



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

*Địa chỉ: Số 02, Ấp Ông Cải Lân, Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh*

Điện thoại: 02033.512.368 / 512.866

Fax: 02033.512.899

Email: [info@cailanportinvest.com.vn](mailto:info@cailanportinvest.com.vn)

Website: [www.cailanportinvest.com.vn](http://www.cailanportinvest.com.vn)

**MỤC LỤC**

| <b>STT</b> | <b><u>Nội dung</u></b>                | <b><u>Trang</u></b> |
|------------|---------------------------------------|---------------------|
| 1 -        | Bảng cân đối kế toán                  | 1-2                 |
| 2 -        | Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 3                   |
| 3 -        | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ            | 4                   |
| 4 -        | Thuyết minh báo cáo tài chính         | 5-23                |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>24.995.363.823</b> | <b>11.216.326.227</b> |
| 110        | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 3           | 12.785.041.450        | 981.905.694           |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 3.135.617.801         | 981.905.694           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 9.649.423.649         | -                     |
| 130        | III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 11.592.851.305        | 8.613.742.132         |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 5           | 11.064.414.479        | 7.834.791.743         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         |             | 290.728.707           | 54.315.440            |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 6           | 2.497.424.397         | 2.929.174.707         |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 7           | (2.259.716.278)       | (2.204.539.758)       |
| 140        | IV. Hàng tồn kho                            | 8           | 82.145.635            | 1.375.104.637         |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 82.145.635            | 1.375.104.637         |
| 150        | V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 535.325.433           | 245.573.764           |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12          | 202.151.937           | 104.998.901           |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 333.173.496           | 50.786.962            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15          | -                     | 89.787.901            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>31.092.878.278</b> | <b>31.994.792.130</b> |
| 210        | I. Các khoản phải thu dài hạn               |             | 3.680.400.000         | 3.682.400.000         |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                    | 6           | 3.680.400.000         | 3.682.400.000         |
| 220        | II. Tài sản cố định                         |             | 1.416.732.264         | 1.797.391.116         |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 9           | 1.313.390.628         | 1.669.247.472         |
| 222        | - Nguyên giá                                |             | 11.984.045.111        | 11.984.045.111        |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (10.670.654.483)      | (10.314.797.639)      |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 10          | 103.341.636           | 128.143.644           |
| 228        | - Nguyên giá                                |             | 269.996.000           | 269.996.000           |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (166.654.364)         | (141.852.356)         |
| 230        | III. Bất động sản đầu tư                    | 11          | 25.579.168.407        | 26.354.294.715        |
| 231        | - Nguyên giá                                |             | 36.430.936.788        | 36.430.936.788        |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (10.851.768.381)      | (10.076.642.073)      |
| 250        | V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 4           | -                     | -                     |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết  |             | 473.212.674.000       | 473.212.674.000       |
| 254        | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        |             | (473.212.674.000)     | (473.212.674.000)     |
| 260        | VI. Tài sản dài hạn khác                    |             | 416.577.607           | 160.706.299           |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 12          | 416.577.607           | 160.706.299           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>56.088.242.101</b> | <b>43.211.118.357</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

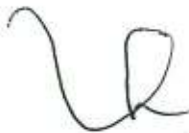
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND       | 01/01/2025<br>VND       |
|------------|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>78.360.073.360</b>   | <b>66.623.902.593</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>23.290.965.790</b>   | <b>14.874.809.587</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 13          | 18.481.297.935          | 11.040.646.099          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 14          | 84.531.202              | 84.531.170              |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 15          | 350.333.460             | 2.041.270               |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                      |             | 173.336.033             | 699.332.164             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 16          | 1.883.619.071           | 848.011.467             |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 18          | 1.660.948.836           | 1.660.948.836           |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 17          | 655.177.961             | 537.577.289             |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |             | 1.721.292               | 1.721.292               |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>55.069.107.570</b>   | <b>51.749.093.006</b>   |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn                     | 16          | 13.454.306.662          | 13.882.563.322          |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             | 18          | 38.150.360.908          | 34.811.309.684          |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác                        | 17          | 3.464.440.000           | 3.055.220.000           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>(22.271.831.259)</b> | <b>(23.412.784.236)</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>19</b>   | <b>(22.271.831.259)</b> | <b>(23.412.784.236)</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 365.050.000.000         | 365.050.000.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 365.050.000.000         | 365.050.000.000         |
| 414        | 2. Vốn khác của chủ sở hữu                      |             | 11.500.000.000          | 11.500.000.000          |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                        |             | 2.340.736.096           | 2.340.736.096           |
| 420        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                |             | 163.000.000             | 163.000.000             |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | (401.325.567.355)       | (402.466.520.332)       |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | (404.385.461.224)       | (404.457.379.048)       |
| 421b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 3.059.893.869           | 1.990.858.716           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>56.088.242.101</b>   | <b>43.211.118.357</b>   |

