



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
TỔNG HỢP CẢNG HẢI PHÒNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

Hải Phòng, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Đào Thị Tâm	Chủ tịch	
Ông Hà Văn Tiến	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Đức Mạnh	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 18/04/2025
Ông Cao Trung Ngoan	Ủy viên	
Bà Trần Thị Như Hoa	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 18/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hà Văn Tiến	Tổng Giám đốc
Bà Hà Thị Kim Phượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Ông Hà Văn Tiến	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Doanh nghiệp với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Doanh nghiệp và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Hà Văn Tiến
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Số. 10/BCKT-UHYHP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Hồng Hiền
Giám đốc Chi nhánh
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1117-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ
VẤN UHY – CHI NHÁNH HÀI PHÒNG**
Hải Phòng, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Quỳnh
Kiểm toán viên
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1016-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		55.833.474.166	49.754.063.595
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	49.621.245.200	36.292.615.135
1 Tiền	111		13.921.245.200	36.292.615.135
2 Các khoản tương đương tiền	112		35.700.000.000	-
II Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.784.693.703	12.969.758.697
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	4.728.484.199	5.809.343.299
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1.354.000.000	1.354.000.999
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.000.000.000	9.000.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.168.315.513	3.604.490.874
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(6.466.106.009)	(6.798.076.475)
III Hàng tồn kho	140	10	52.846.873	180.658.656
1 Hàng tồn kho	141		52.846.873	180.658.656
IV Tài sản ngắn hạn khác	150		374.688.390	311.031.107
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	296.871.405	311.031.107
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		31.320.793	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		46.496.192	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		192.553.250.361	201.319.076.791
I Tài sản cố định	220		27.332.938.971	32.352.058.326
1 Tài sản cố định hữu hình	221	12	27.332.938.971	32.352.058.326
- Nguyên giá	222		65.305.836.911	65.305.836.911
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.972.897.940)	(32.953.778.585)
II Bất động sản đầu tư	230	13	103.476.355.366	107.496.642.142
- Nguyên giá	231		134.269.464.553	134.269.464.553
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.793.109.187)	(26.772.822.411)
III Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	57.986.190.000	57.986.190.000
1 Đầu tư vào công ty con	251		57.986.190.000	57.986.190.000
IV Tài sản dài hạn khác	260		3.757.766.024	3.484.186.323
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	11	3.757.766.024	3.484.186.323
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		248.386.724.527	251.073.140.386

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		89.990.423.860	99.538.721.580
I Nợ ngắn hạn	310		28.177.873.872	25.684.704.755
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	16.370.000	42.572.072
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	45.719.659
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	1.409.329.270	1.157.005.857
4 Phải trả người lao động	314		3.578.665.490	4.095.713.667
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	524.668.789	322.852.214
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.084.243.772	918.879.797
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	18	7.667.717.773	7.667.900.492
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	13.200.000.000	11.000.000.000
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		696.878.778	434.060.997
II Nợ dài hạn	330		61.812.549.988	73.854.016.825
1 Phải trả dài hạn khác	337	18	7.910.358.218	6.751.825.055
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	53.902.191.770	67.102.191.770
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		158.396.300.667	151.534.418.806
I Vốn chủ sở hữu	410	20	158.396.300.667	151.534.418.806
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		107.936.700.000	107.936.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.936.700.000	107.936.700.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		14.359.240.000	14.359.240.000
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		25.289.312.824	17.589.312.824
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.811.047.843	11.649.165.982
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.332.165.982	1.147.676.823
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		8.478.881.861	10.501.489.159
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		248.386.724.527	251.073.140.386

Nguyễn Thị Hải
Người lập biểu

Hà Thị Tú
Kế toán trưởng



Hà Văn Tiến
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	56.145.812.205	64.795.197.713
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		56.145.812.205	64.795.197.713
4 Giá vốn hàng bán	11	23	17.308.124.704	28.460.711.440
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.837.687.501	36.334.486.273
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	5.255.659.129	3.998.373.383
7 Chi phí tài chính	22	26	5.586.573.697	6.454.666.196
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.586.573.697	6.454.666.196
8 Chi phí bán hàng	25	27	11.172.382.064	13.680.047.566
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	8.691.802.443	8.607.098.875
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.642.588.426	11.591.047.019
11 Thu nhập khác	31		664.527.073	13.031.329.246
12 Chi phí khác	32		1.766.131	2.466.776.591
13 Lợi nhuận khác	40	28	662.760.942	10.564.552.655
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.305.349.368	22.155.599.674
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	3.270.898.507	4.075.935.722
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	22.605.793
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.034.450.861	18.057.058.159

