873    | 184.763.603    | 325.791.854     | 272.409.144     |
| 8. Chi phí bán hàng                                                | 25    | 24          | 95.806.106     | 153.486.318    | 212.792.512     | 433.178.318     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    | 25          | 4.568.790.058  | 4.578.791.696  | 9.565.013.286   | 9.028.714.132   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-23-25-26) | 30    |             | 7.073.069.113  | 5.452.979.975  | 10.647.060.603  | 9.372.678.812   |
| 11. Thu nhập khác                                                  | 31    | 26          | 38.996.059     | 36.449.076     | 3.571.969.454   | 103.214.833     |
| 12. Chi phí khác                                                   | 32    | 27          | 269.445.807    | 10.492.175     | 753.766.156     | 11.207.553      |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                      | 40    |             | (230.449.748)  | 25.956.901     | 2.818.203.298   | 92.007.280      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                   | 50    |             | 6.842.619.365  | 5.478.936.876  | 13.465.263.901  | 9.464.686.092   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                   | 51    | 28          | 1.461.459.445  | 1.094.134.699  | 2.785.988.352   | 1.891.284.542   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                    | 52    |             | -              | -              | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)         | 60    |             | 5.381.159.920  | 4.384.802.177  | 10.679.275.549  | 7.573.401.550   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                       | 70    | 29          | 598            | 487            | 1.187           | 842             |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                     | 71    |             | 598            | 487            | 1.187           | 842             |

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Sơn Tùng



Nguyễn Thụy Vân



Phạm Thanh Nhân



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Kỳ kế toán từ 01/04/2026 đến 30/06/2026)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

|             | Chỉ tiêu                                                                                 | Mã số | Thuyết minh | Quý 2.2026       | Quý 2.2025       | Lũy kế năm 2026  | Lũy kế năm 2025  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I.</b>   | <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                  |                  |                  |                  |
| 1.          | Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 6.842.619.365    | 5.478.936.876    | 13.465.263.901   | 9.464.686.092    |
| 2.          | Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |             | (482.849.632)    | (3.127.309.380)  | (799.848.561)    | (488.281.348)    |
| -           | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    |             | 593.196.084      | (2.262.274.119)  | 1.067.406.821    | 1.041.594.590    |
| -           | Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | (107.500.000)    | (15.000.000)     | (160.000.000)    | (17.000.000)     |
| -           | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | -                | (69.309.516)     | -                | -                |
| -           | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    |             | (968.545.716)    | (780.725.745)    | (1.707.255.382)  | (1.512.875.938)  |
| 3.          | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 6.359.769.733    | 2.351.627.496    | 12.665.415.340   | 8.976.404.744    |
| -           | Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |             | (7.744.381.025)  | (6.643.725.125)  | (12.578.632.324) | (14.398.733.764) |
| -           | Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |             | 1.649.254.253    | 615.078.295      | (16.052.494)     | (522.091.678)    |
| -           | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)            | 11    |             | 2.034.867.848    | 8.763.514.206    | 8.142.195.086    | 13.867.656.737   |
| -           | Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    |             | 143.070.483      | 646.991.890      | (1.793.025.326)  | (2.465.109.421)  |
| -           | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    |             | -                | -                | (5.213.408.663)  | (2.284.638.263)  |
| -           | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    |             | -                | 443.000.000      | 67.890.000       | 443.000.000      |
| -           | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17    |             | (1.426.636.370)  | (1.634.815.280)  | (2.282.654.610)  | (1.846.071.479)  |
|             | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                            | 20    |             | 1.015.944.922    | 4.541.671.483    | (1.008.272.991)  | 1.770.416.876    |
| <b>II.</b>  | <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                               |       |             | -                | -                | -                | -                |
| 1.          | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                | 21    |             | (84.774.131)     | (137.562.502)    | (10.814.327.506) | (742.383.725)    |
| 2.          | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác             | 22    |             | -                | -                | -                | -                |
| 3.          | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23    |             | (10.550.000.000) | (29.051.572.603) | (35.150.000.000) | (38.051.572.603) |
| 4.          | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |             | 7.350.000.000    | 33.100.000.000   | 7.350.000.000    | 37.100.000.000   |
| 5.          | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      | 27    |             | 432.839.168      | 900.752.357      | 841.155.435      | 1.632.902.550    |
|             | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                | 30    |             | (2.851.934.963)  | 4.811.617.252    | (37.773.172.071) | (61.053.778)     |
| <b>III.</b> | <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                            |       |             |                  |                  |                  |                  |
| 1.          | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                  | 36    |             | (1.710.000)      | (6.924.836.600)  | (18.693.150)     | (6.946.665.605)  |
|             | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                             | 40    |             | (1.710.000)      | (6.924.836.600)  | (18.693.150)     | (6.946.665.605)  |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

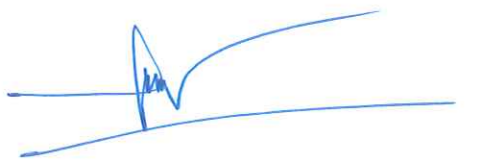
(Kỳ kế toán từ 01/04/2026 đến 30/06/2026)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

|  | Chỉ tiêu                                                | Mã số | Thuyết minh | Quý 2.2026      | Quý 2.2025     | Lũy kế năm 2026  | Lũy kế năm 2025 |
|--|---------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|
|  | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          | 50    |             | (1.837.700.041) | 2.428.452.135  | (38.800.138.212) | (5.237.302.507) |
|  | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60    |             | 34.839.267.773  | 19.566.695.201 | 71.801.705.944   | 27.232.449.843  |
|  | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |             |                 |                |                  |                 |
|  | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 70    | 1           | 33.001.567.732  | 21.995.147.336 | 33.001.567.732   | 21.995.147.336  |

NGƯỜI LẬP

  
Nguyễn Sơn Tùng

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

  
Nguyễn Thụy Vân

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Phạm Thanh Nhân





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 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 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 30 tháng 06 năm 2026 là 90.000.000.000 đồng; tương đương 9.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng, theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 của năm.

#### 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 | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh xăng dầu.                                                    |
| 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 Quảng Ninh (*)         | Tỉnh Quảng Ninh       | Đại lý tàu biển, dịch vụ đại lý vận tải đường biển, dịch vụ logistics   |

(\*) Đã chấm dứt hoạt động theo Thông báo số 17176/26 ngày 03/06/2026 của Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 2.

#### 6. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 114 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 111 người).

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán năm

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ trình bày trong báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là Đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025, có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Việc áp dụng Thông tư này nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định pháp lý hiện hành và nâng cao tính minh bạch, chính xác trong công tác kế toán và lập báo cáo tài chính của Công ty.

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

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



#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

##### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Tỷ giá ghi sổ là tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.
- Tỷ giá để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều được phản ánh vào Doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc Chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

##### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng 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 kết thúc kỳ kế toán.

##### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) *Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, doanh nghiệp phải trích lập dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

b) *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có thể bị tổn thất thì doanh nghiệp phải lập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

c) *Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết* Giá phí các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Riêng trường hợp doanh nghiệp vay vốn để đầu tư vào đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Giá vốn các khoản đầu tư tài chính khi thanh lý, nhượng bán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Khi thanh lý, nhượng bán, thu hồi vốn góp vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, căn cứ vào giá trị tài sản thu hồi được, doanh nghiệp ghi giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản thu hồi được so với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ).

##### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Việc phân loại các khoản nợ phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a) Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa doanh nghiệp và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp).

b) Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó của doanh nghiệp ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ hoặc khách nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ. Trong đó, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:
  - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

- Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng doanh nghiệp có bằng chứng cho thấy tổ chức kinh tế đã phá sản, đã mở thủ tục phá sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; hoặc các lý do khác thì doanh nghiệp tự dự kiến mức tổn thất không thu hồi được (tối đa bằng giá trị khoản nợ đang theo dõi trên sổ kế toán) để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

##### 5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.



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

Hàng tồn kho được theo dõi và phản ánh thường xuyên, liên tục, có hệ thống tình hình nhập, xuất, tồn trên sổ kế toán nên số lượng và giá trị hàng tồn kho trên sổ kế toán có thể được xác định ở bất kỳ thời điểm nào trong kỳ kế toán. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp căn cứ vào số liệu kiểm kê thực tế hàng tồn kho để so sánh, đối chiếu với số liệu hàng tồn kho trên sổ kế toán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

#### 6. Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 03 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 - 05 năm |
| - Các tài sản khác       | 03 - 07 năm |
| - Quyền sử dụng đất      | 25 năm      |
| - Phần mềm quản lý       | 03 - 05 năm |

#### 7. Nguyên tắc kế toán Xây dựng cơ bản dở 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 năm 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.