Quảng Ninh, ngày 12 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT



Đỗ Vũ Linh



Đoàn Ngọc Tú

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý IV         |               | Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này |                              |
|-------|--|-------------|----------------|---------------|------------------------------------|------------------------------|
|       |  |             | Năm nay        | Năm trước     | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025       | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 20          | 18.791.252.728 | 8.661.994.323 | 67.601.991.494                     | 37.098.976.163               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 18.791.252.728 | 8.661.994.323 | 67.601.991.494                     | 37.098.976.163               |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                              | 21          | 17.480.646.580 | 7.330.377.979 | 60.615.329.661                     | 32.679.271.582               |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 1.310.606.148  | 1.331.616.344 | 6.986.661.833                      | 4.419.704.581                |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 22          | 88.667.766     | 475.845       | 159.002.445                        | 9.101.794                    |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                             |             |                |               |                                    | 4.850.000                    |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                      |             |                |               |                                    |                              |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 23          | 966.406.381    | 902.689.050   | 3.360.853.352                      | 3.413.535.657                |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       |             | 432.867.533    | 429.403.139   | 3.784.810.926                      | 1.010.420.718                |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                | 24          | 334.846.020    | 334.846.156   | 336.778.020                        | 1.620.795.878                |
| 32    | 11. Chi phí khác                                 | 25          | 80.000.115     | 5.000.004     | 342.468.924                        | 463.193.586                  |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                               |             | 254.845.905    | 329.846.152   | (5.690.904)                        | 1.157.602.492                |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 687.713.438    | 759.249.291   | 3.779.120.022                      | 2.168.023.210                |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 26          | 150.742.710    | 44.291.125    | 719.226.153                        | 177.164.494                  |
| 60    | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN                      |             | 536.970.728    | 714.958.166   | 3.059.893.869                      | 1.990.858.716                |
| 70    | 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     |             | 15             | 20            | 84                                 | 55                           |

Người lập biểu

Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKN

Đỗ Vũ Linh

Quảng Ninh, Ngày 22 tháng 01 năm 2026



Đoàn Ngọc Tú

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số   | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|---|---|-------------|--|--|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |   |             |  |  |
| 01  | 1. Lợi nhuận trước thuế   |             | 3.779.120.022                              | 2.168.023.210                              |
|   | 2. Điều chỉnh cho các khoản   |             |  |  |
| 02  | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                               |             | 1.155.785.160                              | 1.176.431.628                              |
| 03  | - Các khoản dự phòng  |             | 55.176.520                                 | 49.776.521                                 |
| 05  | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (159.002.445)                              |  |
| 07  | - Các khoản điều chỉnh khác   |             |  | (942.439.267)                              |
| 08  | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                |             | 4.831.079.257                              | 2.451.792.092                              |
| 09  | - Tăng/giảm các khoản phải thu  |             | (3.224.884.326)                            | (680.886.500)                              |
| 10  | - Tăng/giảm hàng tồn kho  |             | 1.292.959.002                              | (302.668.173)                              |
| 11  | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)  |             | 9.671.963.435                              | (2.022.510.562)                            |
| 12  | - Tăng/giảm chi phí trả trước   |             | (353.024.344)                              | 87.292.449                                 |
| 15  | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   |             | (570.524.713)                              | (177.164.495)                              |
| 20  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                   |             | 11.647.568.311                             | (644.145.189)                              |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>    |   |             |  |  |
| 22  | 1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác |             | -  | 941.157.473                                |
| 27  | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          |             | 159.002.445                                | 1.281.794                                  |
| 30  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                       |             | 159.002.445                                | 942.439.267                                |
| 36  | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                      |             | (3.435.000)                                | -  |
| 40  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                    |             | (3.435.000)                                | -  |
| 50  | Lưu chuyển tiền thuần trong năm   |             | 11.803.135.756                             | 298.294.078                                |
| 60  | Tiền và tương đương tiền đầu năm  |             | 981.905.694                                | 683.611.616                                |
| 61  | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                         |             | -  | -  |
| 70  | Tiền và tương đương tiền cuối năm   | 3           | <u>12.785.041.450</u>                      | <u>981.905.694</u>                         |

Quảng Ninh, ngày 12 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT

Đỗ Vũ Linh



Tổng Giám đốc

Đoàn Ngọc Tú

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

#### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

#### 2.3 . Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### 2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

#### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

#### 2.7 . Các khoản phải thu

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

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

## 2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.10 . Chi phí trả trước

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

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

## 2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

## 2.12 . Chi phí phải trả

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

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

## 2.13 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 2.14 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

#### 2.15 . Doanh thu

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### 2.16 . Giá vốn hàng bán

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

#### 2.17 . Thuế

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

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

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

**2.18 . Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

**4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*(Xem thuyết minh chi tiết tại Phụ lục 01)*

**5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2025            | 01/01/2025           |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | VND                   | VND                  |
| <b>a) Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                       |                      |
| Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân                         | 2.016.893.569         | 2.392.696.049        |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng An Việt Phát                             | 1.108.005.341         | 1.802.461.941        |
| CÔNG TY TNHH S-WAY LOGISTICS VIỆT NAM                               | 1.941.192.000         | -                    |
| Công ty TNHH Sản xuất Dương Linh                                    | 1.338.156.196         | 1.037.192.069        |
| Công ty TNHH TM và ĐT Tập Đoàn Tâm Sơn                              | 2.297.350.909         | -                    |
| Các đối tượng khác  | 2.362.816.464         | 2.602.441.684        |
|   | <b>11.064.414.479</b> | <b>7.834.791.743</b> |
| <b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>              | <b>2.016.893.569</b>  | <b>2.392.696.049</b> |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)*

**6 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                   | 31/12/2025           |                      | 01/01/2025           |                      |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | Giá trị              | Dự phòng             | Giá trị              | Dự phòng             |
|                                   | VND                  | VND                  | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                |                      |                      |                      |                      |
| - Phải thu tạm ứng người lao động | 576.829.166          | -                    | 703.717.530          | -                    |
| - Đặt cọc                         | 3.000.000            | -                    | 23.000.000           | -                    |
| Nợ phải thu chờ xử lý (*)         | 1.816.239.681        | 1.816.239.600        | 1.816.239.681        | 1.816.239.600        |
| - Phải thu khác                   | 101.355.550          | -                    | 386.217.496          | -                    |
|                                   | <b>2.497.424.397</b> | <b>1.816.239.600</b> | <b>2.929.174.707</b> | <b>1.816.239.600</b> |