Nguyễn Thị Hải
Người lập biểu

Hà Thị Tú
Kế toán trưởng



Hà Văn Tiến
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.305.349.368	22.155.599.674
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		9.039.406.131	9.227.098.630
Các khoản dự phòng	03		(331.970.466)	574.038.982
Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.255.659.129)	(13.650.149.471)
Chi phí lãi vay	06		5.586.573.697	6.454.666.196
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.343.699.601	24.761.254.011
Tăng/giảm các khoản phải thu	09		891.541.744	3.130.785.983
Tăng/giảm hàng tồn kho	10		127.811.783	523.973.979
Tăng/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.002.914.642	2.599.577.549
Tăng/giảm chi phí trả trước	12		(259.419.999)	(129.210.769)
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.592.726.722)	(6.550.020.290)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.967.274.255)	(3.500.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	11.172.159.956
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.354.182.219)	(976.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20.192.364.575	31.031.720.419
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(219.675.600)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	27.272.727
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.000.000.000)	(14.400.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.000.000.000	5.400.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.691.834.490	1.017.723.881
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.691.834.490	(8.174.678.992)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả nợ gốc vay	34	19	(11.000.000.000)	(8.100.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.555.569.000)	(6.476.202.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.555.569.000)	(14.576.202.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.328.630.065	8.280.839.427
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	36.292.615.135	28.011.775.708
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	49.621.245.200	36.292.615.135

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)


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



Nguyễn Thị Hải
Người lập biểu



Hà Thị Tú
Kế toán trưởng



Hà Văn Tiến
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP CẢNG HẢI PHÒNG

Số 3, Đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Xí nghiệp Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp trực thuộc Cảng Hải Phòng, thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam theo Quyết định số 2714/2000/QĐ-BGTVT ngày 18/9/2000 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận Kinh doanh số 0200408318 ngày 18 tháng 10 năm 2000 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp, sửa đổi lần 18 ngày 16 tháng 09 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và quản lý doanh nghiệp Sở tài chính Thành phố Hải Phòng cấp.

Tổng số cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 77 người (tại 01/01/2025 là 78 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh và dịch vụ hàng hải (bao gồm: Vận tải thủy, vận tải đường bộ, bốc xếp, giao nhận hàng hoá và cung ứng hàng hải); Kinh doanh kho bãi; Kinh doanh nhà ăn, nhà nghỉ, cho thuê văn phòng; Đại lý bán lẻ xăng dầu, chất đốt, xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại; Đại lý tàu biển; Dịch vụ vệ sinh tàu biển; Kinh doanh dịch vụ vận tải hàng hoá siêu trường, siêu trọng bằng đường bộ và đường thủy; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa thang máy; Sửa chữa thiết bị điện; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Sửa chữa nhà, xưởng, kho tàng; Bán lẻ đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh, mứt, kẹo; Bán lẻ đồ uống; Cung ứng lao động tạm thời; Giáo dục nghề nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh nhà hàng, cho thuê văn phòng; Đại lý bán lẻ xăng dầu, chất đốt; trông coi xe.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ cảng Hải Phòng	Số 3, Đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	56,3	56,3	Cho thuê văn phòng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

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

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luông tiền).

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ vốn góp của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu Công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Phương pháp tính giá hàng tồn kho: Bình quân gia quyền. Hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, trong số dự hàng tồn kho đến ngày 31/12/2025 không có hàng tồn kho nào bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 25
Thiết bị quản lý	03 – 07
Máy móc thiết bị	07 – 10
Phương tiện vận tải	06 – 10

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 25 đến 35 năm.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

Thuế (Tiếp theo)

Số thuế phải trả hiện tại 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 thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh năm 2024 được trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	570.713.103	5.848.129.548
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.350.532.097	30.444.485.587
Các khoản tương đương tiền	35.700.000.000	-
Cộng	49.621.245.200	36.292.615.135

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>4.728.484.199</i>	<i>5.809.343.299</i>
Công ty CP Diên Hải	325.435.778	385.435.778
Công ty TNHH Đầu tư TM XNK Hiền Anh	1.085.620.384	1.085.620.384
Công ty Cổ phần Giao nhận vận tải Việt Hưng	687.000.000	687.000.000
Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng	-	770.160.237
Các đối tượng khác	2.630.428.037	2.881.126.900
Cộng	4.728.484.199	5.809.343.299