#### 8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 1 đến 3 năm.

#### 9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 10. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông của Công ty. Thời điểm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông theo quy định của pháp luật liên quan.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán hoặc các khoản phải trả cho người lao động trong kỳ như phải trả về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo phải trích trước được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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



## 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng,...

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

## 13. Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán; Giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; Các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu trừ trường hợp nếu phát hành cổ phiếu không thành công thì chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Cổ phiếu mua lại của chính mình phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm giá trị cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu đã phát hành bởi Công ty và được mua lại bởi chính Công ty (cổ phiếu mua lại của chính mình). Việc Công ty mua lại cổ phiếu của chính mình để hủy bỏ hoặc bán ra hoặc sử dụng cổ phiếu quỹ để tái phát hành hoặc dùng làm cổ phiếu thưởng được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Công ty trích lập các quỹ sau từ Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

## 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

### Doanh thu bán hàng:

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

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

### Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

## 15. Nguyên tắc kế toán Giá vốn hàng bán

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

## 16. Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.



#### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

##### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai do việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

##### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

##### c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành.

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm 2026.

#### 18. Các bên liên quan

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

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

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

#### 19. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                   | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| - Tiền mặt                        | 600.715.332           | 561.175.974           |
| - Tiền gửi không kỳ hạn (*)       | 20.200.852.400        | 17.480.529.970        |
| - Các khoản tương đương tiền (**) | 12.200.000.000        | 53.760.000.000        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>33.001.567.732</b> | <b>71.801.705.944</b> |

(\*) Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn

|                                                | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | VND                   | VND                   |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 7.898.109.961         | 10.834.916.539        |
| - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam             | 4.880.501.916         | 3.440.203.009         |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 3.433.162.314         | 1.365.309.353         |
| - Ngân hàng TMCP An Bình                       | 3.351.254.888         | 6.746.782             |
| - Các ngân hàng khác                           | 637.823.321           | 1.833.354.287         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>20.200.852.400</b> | <b>17.480.529.970</b> |

(\*\*) Tại ngày 30/06/2026, Công ty đang có các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng sau:

- Tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có tổng giá trị 11.200.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất 4,75%/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có tổng giá trị 1.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với lãi suất 4,75%/năm.

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                            | 30/06/2026            |          | 01/01/2026            |          |
|----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                            | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b>     | <b>50.411.694.193</b> | <b>-</b> | <b>21.510.000.000</b> | <b>-</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*)   | 49.310.000.000        | -        | 21.510.000.000        | -        |
| - Dự thu lãi tiền gửi (**) | 1.101.694.193         | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>                | <b>50.411.694.193</b> | <b>-</b> | <b>21.510.000.000</b> | <b>-</b> |

(\*) Tại ngày 30/06/2026, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 6 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại sau:

- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 18.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất từ 7,9%/năm đến 8,4%/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 14.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP An Bình với lãi suất từ 8,5%/năm đến 8,8%/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 5.400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất từ 7,4%/năm đến 8%/năm.
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 6.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với lãi suất từ 5,8%/năm đến 6,9%/năm.

(\*\*) Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026, khoản dự thu lãi tiền gửi được hạch toán vào tài khoản 128 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Số dư đầu kỳ khoản mục dự thu lãi tiền gửi không trọng yếu, do đó Công ty không thực hiện phân loại lại số dư Dự thu lãi tiền gửi đầu kỳ.

Số tiền lãi dự thu đã hạch toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 ghi nhận vào Khoản phải thu khác là 235.594.246 VND.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                                | 30/06/2026            |                         | 01/01/2026            |                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                                  | <b>33.594.000.000</b> | <b>(21.880.635.615)</b> | <b>33.594.000.000</b> | <b>(21.880.635.615)</b> |
| - Công ty CP cảng Quốc tế QTM (Cty TNHH SC Tàu biển Vinalines) | 33.594.000.000        | (21.880.635.615)        | 33.594.000.000        | (21.880.635.615)        |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>33.594.000.000</b> | <b>(21.880.635.615)</b> | <b>33.594.000.000</b> | <b>(21.880.635.615)</b> |



c) Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết, đầu tư đơn vị khác của Công ty như sau:

| Tên công ty liên doanh, liên kết                               | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                                   |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                                  |                            |               |                  |                                                              |
| - Công ty CP cảng Quốc tế QTM (Cty TNHH SC Tàu biển Vinalines) | Thành phố Hồ Chí Minh      | 2,24%         | 2,24%            | Sản xuất, sửa chữa và cung ứng tàu biển; vận chuyển xăng dầu |

### 3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                         | 30/06/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                         | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| <b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                                | 17.699.254.857        | -                      | 9.823.486.878         | -                      |
| - Công ty TNHH Cảng Phước Long                                          | 7.146.618.000         | -                      | 10.605.456.000        | -                      |
| - Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ                   | 5.650.491.860         | -                      | 3.247.061.050         | -                      |
| - Công ty TNHH Maersk Logistics & Services Việt Nam                     | 4.213.900.561         | -                      | 498.536.200           | -                      |
| - Công ty Cổ Phần Hàng Hải VSICO                                        | 2.710.766.333         | -                      | 2.043.207.387         | -                      |
| - Công ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA  | 2.094.000.000         | -                      | 4.137.400.000         | -                      |
| - Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Và Xây Dựng Hòa Bình        | 2.053.606.176         | (2.053.606.176)        | 2.053.606.176         | (2.053.606.176)        |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Đa Phương Thức Bình Dương                     | 1.922.400.000         | -                      | -                     | -                      |
| - 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 Nguyễn Quyết                                             | 1.346.752.970         | -                      | 646.147.700           | -                      |
| - Công ty Cổ Phần Logistics New Way                                     | 1.125.338.602         | -                      | -                     | -                      |
| - Công ty TNHH Đầu Tư Nam Thái Group                                    | 1.095.860.000         | (1.095.860.000)        | 1.195.860.000         | (1.195.860.000)        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                    | 21.921.080.059        | (4.993.680.782)        | 22.698.630.545        | (5.018.680.782)        |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>70.641.122.487</b> | <b>(9.804.200.027)</b> | <b>58.610.445.005</b> | <b>(9.929.200.027)</b> |

b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Được trình bày chi tiết tại mục 34

### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

|                                                               | 30/06/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                               | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                            |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư và Xây dựng Long Đức | 234.600.000           | (234.600.000)          | 234.600.000           | (234.600.000)          |
| - 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 Long Bình            | 2.312.284.640         | (2.312.284.640)        | 2.347.284.640         | (2.347.284.640)        |
| - Các khoản trả trước cho người bán khác                      | 547.299.677           | (225.900.000)          | 1.052.102.527         | (225.900.000)          |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>3.344.184.317</b>  | <b>(3.022.784.640)</b> | <b>3.883.987.167</b>  | <b>(3.057.784.640)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                             |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 (*)                               | 24.653.398.581        | -                      | 24.653.398.581        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>24.653.398.581</b> | <b>-</b>               | <b>24.653.398.581</b> | <b>-</b>               |

c) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Được trình bày chi tiết tại mục 34

(\*) Theo Hợp đồng số 03/HĐKT ngày 08/03/2001 và Hợp đồng số 11/HĐKT ngày 27/05/2002 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 Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất Quận 10 đã công nhận Công ty 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

- Diện tích: 49.452 m<sup>2</sup>.

- Mục đích: Xây dựng chung cư phức hợp gồm văn phòng, thương mại, nhà ở, trường tiểu học và khu thể thao.

- Nguồn vốn: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải.

Theo thỏa thuận với Công ty Công ty Cổ phần Địa ốc 10 thì Công ty Phát triển Hàng Hải phải trả chi phí đóng góp bao gồm: chi phí đền bù, giải tỏa và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trực chính, chi phí kiến thiết cơ bản khác, chi phí quản lý dự án.

Tại thời điểm 30/06/2026, 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 VND

- Chi phí đóng góp hạ tầng trực chính Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A: 16.962.790.799 VND

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 8, thông tin về các khoản góp vốn đầu tư vào dự án xem tại thuyết minh số 15.