(\*) Nợ phải thu chờ xử lý là khoản công nợ phải thu còn lại được Công ty phân loại từ khoản phải thu khách hàng sau khi Công ty và Công ty TNHH Cảng Công - ten - nơ Quốc tế Cái Lân (CTCT) ký Thỏa thuận ngày 11/07/2022 giải quyết toàn bộ vụ án tranh chấp giữa hai bên liên quan đến dịch vụ vận chuyển sà lan từ Cảng Cái Lân đi Hải Phòng theo Hợp đồng số CICT.HĐKT/2018.01/CPI ngày 01/01/2018. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục để xử lý khoản nợ phải thu này.

**b) Dài hạn**

|                 |                      |          |                      |          |
|-----------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| Ký cược, ký quỹ | 3.680.400.000        | -        | 3.682.400.000        | -        |
|                 | <b>3.680.400.000</b> | <b>-</b> | <b>3.682.400.000</b> | <b>-</b> |

**7 . NỢ XẤU**

|  | 31/12/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc              | Dự phòng               | Giá gốc              | Dự phòng               |
|  | VND                  | VND                    | VND                  | VND                    |
| - Công ty TNHH Hoàng Lâm Hạ Long                 | 70.408.525           | (70.408.525)           | 70.408.525           | (70.408.525)           |
| - Công ty Cổ phần Luyện cán thép Sóc Sơn         | 74.163.817           | (74.163.817)           | 74.163.817           | (74.163.817)           |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất dăm gỗ TMT | 170.810.966          | (170.810.966)          | 170.810.966          | (170.810.966)          |
| - Công ty TNHH Công ten nơ Quốc tế Cái Lân       | 1.816.239.600        | (1.816.239.600)        | 1.816.239.600        | (1.816.239.600)        |
| - Công ty TNHH Chế biến dăm gỗ VINA              | 23.140.329           | (23.140.329)           | 23.140.329           | (23.140.329)           |
| - Công ty CP kinh doanh cảng Hạ Long             | 99.553.041           | (99.553.041)           | 99.553.042           | (49.776.521)           |
| - Công ty CP Thương mại Thủy Nguyên              | 10.800.000           | (5.400.000)            | -                    | -                      |
|  | <b>2.265.116.278</b> | <b>(2.259.716.278)</b> | <b>2.254.316.279</b> | <b>(2.204.539.758)</b> |

**8 . HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/12/2025        |          | 01/01/2025           |          |
|-------------------------------------|-------------------|----------|----------------------|----------|
|                                     | Giá trị           | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                     | VND               | VND      | VND                  | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 82.145.635        | -        | 115.439.719          | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | -                 | -        | 1.259.664.918        | -        |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>82.145.635</b> | <b>-</b> | <b>1.375.104.637</b> | <b>-</b> |

**9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

(Xem thuyết minh chi tiết tại Phụ lục 02)

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Phần mềm máy tính

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Nguyên giá             |                    |
| Số dư đầu năm          | 269.996.000        |
| - Mua trong kỳ         |                    |
| Số dư cuối kỳ          | <u>269.996.000</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                    |
| Số dư đầu năm          | 141.852.356        |
| - Khấu hao trong kỳ    | 24.802.008         |
| Số dư cuối kỳ          | <u>166.654.364</u> |
| Gia trị còn lại        |                    |
| Tại ngày đầu năm       | 128.143.644        |
| Tại ngày cuối kỳ       | <u>103.341.636</u> |

**11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                        | Quyền sử dụng đất<br>VND | Cơ sở hạ tầng<br>VND | Cộng<br>VND           |
|------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| Nguyên giá             |                          |                      |                       |
| Số dư đầu năm          | 33.623.389.808           | 2.807.546.980        | 36.430.936.788        |
| Số dư cuối năm         | <u>33.623.389.808</u>    | <u>2.807.546.980</u> | <u>36.430.936.788</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                          |                      |                       |
| Số dư đầu năm          | 9.300.086.533            | 776.555.540          | 10.076.642.073        |
| - Khấu hao trong năm   | 715.391.268              | 59.735.040           | 775.126.308           |
| Số dư cuối năm         | <u>10.015.477.801</u>    | <u>836.290.580</u>   | <u>10.851.768.381</u> |
| Giá trị còn lại        |                          |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm       | 24.323.303.275           | 2.030.991.440        | 26.354.294.715        |
| Tại ngày cuối năm      | <u>23.607.912.007</u>    | <u>1.971.256.400</u> | <u>25.579.168.407</u> |

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                        | 31/12/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| a) Ngắn hạn            | 202.151.937        | 104.998.901        |
| Chi phí trả trước ĐVT  | 191.923.805        | 32.684.729         |
| Chi phí trả trước - VP | 10.228.132         | 72.314.172         |
| b) Dài hạn             | 416.577.607        | 160.706.299        |
| Chi phí trả trước ĐVT  | 82.482.301         | 35.073.460         |
| Chi phí trả trước - VP | 334.095.306        | 125.632.839        |
| <b>Tổng cộng</b>       | <u>618.729.544</u> | <u>265.705.200</u> |