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>1.354.000.000</i>	<i>1.354.000.999</i>
Công ty CP tư vấn ĐT XD và kinh doanh Hà Nội 1	1.354.000.000	1.354.000.000
Các đối tượng khác	-	999
Cộng	1.354.000.000	1.354.000.999

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng	2.000.000.000	-	9.000.000.000	-
Cộng	2.000.000.000	-	9.000.000.000	-

Cho vay Theo Hợp đồng vay số 01/2024-HĐV và Phụ lục HĐ vay số 01/2025-HĐV, thời hạn 12 tháng, tổng số tiền cam kết cho vay 10 tỷ đồng, khoản cho vay tính lãi theo lãi suất Công ty vay ngân hàng BIDV ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	4.168.315.513	3.604.490.874
Tiền lãi do cho vay, gửi tiết kiệm	111.501.370	127.538.631
Cổ tức phải thu	3.479.171.400	2.899.309.500
Phải thu khác	577.642.743	577.642.743
Cộng	4.168.315.513	3.604.490.874

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP tư vấn ĐT XD và KD Hà Nội 1	1.354.000.000	1.354.000.000	1.354.000.000	1.354.000.000
Công ty TNHH ĐT TM XNK Hiền Anh	1.085.620.384	1.085.620.384	1.085.620.384	1.085.620.384
Công ty Cổ phần Giao nhận vận tải Việt Hưng	687.000.000	687.000.000	687.000.000	687.000.000
Các đối tượng khác	3.339.485.625	3.339.485.625	3.671.456.091	3.671.456.091
Cộng	6.466.106.009	6.466.106.009	6.798.076.475	6.798.076.475

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	52.846.873	-	180.658.656	-
Cộng	52.846.873	-	180.658.656	-

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	296.871.405	311.031.107
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.725.806	33.073.341
Chi phí sửa chữa tài sản	280.145.599	277.957.766
<i>Dài hạn</i>	3.757.766.024	3.484.186.323
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	36.100.762	44.543.866
Chi phí sửa chữa tài sản	3.721.665.262	3.439.642.457
Cộng	4.054.637.429	3.795.217.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	19.965.382.323	32.373.489.534	11.550.734.414	1.416.230.640	65.305.836.911
Số cuối năm	19.965.382.323	32.373.489.534	11.550.734.414	1.416.230.640	65.305.836.911
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	10.277.459.988	15.086.469.466	6.496.660.059	1.093.189.072	32.953.778.585
Khấu hao trong năm	1.200.362.751	2.694.162.132	979.200.000	145.394.472	5.019.119.355
Số cuối năm	11.477.822.739	17.780.631.598	7.475.860.059	1.238.583.544	37.972.897.940
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	9.687.922.335	17.287.020.068	5.054.074.355	323.041.568	32.352.058.326
Số cuối năm	8.487.559.584	14.592.857.936	4.074.874.355	177.647.096	27.332.938.971

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị 5.848.612.696 VND (tại ngày 01/01/2025: 5.417.838.396 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 12, Công ty đã thế chấp toàn bộ nhà cửa vật kiến trúc với giá trị còn lại tại 31/12/2025 là 8.487.559.584 VND (tại ngày 01/01/2025: 9.687.922.335 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng tại thuyết minh số 19.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	134.269.464.553	134.269.464.553
Tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	134.269.464.553	134.269.464.553
HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	26.772.822.411	26.772.822.411
Khấu hao trong năm	4.020.286.776	4.020.286.776
Số cuối năm	30.793.109.187	30.793.109.187
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	107.496.642.142	107.496.642.142
Số cuối năm	103.476.355.366	103.476.355.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 181.664.277 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 181.664.277 VND).

Công ty đã thế chấp toàn bộ bất động sản đầu tư trên để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng như tại thuyết minh số 19.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
TỔNG HỢP CẢNG HẢI PHÒNG**

Số 3, Đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<i>Đầu tư vào công ty con</i>						
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ cảng Hải Phòng	57.986.190.000	(*)	-	57.986.190.000	(*)	-
Cộng	57.986.190.000	-	-	57.986.190.000	-	-

(*)Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết cần được trình bày, tuy nhiên Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường của các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định hiện hành có liên quan chưa hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý nên trình bày theo giá trị sổ sách. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này nếu xác định được có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về Công ty con:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Công ty đăng ký góp 79.558.000.000 VND, chiếm 63,87% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Cảng Hải Phòng.