5. PHẢI THU KHÁC

|                           | 30/06/2026           |                        | 01/01/2026           |                        |
|---------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                           | Giá trị              | Dự phòng               | Giá trị              | Dự phòng               |
| a) Ngắn hạn               |                      |                        |                      |                        |
| - Dự thu lãi tiền gửi (*) | -                    | -                      | 235.594.246          | -                      |
| - Phải thu người lao động | 411.384.884          | (341.356.145)          | 508.379.127          | (341.356.145)          |
| - Thu, chi hộ trả hộ      | 185.809.876          | (40.473.782)           | 111.570.360          | (40.473.782)           |
| - Tạm ứng                 | 1.945.571.456        | -                      | 1.207.011.542        | -                      |
| - Ký cược, ký quỹ         | 167.500.000          | -                      | 87.500.000           | -                      |
| - Doanh thu đã thực hiện  | 288.376.439          | -                      | -                    | -                      |
| - Phải thu khác           | 1.623.957.499        | (1.244.640.000)        | 1.358.445.000        | (1.244.640.000)        |
| <b>Cộng</b>               | <b>4.622.600.154</b> | <b>(1.626.469.927)</b> | <b>3.508.500.275</b> | <b>(1.626.469.927)</b> |

(\*) Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026, khoản dự thu lãi tiền gửi được hạch toán vào tài khoản 128 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Số dư đầu kỳ khoản mục dự thu lãi tiền gửi không trọng yếu, do đó Công ty không thực hiện phân loại lại số dư Dự thu lãi tiền gửi đầu kỳ.

b) Dài hạn

|                   |          |          |                   |          |
|-------------------|----------|----------|-------------------|----------|
| - Ký cược, ký quỹ | -        | -        | 93.480.753        | -        |
| <b>Cộng</b>       | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>93.480.753</b> | <b>-</b> |

6. NỢ XẤU

|                                                                                                               | 30/06/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                                               | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| + Công ty CP Đường sắt phía Nam                                                                               | 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         | -                      |
| + Công ty TNHH MTV Phú Nhất Việt                                                                              | 679.480.625           | -                      | 681.980.625           | -                      |
| + Công ty TNHH Đầu tư Nam Thái GROUP                                                                          | 1.195.860.000         | -                      | 1.195.860.000         | -                      |
| + Công ty CP DV và kho vận Năm Sao                                                                            | 809.261.279           | -                      | 809.261.279           | -                      |
| + Các đối tượng khác                                                                                          | 10.017.611.377        | 875.301.747            | 10.175.111.377        | 875.301.747            |
| <b>Cộng</b>                                                                                                   | <b>15.328.756.341</b> | <b>875.301.747</b>     | <b>15.488.756.341</b> | <b>875.301.747</b>     |

7. HÀNG TỒN KHO

|                         | 30/06/2026           |          | 01/01/2026           |          |
|-------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                         | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 1.065.520.767        | -        | 835.488.997          | -        |
| - Hàng hoá              | 525.454.651          | -        | 499.873.927          | -        |
| - Hàng đi đường         | 392.940.000          | -        | 632.500.000          | -        |
| - Hàng hóa bất động sản | 11.352.702           | -        | 11.352.702           | -        |
| <b>Cộng</b>             | <b>1.995.268.120</b> | <b>-</b> | <b>1.979.215.626</b> | <b>-</b> |



## 8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                                     | 30/06/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|                                     | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| Depot Nam Hoà 5                     | -                     | -                      | 271.388.889           | 271.388.889            |
| Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình   | 36.352.352.181        | 36.352.352.181         | 36.091.817.168        | 36.091.817.168         |
| Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A | 12.930.085.528        | 12.930.085.528         | 12.837.438.943        | 12.837.438.943         |
| Dự án ICD Phước Long                | 664.678.568           | 664.678.568            | 646.953.568           | 646.953.568            |
| Mua sắm tài sản cố định             | -                     | -                      | 1.626.363.636         | 1.626.363.636          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>49.947.116.277</b> | <b>49.947.116.277</b>  | <b>51.473.962.204</b> | <b>51.473.962.204</b>  |

#### Thuyết minh chi tiết Dự án:

##### (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, quận 9, 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.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 1.463,739 tỷ đồng.
- 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, 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%;
  - + Do chưa thống nhất được phương án, Ngày 14/10/2023 Hai bên đã ký biên bản chấm dứt thoả thuận nguyên tắc của việc hợp tác này.
  - + Ngày 10/10/2024 Công ty đã ký biên bản ghi nhớ về việc hợp tác với Công ty cổ phần City Garder, hiện dự án đang được tiếp tục triển khai thực hiện.

- Tại thời điểm 30/06/2026, 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, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 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 07/7/2016 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 8/9/2016, 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 15 - 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.
  - Tại thời điểm 30/06/2026, tổng chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí đóng góp đền bù và xây dựng hạ tầng trục chính, đền bù GPMB, san nền, chi phí đo đạc, khảo sát, thiết kế...

### (3): Dự án Bắc Rạch Chiếc- Phước Long A

- Tên Dự án: Khu chung cư phức hợp Phước Long A.
- 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.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 4.130,351 tỷ đồng.
- 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 30/06/2026, chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí hạ tầng trục 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:
  - + 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 khu chung cư phức hợp Phước Long A, phường Phước Long A, quận 9, thuộc Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, để Vimadeco triển khai các thủ tục pháp lý theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước cho phép Vimadeco hợp tác cùng Liên danh đầu tư dự án nêu trên theo nguyên tắc 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. 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%;
  - + Do chưa thống nhất được phương án, Ngày 14/10/2023 Hai bên đã ký biên bản chấm dứt thỏa thuận nguyên tắc của việc hợp tác này.
  - + Ngày 10/10/2024 Công ty đã ký biên bản ghi nhớ về việc hợp tác với Công ty cổ phần City Garder, hiện dự án đang được tiếp tục triển khai thực hiện.
  - Tại thời điểm 30/06/2026, chi phí đã phát sinh tại dự án ICD Phước Long chủ yếu là các chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế.

### 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 CNQSD đất.
  - Từ năm 2008 đến nay có xảy ra tranh chấp đất trên một phần diện tích thuộc dự án Bắc Rạch Chiếc 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 32).
  - Các dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình và Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A đang được thanh kiểm tra bởi các Cơ quan quản lý Nhà nước về việc thực hiện các dự án này, đến thời điểm 30/06/2026 vẫn chưa có kết luận cuối cùng về công tác thanh kiểm tra.
- Do các nguyên nhân được trình bày ở trên, cả hai dự án đang tạm dừng 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 04 và 15.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI**

Số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngõ Quyền, Thành phố Hải Phòng

Báo cáo tài chính

Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

**9. TÀI SẢN CỐ 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 khác     | Cộng            |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|                                     | VND                    | VND               | VND                             | VND                       | VND           | VND             |
| Nguyên giá                          |                        |                   |                                 |                           |               |                 |
| Số dư đầu kỳ                        | 79.166.725.193         | 20.988.667.531    | 15.145.731.820                  | 271.513.823               | 1.534.625.895 | 117.107.264.262 |
| - Mua trong kỳ                      | -                      | -                 | -                               | -                         | -             | -               |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 42.299.585             | -                 | 12.188.961.455                  | 109.912.393               | -             | 12.341.173.433  |
| Số dư tại 30/06/2026                | 79.209.024.778         | 20.988.667.531    | 27.334.693.275                  | 381.426.216               | 1.534.625.895 | 129.448.437.695 |
| Giá trị hao mòn lũy kế              |                        |                   |                                 |                           |               |                 |
| Số dư đầu kỳ                        | 70.082.113.978         | 20.916.997.675    | 14.461.320.345                  | 271.513.823               | 1.534.625.895 | 107.266.571.716 |
| - Khấu hao trong kỳ                 | 382.964.098            | 11.250.000        | 606.322.409                     | 4.370.312                 | -             | 1.004.906.819   |
| - Tăng do phân loại lại tài sản     | -                      | -                 | -                               | -                         | -             | -               |
| - Giảm do phân loại lại tài sản     | -                      | -                 | -                               | -                         | -             | -               |
| Số dư tại 30/06/2026                | 70.465.078.076         | 20.928.247.675    | 15.067.642.754                  | 275.884.135               | 1.534.625.895 | 108.271.478.535 |
| Giá trị còn lại                     |                        |                   |                                 |                           |               |                 |
| Tại ngày đầu kỳ                     | 9.084.611.215          | 71.669.856        | 684.411.475                     | -                         | -             | 9.840.692.546   |
| Tại ngày 30/06/2026                 | 8.743.946.702          | 60.419.856        | 12.267.050.521                  | 105.542.081               | -             | 21.176.959.160  |

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ đầu kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