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả    | Giá trị               | Số có khả năng trả    |
|  | VND                   | nợ<br>VND             | VND                   | nợ<br>VND             |
| <b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                       |                       |                       |                       |
| Ban Quản lý dự án Hàng Hải 2   | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| Tổng công ty hàng hải Việt Nam                                       | 4.615.974.078         | 4.615.974.078         | 823.841.637           | 823.841.637           |
| Công ty CP Xây dựng du lịch và Thương mại Thẩm Gia                   | 1.003.583.214         | 1.003.583.214         | 1.526.355.592         | 1.526.355.592         |
| Công ty TNHH vận tải hàng công nghệ cao                              | 1.436.239.600         | 1.436.239.600         | 1.616.239.600         | 1.616.239.600         |
| Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh                                      | 1.776.925.578         | 1.776.925.578         | 563.835.629           | 563.835.629           |
| Các đối tượng khác   | 5.648.575.465         | 5.648.575.465         | 2.510.373.641         | 2.510.373.641         |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>18.481.297.935</b> | <b>18.481.297.935</b> | <b>11.040.646.099</b> | <b>11.040.646.099</b> |

**b) Phải trả người bán là các bên liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                               | 31/12/2025        | 01/01/2025        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
|                               | VND               | VND               |
| Công ty TNHH Hào Hưng Long An | 84.331.170        | 84.331.170        |
| Đối tượng khác                | 200.032           | 200.000           |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>84.531.202</b> | <b>84.531.170</b> |

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

(Xem chi tiết thuyết minh tại Phụ lục 03)

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                       | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>    |                       |                       |
| Chi phí phải trả khác | 1.455.362.411         | 419.754.807           |
| Thuế nhà đất phải trả | 428.256.660           | 428.256.660           |
| <b>Tổng cộng</b>      | <b>1.883.619.071</b>  | <b>848.011.467</b>    |
| <b>b) Dài hạn</b>     |                       |                       |
| Thuế nhà đất phải trả | 13.454.306.662        | 13.882.563.322        |
| <b>Tổng cộng</b>      | <b>13.454.306.662</b> | <b>13.882.563.322</b> |

**17 . PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                  |                      |                      |
| - Kinh phí công đoàn                                | 21.527.090           | 7.660.603            |
| - Phải trả khác                                     | 633.650.871          | 529.916.686          |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>655.177.961</b>   | <b>537.577.289</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>                                   |                      |                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Công ty An Việt Phát | 2.646.000.000        | 2.646.000.000        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Công ty Dương Linh   | 818.440.000          | 409.220.000          |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>3.464.440.000</b> | <b>3.055.220.000</b> |

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                          | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | VND                   | VND                   |
| a) Ngắn hạn              |                       |                       |
| Cho thuê mặt bằng 2,3 ha | 1.660.948.836         | 1.660.948.836         |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>1.660.948.836</b>  | <b>1.660.948.836</b>  |
| b) Dài hạn               |                       |                       |
| Cho thuê mặt bằng 2,3 ha | 38.150.360.908        | 34.811.309.684        |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>38.150.360.908</b> | <b>34.811.309.684</b> |

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

(Xem chi tiết thuyết minh tại Phụ lục 04)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                 | 31/12/2025             | Tỷ lệ         | 01/01/2025             | Tỷ lệ         |
|---------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                 | VND                    | %             | VND                    | %             |
| Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam  | 206.550.000.000        | 56,58         | 206.550.000.000        | 56,58         |
| Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh | 29.709.990.000         | 8,14          | 29.709.990.000         | 8,14          |
| Công ty CP XNK tổng hợp Hà Nội  | 18.000.000.000         | 4,93          | 18.000.000.000         | 4,93          |
| Các cổ đông khác                | 110.790.010.000        | 30,35         | 110.790.010.000        | 30,35         |
|                                 | <b>365.050.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>365.050.000.000</b> | <b>100,00</b> |

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

|                           | Từ ngày<br>01/01/2025 đến<br>ngày 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 |
|---------------------------|--|---|
|                           | VND  | VND                                       |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |  |   |
| - Vốn góp đầu năm         | 365.050.000.000                              | 365.050.000.000                           |
| - Vốn góp cuối năm        | 365.050.000.000                              | 365.050.000.000                           |

d) Cổ phiếu

|  | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 36.505.000 | 36.505.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 36.505.000 | 36.505.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 36.505.000 | 36.505.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 36.505.000 | 36.505.000 |

e) Các quỹ của Công ty

|                               | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 2.340.736.096        | 2.340.736.096        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 163.000.000          | 163.000.000          |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>2.503.736.096</b> | <b>2.503.736.096</b> |

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

|   | Quý IV                |                      | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Năm 2025              | Năm 2024             | 31/12/2025            | 31/12/2024            |
|   | VND                   | VND                  | VND                   | VND                   |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                    | 18.376.015.534        | 8.246.757.125        | 65.941.041.714        | 35.438.026.383        |
| - Doanh thu kinh doanh Bất động sản             | 415.237.194           | 415.237.198          | 1.660.949.780         | 1.660.949.780         |
| <b>Tổng cộng</b>                                | <b>18.791.252.728</b> | <b>8.661.994.323</b> | <b>67.601.991.494</b> | <b>37.098.976.163</b> |
| <b>Doanh thu cung cấp với các bên liên quan</b> | <b>6.158.980.175</b>  | <b>1.697.317.175</b> | <b>24.318.314.575</b> | <b>3.244.481.505</b>  |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                   | Quý IV                |                      | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | Năm 2025              | Năm 2024             | 31/12/2025            | 31/12/2024            |
|                                   | VND                   | VND                  | VND                   | VND                   |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 17.286.865.003        | 7.136.596.402        | 59.840.203.353        | 31.904.145.274        |
| - Giá vốn kinh doanh Bất động sản | 193.781.577           | 193.781.577          | 775.126.308           | 775.126.308           |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>17.480.646.580</b> | <b>7.330.377.979</b> | <b>60.615.329.661</b> | <b>32.679.271.582</b> |