Tuy nhiên, thực tế đến 31/12/2025, Công ty đã góp 57.986.190.000 VND tương đương với 72,89% số vốn cam kết góp và đang sở hữu 56,3% vốn thực góp, đồng thời giữ quyền biểu quyết tương ứng 56,3% của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Cảng Hải Phòng.

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ cảng Hải Phòng	Số 3, Đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	Cho thuê văn phòng	56,3	56,3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tóm tắt tình hình hoạt động của Công ty con trong năm:

Doanh thu trong năm là 45.817.059.092 VND, lợi nhuận sau thuế tại 31/12/2025: 13.439.891.945 VND, Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2025: 113.280.065.890 VND. Công ty đang hoạt động bình thường.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	16.370.000	16.370.000	42.572.072	42.572.072
Công ty CP xây lắp kỹ thuật Hà Nội	-	-	26.202.062	26.202.062
Các đối tượng khác	16.370.000	16.370.000	16.370.010	16.370.010
Cộng	16.370.000	16.370.000	42.572.072	42.572.072

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải	Số đã nộp/đã thu	Số cuối năm
		nộp/phải thu trong năm		
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải thu</i>				
Thuế GTGT	-	14.263.992	-	14.263.992
Thuế nhà đất	-	32.232.200	-	32.232.200
Cộng	-	46.496.192	-	46.496.192
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	86.626.709	4.437.410.608	4.524.037.317	-
Thuế TNDN	1.047.274.255	3.270.898.507	2.967.274.255	1.350.898.507
Thuế TNCN	23.104.893	1.853.149.374	1.817.823.504	58.430.763
Thuế nhà đất	-	198.880.000	198.880.000	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	1.157.005.857	9.763.338.489	9.511.015.076	1.409.329.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<u>524.668.789</u>	<u>322.852.214</u>
Phải trả lãi vay	243.773.989	249.927.014
Các khoản phải trả khác	280.894.800	72.925.200
Cộng	<u>524.668.789</u>	<u>322.852.214</u>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<u>7.667.717.773</u>	<u>7.667.900.492</u>
Kinh phí công đoàn	48.091.880	47.844.400
Bảo hiểm xã hội	3.698.675	3.698.675
Bảo hiểm y tế	635.948	635.948
Bảo hiểm thất nghiệp	265.528	265.528
Cổ tức phải trả (i)	7.555.569.000	7.555.569.000
Các khoản phải trả	59.456.742	59.886.941
<i>Dài hạn</i>	<u>7.910.358.218</u>	<u>6.751.825.055</u>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (ii)	7.910.358.218	6.751.825.055
Cộng	<u>15.578.075.991</u>	<u>14.419.725.547</u>

- (i) Phải trả cổ tức theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 03/12/2025.
- (ii) Tiền nhận ký cược, ký quỹ thuê văn phòng của khách hàng tại tòa nhà Thành Đạt và Thành Đạt 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>
NH Đầu tư và Phát triển - CN Đông Hải Phòng (1)	11.000.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000	13.200.000.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<i>67.102.191.770</i>	<i>67.102.191.770</i>	<i>-</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>53.902.191.770</i>	<i>53.902.191.770</i>
NH Đầu tư và Phát triển - CN Đông Hải Phòng (1)	67.102.191.770	67.102.191.770	-	13.200.000.000	53.902.191.770	53.902.191.770
Cộng	78.102.191.770	78.102.191.770	13.200.000.000	24.200.000.000	67.102.191.770	67.102.191.770

Nợ vay ngân hàng dài hạn được trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Năm thứ nhất	13.200.000.000	11.000.000.000
Năm thứ 2	15.400.000.000	13.200.000.000
Từ năm thứ 3 đến năm thứ 5	38.502.191.770	53.902.191.770
Cộng	67.102.191.770	78.102.191.770
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(13.200.000.000)	(11.000.000.000)
Nợ dài hạn	53.902.191.770	67.102.191.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (1) Vay dài hạn theo hợp đồng số 01/2019/4568045/HĐTD ngày 28/5/2019 trong vòng 10 năm; Khoản vay giải ngân theo từng giấy nhận nợ; Lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ; Mục đích vay dùng để đầu tư xây dựng Tòa nhà Thành Đạt 3; Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ vốn vay.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
<i>Số đầu năm trước</i>	<i>107.936.700.000</i>	<i>14.359.240.000</i>	<i>18.389.312.824</i>	<i>7.223.878.823</i>	<i>147.909.131.647</i>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	18.057.058.159	18.057.058.159
Chia cổ tức	-	-	-	(6.476.202.000)	(6.476.202.000)
Tạm ứng cổ tức	-	-	-	(7.555.569.000)	(7.555.569.000)
Hoàn nhập quỹ	-	-	(800.000.000)	800.000.000	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	(400.000.000)	(400.000.000)
<i>Số đầu năm nay</i>	<i>107.936.700.000</i>	<i>14.359.240.000</i>	<i>17.589.312.824</i>	<i>11.649.165.982</i>	<i>151.534.418.806</i>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	16.034.450.861	16.034.450.861
Tạm ứng cổ tức (ii)	-	-	-	(7.555.569.000)	(7.555.569.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	7.700.000.000	(9.317.000.000)	(1.617.000.000)
Số cuối năm nay	107.936.700.000	14.359.240.000	25.289.312.824	10.811.047.843	158.396.300.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