99.203.875.066 VND  
99.104.875.065 VND

# 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                        | Giá trị quyền sử dụng đất | Cộng          |
|------------------------|---------------------------|---------------|
| Nguyên giá             | VND                       | VND           |
| Số dư đầu kỳ           | 3.200.000.000             | 3.200.000.000 |
| - Mua trong kỳ         | -                         | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                         | -             |
| Số dư tại 30/06/2026   | 3.200.000.000             | 3.200.000.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                           |               |
| Số dư đầu kỳ           | 947.916.697               | 947.916.697   |
| - Khấu hao trong kỳ    | 62.500.002                | 62.500.002    |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                         | -             |
| Số dư tại 30/06/2026   | 1.010.416.699             | 1.010.416.699 |
| Giá trị còn lại        |                           |               |
| Tại ngày đầu kỳ        | 2.252.083.303             | 2.252.083.303 |
| Tại ngày 30/06/2026    | 2.189.583.301             | 2.189.583.301 |

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

## 11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

|                                        | 30/06/2026    | 01/01/2026    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                        | VND           | VND           |
| a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn        |               |               |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng            | 204.926.211   | 261.968.429   |
| - Bảo hiểm                             | 83.982.000    | 58.146.384    |
| - Chi phí sửa chữa                     | 319.156.370   | 246.914.441   |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác (**) | 2.663.147.362 | 526.280.104   |
| Cộng                                   | 3.271.211.943 | 1.093.309.358 |

(\*\*) Chi phí khác trong đó có tiền thuê đất, thuê đất hàng năm được trích trước hoặc thanh toán theo Thông báo của cơ quan thuế và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo tháng.

|                                    | 30/06/2026    | 01/01/2026    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | VND           | VND           |
| b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn     |               |               |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng        | 185.436.173   | 200.441.819   |
| - Chi phí sửa chữa lớn             | 507.220.182   | 730.546.965   |
| - Giá trị quyền sử dụng đất (**)   | 3.607.449.475 | 3.653.209.933 |
| - Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác | 228.692.501   | 329.476.873   |
| Cộng                               | 4.528.798.331 | 4.913.675.590 |

(\*\*) 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.

## 12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                           | 30/06/2026     |                       | 01/01/2026     |                       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| a) Phải trả người bán ngắn hạn có chi tiết khách hàng lớn | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
| - Công ty TNHH Giao Nhận Và Thương Mại SLG                | 2.607.035.760  | 2.607.035.760         | 383.508.000    | 383.508.000           |
| - Công ty TNHH Vận Tải Biển Và Thương Mại Vượng Đạt       | 1.964.599.080  | 1.964.599.080         | 549.236.750    | 549.236.750           |
| - Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Vận Tải Thái Sơn     | 1.556.035.400  | 1.556.035.400         | 530.817.200    | 530.817.200           |
| - Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Tiếp Vận Thế Giới Phẳng | 1.512.356.400  | 1.512.356.400         | 51.948.000     | 51.948.000            |
| - Công ty TNHH KDN                                        | 1.449.219.600  | 1.449.219.600         | -              | -                     |
| - Seaco Global Limited                                    | 1.375.872.815  | 1.375.872.815         | 1.373.118.202  | 1.373.118.202         |
| - Touax Container Leasing Pte Ltd                         | 1.035.306.406  | 1.035.306.406         | 1.145.087.672  | 1.145.087.672         |
| - CTCP Thương Mại Và Vận Tải Đông Hải                     | 954.883.080    | 954.883.080           | 839.786.400    | 839.786.400           |
| - Công ty TNHH Mtv Đặng Công Phước                        | 924.987.600    | 924.987.600           | -              | -                     |
| - Công ty TNHH Liên Hợp Xây Dựng Vạn Cường                | 871.260.000    | 871.260.000           | 829.560.000    | 829.560.000           |
| - CTCP Logistics Và Vận Tải Hưng Thịnh                    | 820.465.597    | 820.465.597           | 1.131.341.370  | 1.131.341.370         |
| - CTCP Vận Tải Hàng Hải Quốc Tế Việt Nam                  | 12.312.000     | 12.312.000            | 1.363.906.115  | 1.363.906.115         |
| - Công ty Cổ Phần T&C                                     | -              | -                     | 1.298.257.200  | 1.298.257.200         |
| - Công ty TNHH Thaco Auto Hải Phòng                       | -              | -                     | 1.610.100.000  | 1.610.100.000         |
| - Phải trả các đối tượng khác                             | 6.312.228.787  | 6.312.228.787         | 5.820.079.127  | 5.820.079.127         |
| Cộng                                                      | 21.396.562.525 | 21.396.562.525        | 16.926.746.036 | 16.926.746.036        |

b) Phải trả khách hàng là các bên liên quan được trình bày chi tiết mục 34



13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| a) Thuế và các khoản phải nộp         | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ   | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ  |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
|                                       | VND                | VND                  | VND                   | VND                     | VND                 | VND                  |
| Thuế Giá trị gia tăng                 | -                  | 448.344.415          | 2.068.466.296         | 2.022.068.413           | -                   | 494.742.298          |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp            | -                  | 5.213.408.663        | 2.785.988.352         | 5.213.408.663           | -                   | 2.785.988.352        |
| Thuế Thu nhập cá nhân                 | 2.563.768          | 130.965.731          | 610.195.611           | 576.365.960             | -                   | 162.231.614          |
| Tiền thuế đất, tiền thuế đất          | -                  | 20.000.000           | 8.704.885.203         | 6.655.031.667           | -                   | 2.069.853.536        |
| Thuế trước bạ                         | -                  | -                    | 255.097.600           | 255.097.600             | -                   | -                    |
| Thuế nhà thầu                         | -                  | 156.748.237          | 848.726.927           | 866.984.291             | -                   | 138.490.873          |
| Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác | -                  | -                    | 223.080.000           | 223.080.000             | -                   | -                    |
| <b>Cộng</b>                           | <b>2.563.768</b>   | <b>5.969.467.046</b> | <b>15.496.439.989</b> | <b>15.812.036.594</b>   | <b>-</b>            | <b>5.651.306.673</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                                | 30/06/2026           | 01/01/2026           |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                | VND                  | VND                  |
| <b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                            |                      |                      |
| - Trích trước giá vốn, hàng hoá dịch vụ đã cung cấp            | 1.684.949.651        | 1.185.418.547        |
| - Trích trước chi phí tiền thuê đất, thuế đất phải trả         | -                    | -                    |
| - Trích trước chi phí tiền lương, ăn ca,... phải trả cho CBCNV | 199.133.665          | 193.374.531          |
| - Trích trước chi phí phải trả ngắn hạn khác                   | 356.890.734          | 1.422.463.849        |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>2.240.974.050</b> | <b>2.801.256.927</b> |

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                       | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                       | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                    |                       |                       |
| - Kinh phí công đoàn                                  | 154.286.443           | 183.806.165           |
| - Bảo hiểm xã hội                                     | -                     | -                     |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                       | 319.085.950           | 399.085.950           |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                   | 1.990.468.064         | 1.041.327.821         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>2.463.840.457</b>  | <b>1.624.219.936</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                                     |                       |                       |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                        | 7.647.157.800         | 7.608.481.810         |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả                          | -                     | -                     |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                   | 57.387.781.656        | 57.053.323.958        |
| + CBCNV góp vốn dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (1) | 43.977.775.000        | 43.977.775.000        |
| + Lãi tiền gửi dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (2)  | 13.410.006.656        | 13.075.548.958        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>65.034.939.456</b> | <b>64.661.805.768</b> |

(1) Số tiền CBCNV Công ty đã nộp để góp vốn dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình.

(2) Số tiền CBCNV Công ty đã nộp để góp vốn thực hiện dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình 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 04 và 08.