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Quý IV            |                | Lũy kế từ đầu năm đến |                  |
|--|-------------------|----------------|-----------------------|------------------|
|  | Năm 2025          | Năm 2024       | 31/12/2025            | 31/12/2024       |
|  | VND               | VND            | VND                   | VND              |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay               | 88.667.766        | 475.845        | 159.002.445           | 1.281.794        |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ | -                 | -              | -                     | 7.820.000        |
| <b>Tổng cộng</b>                           | <b>88.667.766</b> | <b>475.845</b> | <b>159.002.445</b>    | <b>9.101.794</b> |

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|   | Quý IV             |                    | Lũy kế từ đầu năm đến |                      |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|   | Năm 2025           | Năm 2024           | 31/12/2025            | 31/12/2024           |
|   | VND                | VND                | VND                   | VND                  |
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu                           | 16.719.422         | 17.019.165         | 68.807.526            | 97.153.236           |
| - Chi phí nhân công                                       | 366.771.192        | 451.757.774        | 1.440.942.433         | 1.596.252.987        |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định                        | 32.798.868         | 32.798.868         | 131.195.472           | 131.195.472          |
| - Thuế, phí và lệ phí                                     | -                  | -                  | 3.000.000             | 3.000.000            |
| - Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | 55.176.520         | 49.776.521         | 55.176.520            | 49.776.521           |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 153.177.994        | 215.817.623        | 530.946.337           | 828.131.616          |
| - Chi phí khác bằng tiền                                  | 341.762.385        | 135.519.099        | 1.130.785.064         | 708.025.825          |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>966.406.381</b> | <b>902.689.050</b> | <b>3.360.853.352</b>  | <b>3.413.535.657</b> |

24 . THU NHẬP KHÁC

|  | Quý IV             |                    | Lũy kế từ đầu năm đến |                      |
|--|--------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|  | Năm 2025           | Năm 2024           | 31/12/2025            | 31/12/2024           |
|  | VND                | VND                | VND                   | VND                  |
| - Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | -                  | -                  | -                     | 941.157.473          |
| - Chênh lệch nộp thuế nhà đất                      | 334.846.020        | 334.846.020        | 334.846.020           | 334.846.020          |
| - Thu thưởng năm suất tiến độ Hợp đồng             | -                  | -                  | -                     | 344.791.250          |
| - Các khoản khác:                                  | -                  | 136                | 1.932.000             | 1.135                |
| <b>Tổng cộng</b>                                   | <b>334.846.020</b> | <b>334.846.156</b> | <b>336.778.020</b>    | <b>1.620.795.878</b> |

25 . CHI PHÍ KHÁC

|                             | Quý IV            |                  | Lũy kế từ đầu năm đến |                    |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
|                             | Năm 2025          | Năm 2024         | 31/12/2025            | 31/12/2024         |
|                             | VND               | VND              | VND                   | VND                |
| - Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký | 80.000.000        | 5.000.000        | 320.000.000           | 20.000.000         |
| Các khoản khác              | 536.923           | 4                | 22.468.924            | 443.193.386        |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>80.536.923</b> | <b>5.000.004</b> | <b>342.468.924</b>    | <b>463.193.386</b> |

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Quý IV             |                     | Lũy kế từ đầu năm đến |                      |
|---|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
|   | Năm 2025           | Năm 2024            | 31/12/2025            | 31/12/2024           |
|   | VND                | VND                 | VND                   | VND                  |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>                        |                    |                     |                       |                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                          | 466.257.821        | 537.793.674         | 2.893.296.550         | 1.282.199.738        |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                       | 66.000.115         | 5.000.008           | 304.536.923           | 51.631.278           |
| - Chi phí không hợp lệ  | 66.000.115         | 5.000.008           | 304.536.923           | 51.631.278           |
| <b>Thu nhập chịu thuế TNDN</b>                                  | <b>532.257.936</b> | <b>542.793.682</b>  | <b>3.197.833.473</b>  | <b>1.333.831.016</b> |
| - Lỗi tính thuế từ kỳ trước chuyển sang                         | -                  | -                   | (487.526.170)         | (1.333.831.016)      |
| <b>Thu nhập chịu thuế TNDN</b>                                  | <b>532.257.936</b> | <b>542.793.682</b>  | <b>2.710.307.303</b>  | <b>-</b>             |
| Thuế suất thuế TNDN   | 20%                | 20%                 | 20%                   | 20%                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                              | <b>106.451.587</b> | <b>108.558.736</b>  | <b>542.061.459</b>    | <b>-</b>             |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                                       | 152.204.573        | (42.249.854)        | (42.249.853)          | (42.249.854)         |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                                       | (152.204.573)      | -                   | (393.360.219)         | -                    |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính</b> | <b>106.451.587</b> | <b>(42.249.854)</b> | <b>106.451.387</b>    | <b>(42.249.854)</b>  |