- (i) Phân phối lợi nhuận Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 18 tháng 04 năm 2025, theo đó:
(-) Chi cổ tức bằng tiền 7%, tương ứng 7.555.569.000 đồng;
(-) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ khen thưởng HĐQT: 1.617.000.000 đồng;
(-) Trích Quỹ Đầu tư phát triển : 7.700.000.000 đồng.
- (ii) Trong năm, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 7% tương ứng 7.555.569.000 đồng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 12 năm 2025. Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội cổ đông năm 2026 thông qua nội dung này.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 vốn điều lệ của Công ty là 107.936.700.000 VND. Danh sách cổ đông như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Hà Văn Tiến	10.800.000.000	10,01	51.800.460.000	47,99
Công ty TNHH Vận tải Hà Phương	-	-	14.600.000.000	13,53
Ông Cao Trung Ngoan	8.061.000.000	7,47	8.061.000.000	7,47
Bà Đào Thị Tâm	5.510.000.000	5,10	5.510.000.000	5,10
Bà Hà Thị Kim Phượng	30.133.000.000	27,92	-	-
Bà Hà Thị Kim Cúc	25.600.460.000	23,72	-	-
Các đối tượng khác	27.832.240.000	25,78	27.965.240.000	25,91
Cộng	107.936.700.000	100	107.936.700.000	100

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	107.936.700.000	107.936.700.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	107.936.700.000	107.936.700.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.555.569.000	14.031.771.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.793.670	10.793.670
- Số lượng cổ phiếu phổ thông	10.793.670	10.793.670
- Số lượng cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.793.670	10.793.670
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

21. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Kinh doanh xăng dầu: Chuyên kinh doanh, phân phối, bán buôn, bán lẻ xăng dầu: dầu diezen, mogas 92 và mogas 95;
- Cho thuê văn phòng: kinh doanh hoạt động cho thuê văn phòng và các hoạt động phụ trợ;
- Dịch vụ khác: Bao gồm dịch vụ trông giữ xe máy, xe đạp; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa thang máy; Sửa chữa thiết bị điện; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Sửa chữa nhà, xường, kho tàng, kinh doanh dịch vụ ăn uống.

Việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Năm nay

Chỉ tiêu	KD xăng dầu VND	Cho thuê văn phòng VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	50.997.549.460	5.148.262.745	56.145.812.205
2. Giá vốn cung cấp hàng hóa và dịch vụ	-	14.599.664.532	2.708.460.172	17.308.124.704
3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	36.397.884.928	2.439.802.573	38.837.687.501
4. Nguyên giá TSCĐ bộ phận	-	196.937.556.792	98.000.000	197.035.556.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

21. BẢO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP THEO)

Năm trước

Chi tiêu	KD xăng dầu VND	Cho thuê văn phòng VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.532.693.465	48.311.540.437	5.950.963.811	64.795.197.713
2. Giá vốn cung cấp hàng hóa và dịch vụ	10.106.540.580	15.050.370.906	3.303.799.954	28.460.711.440
3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	426.152.885	33.261.169.531	2.647.163.857	36.334.486.273
4. Nguyên giá TSCĐ bộ phận	-	196.937.556.792	98.000.000	197.035.556.792

Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo theo khu vực địa lý do Công ty hoạt động tại Thành phố Hải Phòng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH
VỤ TỔNG HỢP CẢNG HẢI PHÒNG**

Số 3, Đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh số bán hàng hóa	-	11.508.471.240
Doanh thu cung cấp dịch vụ	56.145.812.205	53.286.726.473
Cộng	56.145.812.205	64.795.197.713