**16. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

|                                           | 30/06/2026           | 01/01/2026           |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                           | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        |                      |                      |
| - Doanh thu sửa chữa container            | 227.245.164          | 553.195.915          |
| - Doanh thu từ hợp tác kinh doanh kho bãi | 2.255.000.000        | 2.050.000.000        |
| - Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                               | <b>2.482.245.164</b> | <b>2.603.195.915</b> |



17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)  
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                  | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng             |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
|                                  | VND                       | VND                  | VND          | VND                   | VND                      | VND              |
| Số dư đầu kỳ trước               | 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 trước               | -                         | -                    | -            | -                     | 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)  |
| Số dư cuối kỳ trước              | 90.000.000.000            | 20.000.000.000       | (20.000)     | 30.884.308.883        | 13.674.326.689           | 154.558.615.572  |
| Số dư đầu kỳ này                 | 90.000.000.000            | 20.000.000.000       | (20.000)     | 30.884.308.883        | 13.674.326.689           | 154.558.615.572  |
| Lãi trong kỳ này                 | -                         | -                    | -            | -                     | 10.679.275.549           | 10.679.275.549   |
| Phân phối lợi nhuận (*)          | -                         | -                    | -            | 4.102.298.007         | (13.674.326.689)         | (9.572.028.682)  |
| + Trích quỹ đầu tư phát triển    | -                         | -                    | -            | 4.102.298.007         | (4.102.298.007)          | -                |
| + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                         | -                    | -            | -                     | (3.722.029.982)          | (3.722.029.982)  |
| + Chia cổ tức                    | -                         | -                    | -            | -                     | (5.849.998.700)          | (5.849.998.700)  |
| Số dư cuối kỳ này                | 90.000.000.000            | 20.000.000.000       | (20.000)     | 34.986.606.890        | 10.679.275.549           | 155.665.862.439  |

(\*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 29/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

|                                                   | Tỷ lệ (%) | Số tiền (VND)  |
|---------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12/2025  |           |                |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển                       | 100%      | 13.674.326.689 |
| Trích Quỹ khen thưởng người quản lý/LNST năm 2025 | 30%       | 4.102.298.007  |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 5%        | 682.440.000    |
| Chi trả cổ tức (bằng 6,5% vốn điều lệ)            | 22%       | 3.039.589.982  |
| Lợi nhuận chưa phân phối còn lại                  | 43%       | 5.849.998.700  |
|                                                   | 0%        | -              |

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

|                                          | Cổ phần          | Giá trị (VND)         | Tỷ lệ (%)   |
|------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần vận tải Container VIMC   | 4.590.000        | 45.900.000.000        | 51,00%      |
| Công ty TNHH Đầu tư TM                   | 1.443.200        | 14.432.000.000        | 16,04%      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Á D.C         | 364.100          | 3.641.000.000         | 4,05%       |
| Công đoàn Công ty CP Phát triển hàng hải | 169.725          | 1.697.250.000         | 1,89%       |
| Bùi Thị Phương Thảo                      | 400.900          | 4.009.000.000         | 4,45%       |
| Hoàng Thùy Dương                         | 449.300          | 4.493.000.000         | 4,99%       |
| Nguyễn Thị Hằng Nga                      | 208.000          | 2.080.000.000         | 2,31%       |
| Đào Hồng Chương                          | 499.300          | 4.993.000.000         | 5,55%       |
| Các cổ đông khác                         | 875.473          | 8.754.730.000         | 9,73%       |
| Cổ phiếu quỹ                             | 2                | 20.000                | 0,00%       |
| <b>Tổng</b>                              | <b>9.000.000</b> | <b>90.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

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

|                                  | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                             | VND                             |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                                 |                                 |
| - Vốn góp đầu kỳ                 | 90.000.000.000                  | 90.000.000.000                  |
| - Vốn góp cuối kỳ                | 90.000.000.000                  | 90.000.000.000                  |

### Cổ tức, lợi nhuận đã chia

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ   |               |               |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ | 5.849.998.700 | 7.199.998.400 |

### d) Cổ phiếu

|                                                           | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                       | 9.000.000  | 9.000.000  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ          | 9.000.000  | 9.000.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông                                      | 9.000.000  | 9.000.000  |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)             | 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  |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -          | -          |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)                     | 10.000     | 10.000     |

### e) Các quỹ Công ty

|                                 | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 34.986.606.890        | 30.884.308.883        |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>34.986.606.890</b> | <b>30.884.308.883</b> |

## 18. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- 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 Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với tổng diện tích khu đất thuê là 376,7 m<sup>2</sup>, 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 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 thuê là 53.808,6 m<sup>2</sup>.

+ 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 với số tiền 3.101.009.300 đồng/năm.



- Công ty nhận Quyết định số 48/KH-TC ngày 11/01/2001 điều chuyển vốn của Công ty xuất nhập khẩu vật tư đường biển. Trong đó có diện tích đất 4.344,08m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00286QSDĐ/Q02 cấp ngày 06/4/1998; thuộc 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.

+ Thời gian thuê đất: 30 năm kể từ ngày 06/04/1998;

+ Hình thức trả tiền: Trả tiền thuê đất hàng năm;

+ Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm số tiền số tiền phải trả năm 2026: 758.256.000 đồng/năm

- 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.

+ 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 số tiền phải trả năm 2026: 274.615.000 đồng/năm

- 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 m<sup>2</sup>. Theo Quyết định này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo với số tiền 856.665.278 đồng/năm.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng số 01-18/HĐTB.Cidee 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 m<sup>2</sup>;

+ Nhà văn phòng là: 200 m<sup>2</sup>;

+ Mục đích sử dụng bãi: dùng chứa container và các dịch vụ liên quan tới container;

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

+ Đơn giá thuê bãi và văn phòng: 290.200.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT).

- 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 m<sup>2</sup>. Theo Quyết định này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm với giá thuê là 8.435.819.400 đồng/năm. Đơn giá thuê thay đổi theo khung giá thuê của nhà nước theo năm.

## 19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                                                                     | Quý 2.2026            | Quý 2.2025            | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                     | VND                   | VND                   | VND                             | VND                             |
| Doanh thu bán hàng                                                                                  | 47.248.968.521        | 40.028.626.283        | 91.134.858.340                  | 75.774.622.646                  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                                          | 51.346.130.613        | 33.711.394.797        | 89.851.331.595                  | 62.348.196.883                  |
| <b>Cộng</b>                                                                                         | <b>98.595.099.134</b> | <b>73.740.021.080</b> | <b>180.986.189.935</b>          | <b>138.122.819.529</b>          |
| <b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) |                       |                       | <b>66.847.184.220</b>           | <b>38.547.184.275</b>           |

## 20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

|                     | Quý 2.2026         | Quý 2.2025 | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|---------------------|--------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                     | VND                | VND        | VND                             | VND                             |
| Giảm giá hàng bán   | 411.183.938        | 84.545.455 | 411.183.938                     | 84.545.455                      |
| Hàng bán bị trả lại | 7.906.000          | -          | 7.906.000                       | -                               |
| <b>Cộng</b>         | <b>419.089.938</b> |            | <b>419.089.938</b>              | <b>84.545.455</b>               |

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                                                                               | Quý 2.2026            | Quý 2.2025            | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                               | VND                   | VND                   | VND                             | VND                             |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                                                                   | 48.182.272.393        | 33.775.325.988        | 90.445.629.995                  | 66.847.344.879                  |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                                                               | 39.131.393.284        | 30.360.694.743        | 71.180.507.490                  | 53.706.293.060                  |
| <b>Cộng</b>                                                                                   | <b>87.313.665.677</b> | <b>64.136.020.731</b> | <b>161.626.137.485</b>          | <b>120.553.637.939</b>          |
| <b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) |                       |                       | <b>3.523.520.502</b>            | <b>2.736.027.569</b>            |

## 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                       | Quý 2.2026           | Quý 2.2025         | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                       | VND                  | VND                | VND                             | VND                             |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay             | 968.545.716          | 780.725.745        | 1.707.255.382                   | 1.512.875.938                   |
| Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 35.980.915           | 69.840.953         | 102.440.361                     | 109.468.333                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác    | -                    | -                  | -                               | -                               |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.004.526.630</b> | <b>850.566.698</b> | <b>1.809.695.743</b>            | <b>1.622.344.271</b>            |

## 23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                       | Quý 2.2026         | Quý 2.2025         | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                       | VND                | VND                | VND                             | VND                             |
| Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 2.857.873          | 250.763.603        | 14.984.104                      | 272.409.144                     |
| Chiết khấu thanh toán                 | 126.347.000        | (66.000.000)       | 310.807.750                     | -                               |
| <b>Cộng</b>                           | <b>129.204.873</b> | <b>184.763.603</b> | <b>325.791.854</b>              | <b>272.409.144</b>              |

## 24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                        | Quý 2.2026        | Quý 2.2025         | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                        | VND               | VND                | VND                             | VND                             |
| Chi phí khác bằng tiền | 95.806.106        | 153.486.318        | 212.792.512                     | 433.178.318                     |
| <b>Cộng</b>            | <b>95.806.106</b> | <b>153.486.318</b> | <b>212.792.512</b>              | <b>433.178.318</b>              |

## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Quý 2.2026           | Quý 2.2025           | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                  | VND                  | VND                             | VND                             |
| Chi phí nhân công, thù lao       | 3.231.451.842        | 2.955.928.097        | 6.927.494.863                   | 5.955.329.725                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 308.823.257          | 184.541.604          | 551.126.652                     | 588.880.394                     |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 104.374.652          | 77.825.088           | 188.996.454                     | 155.650.276                     |
| Chi phí CCDC, đồ dùng văn phòng  | 86.266.488           | (164.496.197)        | 213.581.396                     |                                 |
| Chi phí nguyên vật liệu quản lý  | 72.138.206           | 314.215.051          | 142.148.714                     | 314.215.051                     |
| Thuế, phí, lệ phí                | 7.918.861            | 10.816.430           | 52.409.624                      | 35.043.544                      |
| Chi phí dự phòng                 | (107.500.000)        | (15.000.000)         | (160.000.000)                   | (17.000.000)                    |
| Chi phí khác bằng tiền           | 865.316.752          | 1.214.961.623        | 1.649.255.583                   | 1.996.595.142                   |
| <b>Cộng</b>                      | <b>4.568.790.058</b> | <b>4.578.791.696</b> | <b>9.565.013.286</b>            | <b>9.028.714.132</b>            |

Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp mua của các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

177.092.003 189.504.728

## 26. THU NHẬP KHÁC

|                           | Quý 2.2026        | Quý 2.2025        | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                           | VND               | VND               | VND                             | VND                             |
| - Tiền thuê đất được giảm | 1.001.941.500     | -                 | 3.532.687.320                   |                                 |
| - Thu nhập thanh lý TSCĐ  | -                 | 11.070.194        | -                               | 11.070.194                      |
| - Thu nhập khác           | (962.945.441)     | 25.378.882        | 39.282.134                      | 92.144.639                      |
| <b>Cộng</b>               | <b>38.996.059</b> | <b>36.449.076</b> | <b>3.571.969.454</b>            | <b>103.214.833</b>              |

## 27. CHI PHÍ KHÁC

|                                      | Quý 2.2026         | Quý 2.2025        | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                      | VND                | VND               | VND                             | VND                             |
| - Chi phí thanh lý tài sản           | -                  | 72.175            |                                 | 72.175                          |
| - Các khoản phạt, loại trừ tính thuế | 1.056.918          | 715.378           | 464.677.861                     | 715.378                         |
| - Chi phí khác                       | 268.388.889        | 9.704.622         | 289.088.295                     | 10.420.000                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>269.445.807</b> | <b>10.492.175</b> | <b>753.766.156</b>              | <b>11.207.553</b>               |



**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

*Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh*

|                                                    | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                    | VND                             | VND                             |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN             | 13.465.263.901                  | 9.464.686.092                   |
| Các khoản điều chỉnh tăng                          | 464.677.861                     |                                 |
| Các khoản điều chỉnh giảm                          |                                 | 8.263.382                       |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                            | 13.929.941.762                  | 9.456.422.710                   |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                      | 20%                             | 20%                             |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b> | <b>2.785.988.352</b>            | <b>1.891.284.542</b>            |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                          | 5.213.408.663                   | 2.284.638.263                   |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                          | (5.213.408.663)                 | (2.284.638.263)                 |
| <b>Thuế TNDN phải nộp</b>                          | <b>2.785.988.352</b>            | <b>1.891.284.542</b>            |

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                | VND                             | VND                             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                       | 10.679.275.549                  | 7.573.401.550                   |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông       | 10.679.275.549                  | 7.573.401.550                   |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 8.999.998                       | 8.999.998                       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                | <b>1.187</b>                    | <b>841</b>                      |

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                   | Quý 2.2026            | Quý 2.2025            | Từ 01/01/2026 đến<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/06/2025 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 5.322.808.993         | 1.827.058.955         | 5.322.808.993                   | 3.307.330.874                   |
| Chi phí nhân công                 | 18.274.459.424        | 7.747.101.885         | 18.274.459.424                  | 15.236.645.893                  |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 213.581.396           | 275.923.072           | 213.581.396                     | 533.740.591                     |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 1.067.406.821         | 519.017.590           | 1.067.406.821                   | 1.041.594.590                   |
| Thuế, phí, lệ phí, thuê đất NSNN  | 152.992.891           | 4.360.242.300         | 152.992.891                     | 7.002.366.927                   |
| Chi phí dự phòng                  | (160.000.000)         | (15.000.000)          | (160.000.000)                   | (17.000.000)                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 60.395.971.482        | 20.916.822.782        | 60.395.971.482                  | 34.581.080.145                  |
| Chi phí khác bằng tiền            | 3.656.785.875         | 2.230.798.391         | 3.656.785.875                   | 4.014.211.291                   |
| <b>Cộng</b>                       | <b>88.924.006.882</b> | <b>37.861.964.975</b> | <b>88.924.006.882</b>           | <b>65.699.970.311</b>           |

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

**Tài sản tài chính**

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                         | Giá trị sổ kế toán     |                         |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                    | 30/06/2026             | 01/01/2026              | 30/06/2026             | 01/01/2026              |
|                                    | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|                                    | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 33.001.567.732         | -                       | 71.801.705.944         | -                       |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 75.263.722.641         | (11.430.669.954)        | 62.212.426.033         | (11.555.669.954)        |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 50.411.694.193         | -                       | 21.510.000.000         | -                       |
| Đầu tư dài hạn                     | 33.594.000.000         | (21.880.635.615)        | 33.594.000.000         | (21.880.635.615)        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>192.270.984.566</b> | <b>(33.311.305.569)</b> | <b>189.118.131.977</b> | <b>(33.436.305.569)</b> |

**Nợ phải trả tài chính**

|                                   | Giá trị sổ kế toán    |                       | Giá trị sổ kế toán    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | 30/06/2026            | 01/01/2026            | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|                                   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 88.895.342.438        | 83.212.771.740        | 88.895.342.438        | 83.212.771.740        |
| Chi phí phải trả                  | 2.240.974.050         | 2.801.256.927         | 2.240.974.050         | 2.801.256.927         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>91.136.316.488</b> | <b>86.014.028.667</b> | <b>91.136.316.488</b> | <b>86.014.028.667</b> |

### 31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 99/2025/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về giá:

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

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

#### Các tài khoản gốc ngoại tệ

#### Giá trị sổ kế toán

|                                      | 30/06/2026        |                      | 01/01/2026        |                      |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                                      | USD               | VND                  | USD               | VND                  |
| - Tiền và khoản tương đương với Tiền | 24.961,57         | 718.620.780          | 76.482,73         | 1.996.964.069        |
| - Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 79.800,77         | 1.936.882.635        | 91.806,93         | 2.336.278.346        |
| - Phải trả ngắn hạn cho người bán    | 99.570,72         | 2.631.608.167        | 109.901,02        | 2.898.859.254        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>204.333,06</b> | <b>5.287.111.582</b> | <b>278.190,68</b> | <b>7.232.101.669</b> |

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

| Tiền và các khoản phải thu         | Từ 1 năm trở xuống        | Trên 1 năm đến 5 năm        | Trên 5 năm           | Cộng                   |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b>         | <b>VND</b>                | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>             |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 33.001.567.732            | -                           | -                    | 33.001.567.732         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 56.112.550.794            | 3.299.164.275               | 4.421.337.618        | 63.833.052.687         |
| Các khoản cho vay                  | 50.411.694.193            | -                           | -                    | 50.411.694.193         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>139.525.812.719</b>    | <b>3.299.164.275</b>        | <b>4.421.337.618</b> | <b>147.246.314.612</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>         |                           |                             |                      |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 71.801.705.944            | -                           | -                    | 71.801.705.944         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 42.936.254.186            | 3.299.164.275               | 4.421.337.618        | 50.656.756.079         |
| Các khoản cho vay                  | 21.510.000.000            | -                           | -                    | 21.510.000.000         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>136.247.960.130</b>    | <b>3.299.164.275</b>        | <b>4.421.337.618</b> | <b>143.968.462.023</b> |
| <b>Nợ phải trả</b>                 | <b>Từ 1 năm trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến 5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b>    | <b>Cộng</b>            |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b>         | <b>VND</b>                | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>             |
| Phải trả người bán, phải trả khác  | 23.860.402.982            | 65.034.939.456              | -                    | 88.895.342.438         |
| Chi phí phải trả                   | 2.240.974.050             | -                           | -                    | 2.240.974.050          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>26.101.377.032</b>     | <b>65.034.939.456</b>       | <b>-</b>             | <b>91.136.316.488</b>  |



### 31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 01/01/2026

|                                   |                       |                       |          |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|
| Phải trả người bán, phải trả khác | 18.550.965.972        | 64.661.805.768        | -        | 83.212.771.740        |
| Chi phí phải trả                  | 2.801.256.927         | -                     | -        | 2.801.256.927         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>21.352.222.899</b> | <b>64.661.805.768</b> | <b>-</b> | <b>86.014.028.667</b> |

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

### 32. 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)

- Căn cứ theo:

+ Quyết định số 777/KTS.T.QH ngày 22/01/1999 của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết cơ cấu đất, tỷ lệ 1/2000 dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc;

+ Quyết định số 4561/KTST-ĐB-2 ngày 25/12/2001 của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 dự án của SACA;

+ Hợp đồng số 69/VMD-SACA ngày 15/12/2003 giữa Công ty và SACA.