**27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)**

|   | VND                |                   | Lũy kế từ đầu năm đến |                    |
|---|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
|   | Năm 2025           | Năm 2024          | 31/12/2025            | 31/12/2024         |
|   | VND                | VND               | VND                   | VND                |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>       |                    |                   |                       |                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 221.455.617        | 221.455.617       | 885.823.472           | 885.823.472        |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                     | 221.455.617        | 221.455.617       | 885.823.472           | 885.823.472        |
| Thuế suất thuế TNDN   | 20%                | 20%               | 20%                   | 20%                |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của</b>                      | <b>44.291.123</b>  | <b>44.291.123</b> | <b>177.164.694</b>    | <b>177.164.694</b> |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                                   | 44.291.123         | 44.291.123        | 44.291.123            | 44.291.126         |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                                   | (44.291.123)       | (44.291.123)      | (177.164.494)         | (177.164.495)      |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của</b>                       | <b>44.291.123</b>  | <b>44.291.123</b> | <b>44.291.323</b>     | <b>44.291.325</b>  |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 150.742.710        | 152.849.859       | 719.226.153           | 177.164.694        |
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>                      | <b>150.742.710</b> | <b>2.041.269</b>  | <b>150.742.710</b>    | <b>2.041.471</b>   |

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

|   | Quý IV                |                      | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Năm 2025              | Năm 2024             | 31/12/2025            | 31/12/2024            |
|   | VND                   | VND                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                           | 918.263.550           | 229.357.737          | 2.927.478.302         | 2.488.395.726         |
| Chi phí nhân công                                       | 2.519.310.050         | 1.317.663.716        | 13.711.530.644        | 5.058.094.369         |
| Thuế Phí, lệ phí  | -                     | -                    | 3.000.000             | 3.000.000             |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                        | 281.720.028           | 294.107.907          | 1.155.785.160         | 1.176.431.628         |
| Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | 55.176.520            | 49.776.521           | 55.176.520            | 49.776.521            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 14.054.097.610        | 5.210.702.720        | 44.043.553.397        | 25.756.587.673        |
| Chi phí khác bằng tiền                                  | 618.486.203           | 1.098.659.560        | 2.046.365.906         | 1.792.120.116         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>18.447.053.961</b> | <b>8.200.268.161</b> | <b>63.942.889.929</b> | <b>36.324.406.033</b> |

**28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

|                                    | Giá trị sổ kế toán    |                        |                       |                        |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                    | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025            |                        |
|                                    | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
|                                    | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                       |                        |                       |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 12.785.041.450        | -                      | 981.905.694           | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 17.242.238.876        | (2.204.539.758)        | 14.446.366.450        | (2.204.539.758)        |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>30.027.280.326</b> | <b>(2.204.539.758)</b> | <b>15.428.272.144</b> | <b>(2.204.539.758)</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                       |                        |                       |                        |
| Phải trả người bán, phải trả khác  |                       |                        | 22.600.915.896        | 14.633.443.388         |
| Chi phí phải trả                   |                       |                        | 15.337.925.733        | 14.730.574.789         |
| <b>Tổng cộng</b>                   |                       |                        | <b>37.938.841.629</b> | <b>29.364.018.177</b>  |

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

|                                    | Từ 1 năm trở<br>xuống | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                  |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
|                                    |                       | VND                     | VND        | VND                   |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>         |                       |                         |            |                       |
| Tiền và tương đương tiền           | 12.785.041.450        |                         |            | 12.785.041.450        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 11.302.122.598        | 3.680.400.000           |            | 14.982.522.598        |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>24.087.164.048</b> | <b>3.680.400.000</b>    | <b>-</b>   | <b>27.767.564.048</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b>         |                       |                         |            |                       |
| Tiền và tương đương tiền           | 981.905.694           |                         |            | 981.905.694           |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 8.559.426.692         | 3.682.400.000           |            | 12.241.826.692        |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>9.541.332.386</b>  | <b>3.682.400.000</b>    | <b>-</b>   | <b>13.223.732.386</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:

|                                   | Từ 1 năm trở xuống<br>VND | Trên 1 năm đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND     | Cộng<br>VND           |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>        |                           |                             |                       |                       |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 19.136.475.896            | 3.464.440.000               | -                     | 22.600.915.896        |
| Chi phí phải trả                  | 1.883.619.071             | -                           | 13.454.306.662        | 15.337.925.733        |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>21.020.094.967</b>     | <b>3.464.440.000</b>        | <b>13.454.306.662</b> | <b>37.938.841.629</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2025</b>        |                           |                             |                       |                       |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 11.578.223.388            | 3.055.220.000               | -                     | 14.633.443.388        |
| Chi phí phải trả                  | 848.011.467               | -                           | 13.882.563.322        | 14.730.574.789        |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>12.426.234.855</b>     | <b>3.055.220.000</b>        | <b>13.882.563.322</b> | <b>29.364.018.177</b> |