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng	-	10.747.297.466
Giá vốn cung cấp dịch vụ	17.308.124.704	17.713.413.974
Cộng	17.308.124.704	28.460.711.440

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.378.632.592	1.293.291.432
Chi phí nhân công	14.870.152.603	16.714.486.761
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.039.406.131	9.227.098.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác	11.884.117.885	12.765.683.592
Cộng	37.172.309.211	40.000.560.415

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	1.776.487.729	1.099.063.883
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.479.171.400	2.899.309.500
Cộng	5.255.659.129	3.998.373.383

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.586.573.697	6.454.666.196
Cộng	5.586.573.697	6.454.666.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG, CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm	11.172.382.064	13.680.047.566
Chi phí nhân viên	7.387.201.360	9.631.182.754
Chi phí khấu hao TSCĐ, phân bổ	-	116.572.570
Thuế, phí và lệ phí	276.158.750	348.335.816
Chi phí khác	3.509.021.954	3.583.956.426
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	8.691.802.443	8.607.098.875
Chi phí nhân viên quản lý	6.039.315.031	5.017.748.080
Dự phòng	-	574.038.982
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.652.487.412	3.015.311.813

28. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	664.527.073	13.031.329.246
Nhận bồi thường	-	12.450.434.841
Thu thanh lý	-	27.272.727
Phạt hợp đồng	566.466.837	530.000.000
Thu nhập khác	98.060.236	23.621.678
Chi phí khác	1.766.131	2.466.776.591
Giá trị còn lại của tài sản phá dỡ	-	1.540.131.443
Chi bồi thường	-	670.708.000
Chi phí khác	1.766.131	255.937.148
Lợi nhuận khác	662.760.942	10.564.552.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	19.305.349.368	22.155.599.674
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(2.950.856.831)	(1.775.921.062)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(3.479.171.400)	(2.899.309.500)
Trừ: Hoàn nhập chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(113.028.961)
Trừ: Thu nhập không tính thuế	(331.970.466)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	860.285.035	1.236.417.399
Thu nhập chịu thuế	16.354.492.537	20.379.678.612
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.270.898.507	4.075.935.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.270.898.507	4.075.935.722
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	3.270.898.507	4.075.935.722

Trong năm, ngoài khoản chi phí không được khấu trừ khoảng 860.285.035 VND, Công ty đánh giá không có khoản chi phí không hợp lý hợp lệ nào cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tùy thuộc vào quyết định của cơ quan thuế có thẩm quyền.

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Đầu tư Phát triển dịch vụ cảng Hải Phòng	Công ty con
Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	

Trong năm, Công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cho vay vốn lưu động	2.000.000.000	14.400.000.000
Thu tiền cho vay	9.000.000.000	5.400.000.000
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	3.142.409.424	2.923.367.778
Mua hàng hóa dịch vụ	618.658.318	581.387.504
Lãi tiền vay	266.912.329	127.538.631
Cổ tức phải thu	3.479.171.400	2.899.309.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Số dư với các bên liên quan:

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng</i>		
Phải thu thương mại	-	770.160.237
Tiền lãi cho vay	-	127.538.631
Phải thu cho vay	2.000.000.000	9.000.000.000
Cổ tức phải thu	3.479.171.400	2.899.309.500

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:

		<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Ông Hà Văn Tiến	Tổng GD, phó chủ tịch HĐQT	3.018.026.000	1.553.696.000
Bà Hà Thị Kim Phượng	Phó Tổng GD	1.188.634.000	723.435.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng GD	586.684.000	412.286.000
Bà Đào Thị Tâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	160.000.000
Ông Cao Trung Ngoan	Thành viên HĐQT	210.000.000	160.000.000
Ông Trần Đức Mạnh	Thành viên HĐQT	60.000.000	160.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)		
Bà Trần Thị Như Hoa	Thành viên HĐQT	60.000.000	120.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)		
Bà Bùi Thị Hồng Hà	Trưởng BKS	195.000.000	160.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Thủy	Thành viên BKS	-	20.000.000
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên BKS	103.000.000	104.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Hồng	Thành viên BKS	91.000.000	56.000.000
Bà Hà Thị Tú	Kế toán trưởng	938.915.000	492.808.000
Cộng		<u>6.691.259.000</u>	<u>4.122.225.000</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH
VỤ TỔNG HỢP CẢNG HẢI PHÒNG**

Số 3, Đường Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.



Nguyễn Thị Hải
Người lập biểu



Hà Thị Tú
Kế toán trưởng



Hà Văn Tiến
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026