Công ty đã đồng ý hoán đổi 18.137 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (do Công ty đã đền bù năm 1997) cho SACA để nhận 2.943,27 m<sup>2</sup> đất nền có hạ tầng (tương ứng với 06 lô: E19, E21, E22, E23, E24, E25 thuộc dự án đã được duyệt quy hoạch 1/500 của SACA).

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã nhận được tiền tái đền bù từ SACA đối với các lô E19, E21, E23, E24, E25 (nhận tiền tái đền bù thay cho việc nhận đất); chưa nhận được tiền tái đền bù đối với một phần của lô E22 với diện tích thực tế là 432,22 m<sup>2</sup>.

Công ty đã bàn giao cho SACA 14.533 m<sup>2</sup> đất. Diện tích chưa bàn giao đủ cho SACA theo hợp đồng 69/VMD-SACA đã ký là 3.604 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, diện tích này lại đang nằm trong phần diện tích 6.748 m<sup>2</sup> đất có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc nên Công ty không thể bàn giao được cho SACA.

Nếu xét theo tỷ lệ quy đổi diện tích được thực hiện tại Hợp đồng 69/VMD-SACA thì diện tích đất nông nghiệp còn thiếu này tương ứng với 547,54 m<sup>2</sup> đất nền có hạ tầng tại khu vực dự án của SACA. Công ty có nghĩa vụ phải trả cho SACA đất hoặc tiền theo giá trị tương đương phần diện tích đất này.

Hiện tại, Công ty chỉ còn lô E22 với diện tích thực tế là 432,22 m<sup>2</sup>, nhỏ hơn diện tích còn phải trả cho SACA là 115,32 m<sup>2</sup>.

Nếu xét theo đơn giá tái đền bù bình quân mà Công ty đã nhận được từ SACA trong việc đền bù 05 lô đất trước đây (diện tích 2.511,05 m<sup>2</sup>) với số tiền là 32.280.510.000 đồng thì đơn giá bình quân tối thiểu sẽ là 12.855.000 đồng/m<sup>2</sup> (làm tròn). Số tiền dự kiến tối thiểu phải trả cho SACA là khoảng 1.482.438.600 đồng (115,32 m<sup>2</sup> x 12.855.000 VND/m<sup>2</sup>).

Hai bên sẽ xem xét giải quyết các vướng mắc này sau khi có quyết định của cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà nước.

#### 2. Diện tích đất tranh chấp 6.748 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> đất cho Vĩnh Lộc (diện tích đo hiện trạng hiện nay là 6.833,3 m<sup>2</sup>).

- 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI**

Số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng

Báo cáo tài chính

Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

**33. BÁO CÁO CÁC BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

**Doanh thu thuần**

Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài

Doanh thu thuần từ bán hàng nội bộ

Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh

Tổng chi phí mua TSCĐ

Tài sản bộ phận

Tài sản không phân bổ

**Tổng tài sản**

Nợ phải trả bộ phận

Nợ phải trả không phân bổ

**Tổng nợ phải trả**

Theo khu vực địa lý

Doanh thu thuần từ bán hàng ra

Giá vốn hàng bán

Doanh thu hoạt động tài chính

Thu nhập khác

Chi phí bán hàng

Chi phí quản lý

**Tổng lợi nhuận trước thuế**

**TÀI SẢN**

Tài sản ngắn hạn

Tài sản dài hạn

**Tài sản bộ phận**

**NGUỒN VỐN**

Nợ phải trả ngắn hạn

Nợ phải trả dài hạn

Vốn chủ sở hữu

**Nguồn vốn bộ phận**

| Thương mại      | Dịch vụ         | Tổng cộng các bộ phận | Loại trừ         | Tổng cộng toàn Công ty |
|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------|------------------------|
| VND             | VND             | VND                   | VND              | VND                    |
| 95.862.937.638  | 91.134.858.340  | 186.997.795.978       | (6.011.606.043)  | 180.986.189.935        |
| 94.521.315.893  | 86.464.874.042  | 180.986.189.935       |                  | 180.986.189.935        |
| 1.341.621.745   | 4.669.984.298   | 6.011.606.043         | (6.011.606.043)  | -                      |
| 1.876.312.012   | 17.064.650.500  | 18.940.962.512        |                  | 18.940.962.512         |
| -               | 42.299.585      | 42.299.585            | -                | 42.299.585             |
| 31.449.985.636  | 138.240.802.725 | 169.690.788.361       | (84.141.784.531) | 85.549.003.830         |
| -               | -               | 184.625.407.470       | -                | 184.625.407.470        |
| 31.449.985.636  | 138.240.802.725 | 354.316.195.831       | (84.141.784.531) | 270.174.411.300        |
| 30.198.426.183  | 124.286.871.179 | 154.485.297.362       | (84.141.784.531) | 70.343.512.831         |
| -               | -               | 44.165.036.030        | -                | 44.165.036.030         |
| 30.198.426.183  | 124.286.871.179 | 198.650.333.392       | (84.141.784.531) | 114.508.548.861        |
| Hải Phòng       | Hải Phòng       | Tổng cộng các bộ phận | Loại trừ         | Tổng cộng toàn Công ty |
| VND             | VND             | VND                   | VND              | VND                    |
| 70.940.327.246  | 39.378.701.599  | 186.997.795.978       | (6.011.606.043)  | 180.986.189.935        |
| 67.551.661.237  | 26.655.918.610  | 167.637.743.528       | (6.011.606.043)  | 161.626.137.485        |
| -               | -               | -                     | -                | -                      |
| 1.011.182.818   | 2.560.681.376   | 3.571.969.454         | -                | 3.571.969.454          |
| 14.127.642      | -               | 212.792.512           | -                | 212.792.512            |
| 6.317.862.990   | 2.149.970.073   | 9.565.013.286         | -                | 9.565.013.286          |
| (1.740.227.098) | 13.091.513.950  | 13.465.263.901        | -                | 13.465.263.901         |
| TÀI SẢN         |                 |                       |                  |                        |
| 162.783.921.200 | 36.970.245.033  | 237.348.782.877       | (84.141.784.531) | 153.206.998.346        |
| 21.841.486.270  | 92.296.436.455  | 116.967.412.954       |                  | 116.967.412.954        |
| 184.625.407.470 | 129.266.681.488 | 354.316.195.831       | (84.141.784.531) | 270.174.411.300        |
| NGUỒN VỐN       |                 |                       |                  |                        |
| 38.190.036.030  | 57.472.901.882  | 133.615.393.936       | (84.141.784.531) | 49.473.609.405         |
| 5.975.000.000   | 58.702.265.656  | 65.034.939.456        | -                | 65.034.939.456         |
| 140.460.371.440 | 13.091.513.950  | 155.665.862.439       | -                | 155.665.862.439        |
| 184.625.407.470 | 129.266.681.488 | 354.316.195.831       | (84.141.784.531) | 270.174.411.300        |



### 34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### a) Các bên liên quan

##### Danh sách các bên liên quan đến tổ chức

Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP  
Công ty CP Vận tải Container VIMC  
Công ty CP Cảng Vinalines Đình Vũ  
Công ty CP Đại lý Hàng hải Việt Nam  
Công ty CP Vận tải biển Việt Nam  
Công ty CP VIMC Logistics  
Công ty CP Cảng Cam Ranh  
Công ty CP Vận tải biển Vinaship  
Công ty CP Cảng Hải Phòng  
Công ty CP Cảng Nghệ Tĩnh  
Công ty CP Cảng Sài Gòn  
Công ty CP Cảng Đà Nẵng  
Công ty TNHH Khai thác Container Việt nam  
Công ty TNHH Vận tải hàng công nghệ cao  
Công ty TNHH MTV Vận tải Biển Đông  
Công ty CP Đầu tư Cảng Cái Lân  
Công ty TNHH MTV Dịch vụ hàng hải Hậu Giang  
Công ty CP Cảng Cần Thơ  
Công ty CP Vinalines Nha Trang  
Công ty CP Cảng Quy Nhơn

##### Mối quan hệ

Công ty mẹ của Công ty CP vận tải Container VIMC  
Công ty mẹ của Công ty CP phát triển Hàng Hải  
Cùng Công ty mẹ  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam  
Công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam

##### Danh sách các bên liên quan đến cá nhân

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kiểm toán nội bộ; Kế toán trưởng (Trưởng phòng tài chính kế toán), người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thành viên trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