**29 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Bên liên quan**

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

**Mối quan hệ**

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

**Giao dịch phát sinh trong năm:**

|   | Quý IV               |                      | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      | 31/12/2025<br>VND     | 31/12/2024<br>VND     |
| <b>Dịch vụ mua vào</b>                                      | <b>5.356.686.525</b> | <b>5.334.122.732</b> | <b>18.016.314.775</b> | <b>14.413.034.802</b> |
| - Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân               | 418.385.000          | 85.176.000           | 1.243.445.870         | 244.304.400           |
| - Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh                           | 1.922.457.210        | 519.274.888          | 6.524.965.140         | 4.459.588.558         |
| - Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia | 2.733.396.280        | 4.729.671.844        | 9.845.750.730         | 9.709.141.844         |
| - Công ty CP Phát triển Hàng hải                            | 12.000.000           |                      | 51.795.000            |                       |
| - Công ty CP VIMC Logistics                                 | 282.448.035          |                      | 350.358.035           |                       |
| - Tổng Công ty hàng hải Việt Nam - CTCP                     | 4.274.050.074        |                      | 4.309.050.074         |                       |
| - Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam - CN Quảng Ninh       | 627.931.850          |                      | 946.884.680           |                       |
| <b>Cung cấp dịch vụ</b>                                     | <b>6.158.980.175</b> | <b>1.697.317.175</b> | <b>24.318.314.575</b> | <b>3.244.481.505</b>  |
| - Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân               | 6.119.380.175        | 1.673.317.175        | 24.263.714.575        | 2.415.998.205         |
| - Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh                           | 39.600.000           | 24.000.000           | 54.600.000            | 99.269.100            |
| - Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam                       |                      |                      |                       | 30.494.200            |
| - Vosa Quảng Ninh   |                      |                      |                       | 698.720.000           |
| - Công ty CP Cảng Hải Phòng                                 |                      |                      |                       |                       |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

|   | Quý IV               |                      | Lũy kế từ đầu năm đến |                      |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|   | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      | 31/12/2025<br>VND     | 31/12/2024<br>VND    |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                                  | <b>2.016.893.569</b> | <b>2.392.696.049</b> | <b>2.016.893.569</b>  | <b>2.392.696.049</b> |
| - Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân               | 2.016.893.569        | 2.392.696.049        | 2.016.893.569         | 2.392.696.049        |
| <b>Phải thu khác</b>  | <b>5.496.639.681</b> | <b>5.496.639.681</b> | <b>5.496.639.681</b>  | <b>5.496.639.681</b> |
| - Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân               | 1.816.239.681        | 1.816.239.681        | 1.816.239.681         | 1.816.239.681        |
| - Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia | 3.680.400.000        | 3.680.400.000        | 3.680.400.000         | 3.680.400.000        |
| <b>Phải trả cho người bán</b>                               | <b>9.237.656.696</b> | <b>4.622.262.538</b> | <b>9.237.656.696</b>  | <b>4.622.262.538</b> |
| - Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân               | 233.700.000          | 91.990.080           | 233.700.000           | 91.990.080           |
| - Công ty Cổ phần Cảng Quảng Ninh                           | 1.776.925.578        | 563.835.629          | 1.776.925.578         | 563.835.629          |
| - Công ty TNHH vận tải hàng công nghệ cao                   | 1.436.239.600        | 1.616.239.600        | 1.436.239.600         | 1.616.239.600        |
| - Tổng Công ty hàng hải Việt Nam - CTCP                     | 4.615.974.078        | 823.841.637          | 4.615.974.078         | 823.841.637          |
| - Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia | 1.003.583.214        | 1.526.355.592        | 1.003.583.214         | 1.526.355.592        |
| - Công ty CP đại lý hàng hải Việt Nam - CN Quảng Ninh       | 143.571.824          |                      | 143.571.824           |                      |
| - Công ty CP VIMC Logistics                                 | 27.662.402           |                      | 27.662.402            |                      |
| <b>Phải trả khác</b>  | <b>790.000.000</b>   | <b>18.250.000</b>    | <b>790.000.000</b>    | <b>18.250.000</b>    |
| - Công ty CP đầu tư xây dựng du lịch và thương mại Thẩm Gia | 790.000.000          | 18.250.000           | 790.000.000           | 18.250.000           |

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

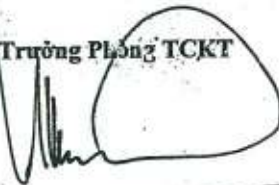
|   | Quý IV             |                    | Lũy kế từ đầu năm đến |                    |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|   | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    | 31/12/2025<br>VND     | 31/12/2024<br>VND  |
| <b>- Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Công ty:</b> | <b>477.684.546</b> | <b>237.875.000</b> | <b>2.157.490.529</b>  | <b>641.900.536</b> |
| + Ông Đỗ Đức Ân - Chủ tịch HĐQT                                       | 52.200.000         | -                  | 97.200.000            | -                  |
| + Ông Đoàn Ngọc Tú - TV HĐQT, TGD                                     | 122.666.507        | 85.600.000         | 327.189.416           | 146.736.364        |
| + Ông Nguyễn Văn Mạnh - TV HĐQT                                       | 25.300.000         | -                  | 52.300.000            | 3.000.000          |
| + Ông Thẩm Hồng Sơn - TV HĐQT   | 25.300.000         | -                  | 52.300.000            | 3.000.000          |
| + Bà Trần Thị Kiều Oanh - TV HĐQT                                     | 36.200.000         | -                  | 63.200.000            | -                  |
| + Ông Nguyễn Bá Sơn - Phó TGD   | 164.738.588        | 58.275.000         | 1.348.221.463         | 238.051.590        |
| + Ông Đỗ Tuấn Hiền - Phó TGD  | 51.279.451         | 94.000.000         | 217.079.650           | 251.112.582        |
| <b>- Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát Công ty:</b>           | <b>77.359.000</b>  | <b>-</b>           | <b>149.350.000</b>    | <b>9.000.000</b>   |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>555.034.546</b> | <b>237.875.000</b> | <b>2.306.840.529</b>  | <b>650.900.536</b> |

Người lập biểu



Phạm Thị Vân

Trưởng Phòng TCKT



Đỗ Vũ Linh

Quảng Ninh, ngày 12 tháng 01 năm 2026


  
**CÔNG TẬP** Giám đốc  
**CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ**  
**CẢNG**  
**CÁI LÂN**  
 TP. HÀ LONG T. QUẢNG NINH  
  