##### Hội đồng quản trị

- Ông Lê Duy Dương
- Ông Vũ Việt Thắng
- Ông Nguyễn Chí Kiên
- Ông Vũ Châu Thành
- Ông Đào Hồng Chương

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Thành viên Hội đồng quản trị  
Thành viên Hội đồng quản trị

##### Ban Tổng giám đốc

- Ông Phạm Thanh Nhân
- Ông Nguyễn Minh Thắng
- Ông Trần Thanh Tùng

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

##### Ban Kiểm soát

- Bà Nguyễn Thị Hồng Dung
- Bà Nguyễn Quỳnh Trang
- Ông Phạm Quốc Hùng

Trưởng Ban kiểm soát  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Thành viên Ban Kiểm soát

##### Kế toán trưởng

- Bà Nguyễn Thụy Vân

Trưởng phòng Tài chính kế toán - Phụ trách kế toán

##### Người công bố thông tin

- Ông Chu Hồng Linh

Thư ký HĐQT/Người quản trị Công ty

**b) Giao dịch với các bên liên quan**

|                                                                               | <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/06/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                               | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| <b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>                                            | <b>66.847.184.220</b>                   | <b>38.547.184.275</b>                   |
| - Công ty Cổ Phần Đại Lý Tàu Biển Và Logistics VOSCO                          | 12.740.153                              | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần VIMC Logistics                                              | 116.700.000                             | 3.567.990.365                           |
| - Chi Nhánh Công ty Cổ Phần VIMC Logistics Tại Tp Hồ Chí Minh                 | 43.958.333                              | -                                       |
| - Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ                         | 15.037.424.351                          | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn                                                | 4.735.288.098                           | 6.523.310.581                           |
| - Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam                                   | 58.253.921                              | 67.348.521                              |
| - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Cảng Cái Lân                                         | 34.000.000                              | 27.795.000                              |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                                      | 26.895.220.328                          | 2.602.178.705                           |
| - Công ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA        | 12.199.214.816                          | 8.242.727.271                           |
| - Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép                                           | 7.251.633.333                           | 10.158.054.542                          |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn                    | 168.685.371                             | 164.063.636                             |
| - Công ty Vận Tải Biển VIMC - Chi Nhánh Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP | 9.713.664                               | 122.937.344                             |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn                                        | 284.351.852                             | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Hải Phòng                                              | -                                       | 7.070.778.310                           |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                                                | <b>3.523.520.502</b>                    | <b>2.736.027.569</b>                    |
| - Chi Nhánh Công ty Cổ Phần VIMC Logistics Tại Hải Phòng                      | 211.488.000                             | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần VIMC Logistics                                              | -                                       | 108.700.000                             |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Hải Phòng                                              | 34.240.000                              | 38.220.000                              |
| - Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ                         | 1.261.000                               | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Cảng Đình Vũ                           | 42.485.000                              | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn                                                | 52.249.000                              | 18.046.235                              |
| - Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam                                   | 34.405.558                              | 620.000                                 |
| - Công ty Cổ Phần Cảng VIMC Đình Vũ                                           | 17.255.000                              | 8.130.000                               |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                                      | 1.952.626.111                           | 1.235.032.417                           |
| - Công ty TNHH Tiếp Vận SITC-Đình Vũ                                          | 64.150.740                              | -                                       |
| - Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép                                           | 284.666.667                             | 256.666.667                             |
| - Chi Nhánh Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP Tại Hải Phòng               | 1.388.889                               | -                                       |
| - Công ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng                                      | 65.904.537                              | 7.500.000                               |
| - Công ty TNHH Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt                                    | 703.400.000                             | 1.063.112.250                           |
| - Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Logistics Cảng Quy Nhơn                            | 1.940.000                               | -                                       |
| - Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc                                | 56.060.000                              | -                                       |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp khác</b>                                      | <b>177.092.003</b>                      | <b>189.504.728</b>                      |
| - Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP                                       | 89.992.003                              | 189.504.728                             |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                                      | 87.100.000                              | -                                       |

**Thu nhập, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng phòng tài chính kế toán:**

| <b>Họ và tên</b>      | <b>Chức danh</b>             | <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/06/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                       |                              | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| - Ông Lê Duy Dương    | Chủ tịch Hội đồng quản trị   | 183.375.890                             | 67.500.000                              |
| - Ông Vũ Việt Thắng   | Thành viên Hội đồng quản trị | 136.000.710                             | 47.318.000                              |
| - Ông Nguyễn Chí Kiên | Thành viên Hội đồng quản trị | 135.000.710                             | 42.500.000                              |



|                           |                                                   |             |             |
|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| - Ông Vũ Châu Thành       | Thành viên Hội đồng quản trị                      | 135.500.710 | 43.500.000  |
| - Ông Đào Hồng Chương     | Thành viên Hội đồng quản trị                      | 135.500.710 | 43.000.000  |
| - Ông Phạm Thanh Nhân     | Tổng Giám đốc                                     | 743.998.090 | 348.389.130 |
| - Ông Nguyễn Minh Thắng   | Phó Tổng Giám đốc                                 | 356.298.194 | -           |
| - Ông Trần Thanh Tùng     | Phó Tổng Giám đốc                                 | 353.535.080 | -           |
| - Bà Nguyễn Thị Hồng Dung | Trưởng ban kiểm soát                              | 137.000.710 | 48.318.000  |
| - Bà Đỗ Thị Lan Hương     | Thành viên BKS                                    | -           | 22.084.615  |
| - Bà Nguyễn Quỳnh Trang   | Thành viên BKS                                    | 65.863.320  | -           |
| - Ông Phạm Quốc Hùng      | Thành viên BKS/<br>Trưởng bãi khai thác container | 285.668.832 | 224.883.542 |
| - Bà Nguyễn Thụy Vân      | Trưởng phòng TCKT/ Phụ trách KT                   | 339.116.503 | 271.129.963 |
| - Ông Chu Hồng Linh       | Người PTQT kiểm thư ký công ty                    | 272.651.272 | 250.560.194 |

**Tổng thu nhập, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Phụ trách kế toán:**

**3.279.510.731 1.409.183.444**

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

**c) Số dư với các bên liên quan**

|                                                                        | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                        | VND                   | VND                   |
| <b>Phải thu khác</b>                                                   | <b>100.000</b>        | <b>829.000</b>        |
| - Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP                                | 100.000               | 100.000               |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                               | -                     | 729.000               |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                                             | <b>30.293.781.118</b> | <b>24.201.724.497</b> |
| - Công ty Cổ Phần VIMC Logistics                                       | -                     | 769.769.860           |
| - Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần VIMC Logistics Tại Tp Hồ Chí Minh          | 305.845.000           | 539.340.000           |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                               | 17.699.254.857        | 9.823.486.878         |
| - Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam                            | 1.067.465.472         | 1.058.908.990         |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng           | 1.661.053.069         | 1.661.053.069         |
| - Công ty Cổ Phần Đại Lý Tàu Biển Và Logistics VOSCO                   | -                     | 1.339.200             |
| - Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ                  | 5.650.491.860         | 3.247.061.050         |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn                                         | 413.350.860           | 579.765.450           |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn                                 | 307.100.000           | -                     |
| - Công ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA | 2.094.000.000         | 4.137.400.000         |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn             | 53.380.000            | 38.200.000            |
| - Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép                                    | 1.035.360.000         | 2.345.400.000         |
| - Công ty Cổ Phần Đầu Tư Cảng Cái Lân                                  | 6.480.000             | -                     |
| <b>Dự phòng phải thu</b>                                               | <b>2.451.443.495</b>  | <b>2.451.443.495</b>  |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng           | 1.661.053.069         | 1.661.053.069         |
| - Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam                            | 790.390.426           | 790.390.426           |
| <b>Phải trả người bán</b>                                              | <b>562.156.740</b>    | <b>754.399.152</b>    |
| - Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần VIMC Logistics Tại Hải Phòng               | 228.407.040           | -                     |
| - Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam                            | 5.778.000             | -                     |
| - Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC                               | 95.810.000            | 49.510.000            |
| - Công ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng                               | 71.176.900            | -                     |
| - Công ty TNHH Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt                             | 100.440.000           | 704.889.152           |
| - Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc                         | 60.544.800            | -                     |
| <b>Chi phí phải trả</b>                                                | <b>65.229.593</b>     | <b>258.538.960</b>    |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn                                         | 11.496.260            | 22.998.960            |
| - Công ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA | 28.400.000            | 144.040.000           |
| - Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép                                    | 20.333.333            | 91.500.000            |
| - Công ty Cổ Phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn                                 | 5.000.000             | -                     |

### 35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

### 36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải đã được soát xét.

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Sơn Tùng

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



Nguyễn Thụy Vân

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Nhân