 Đoàn Ngọc Tú

**PHỤ LỤC 01: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | 31/12/2025             |                          | 01/01/2025            |                        |                          |                       |
|--|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND          | Tỷ lệ biểu quyết<br>% | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND          | Tỷ lệ biểu quyết<br>% |
| Đầu tư vào công ty liên<br>doanh, liên kết<br>Công ty TNHH Cảng Container<br>Quốc tế Cái Lân | 473.212.674.000        | (473.212.674.000)        | 51%                   | 473.212.674.000        | (473.212.674.000)        | 51%                   |
|  | 473.212.674.000        | (473.212.674.000)        | 51%                   | 473.212.674.000        | (473.212.674.000)        | 51%                   |
|  | <u>473.212.674.000</u> | <u>(473.212.674.000)</u> | <u>51%</u>            | <u>473.212.674.000</u> | <u>(473.212.674.000)</u> | <u>51%</u>            |

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

Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Cái Lân (CICT) đến thời điểm 31/12/2025: 473.212.674.000 đồng. Cơ sở trích lập dự phòng theo quy định Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và số lỗ lũy kế trên BCTC của CICT, theo đó Công ty đã trích lập dự phòng 100% số vốn đầu tư vào CICT đến thời điểm 31/12/2025.

**PHỤ LỤC 02: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Máy móc, thiết bị  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác   | Cộng                  |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | VND                | VND                             | VND                       | VND                  | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                    |                                 |                           |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 608.800.000        | 10.108.245.111                  | 212.276.000               | 1.054.724.000        | 11.984.045.111        |
| - Mua trong năm               | -                  | -                               | -                         | -                    | -                     |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                  | -                               | -                         | -                    | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>608.800.000</b> | <b>10.108.245.111</b>           | <b>212.276.000</b>        | <b>1.054.724.000</b> | <b>11.984.045.111</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                    |                                 |                           |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 520.068.138        | 8.703.158.197                   | 212.276.000               | 879.295.304          | 10.314.797.639        |
| - Khấu hao trong năm          | 35.492.760         | 220.119.060                     | -                         | 100.245.024          | 355.856.844           |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                  | -                               | -                         | -                    | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>555.560.898</b> | <b>8.923.277.257</b>            | <b>212.276.000</b>        | <b>979.540.328</b>   | <b>10.670.654.483</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                    |                                 |                           |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 88.731.862         | 1.405.086.914                   | -                         | 175.428.696          | 1.669.247.472         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>53.239.102</b>  | <b>1.184.967.854</b>            | <b>-</b>                  | <b>75.183.672</b>    | <b>1.313.390.628</b>  |

3 T. 1  
L  
NG  
TU  
HÀ  
TY  
/ 01

**PHỤ LỤC 03: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|   | Số phải thu<br>đầu năm<br>VND | Số phải nộp<br>đầu năm<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>VND | Số phải thu<br>cuối năm<br>VND | Số phải nộp<br>cuối năm<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                               | -                             | -                             | 2.283.150.695                   | 2.283.150.695                      | -                              | -                              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                          | -                             | 2.041.270                     | 719.226.153                     | 570.524.713                        | -                              | 150.742.710                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | 89.787.901                    | -                             | 1.912.856.959                   | 1.623.478.308                      | -                              | 199.590.750                    |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất                       | -                             | -                             | 107.333.340                     | 107.333.340                        | -                              | -                              |
| Các loại thuế khác                                  | -                             | -                             | 3.000.000                       | 3.000.000                          | -                              | -                              |
| Các khoản phí, lệ phí và các<br>khoản phải nộp khác | -                             | -                             | 536.808                         | 536.808                            | -                              | -                              |
|   | <b>89.787.901</b>             | <b>2.041.270</b>              | <b>5.026.103.955</b>            | <b>4.588.023.864</b>               | <b>-</b>                       | <b>350.333.460</b>             |

**PHỤ LỤC 04: VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                     | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    | VND                               | VND                     |
|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                     | Vốn đầu tư của CSH     | Vốn khác của CSH      | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn CSH | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                    |
| Số dư đầu kỳ trước  | 365.050.000.000        | 11.500.000.000        | 2.340.736.096         | 163.000.000            | (404.457.379.048)                 | (25.403.642.952)        |
| Lãi trong kỳ trước  | -                      | -                     | -                     | -                      | 1.990.858.716                     | 1.990.858.716           |
| Số dư cuối kỳ trước | <u>365.050.000.000</u> | <u>11.500.000.000</u> | <u>2.340.736.096</u>  | <u>163.000.000</u>     | <u>(402.466.520.332)</u>          | <u>(23.412.784.236)</u> |
| Số dư đầu kỳ này    | 365.050.000.000        | 11.500.000.000        | 2.340.736.096         | 163.000.000            | (402.466.520.332)                 | (23.412.784.236)        |
| Lãi trong năm nay   | -                      | -                     | -                     | -                      | 3.059.893.869                     | 3.059.893.869           |
| Giảm vốn trong kỳ   | -                      | -                     | -                     | -                      | (1.918.940.892)                   | (1.918.940.892)         |
| Số dư cuối năm nay  | <u>365.050.000.000</u> | <u>11.500.000.000</u> | <u>2.340.736.096</u>  | <u>163.000.000</u>     | <u>(401.325.567.355)</u>          | <u>(22.271.831.259)</u> |