

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đã được soát xét.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng Ban
Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên
Bà Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc

Trưởng Phòng Tài chính Kế toán

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Thanh Nhân - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng ngoài những sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 39 - Thuyết minh Báo cáo tài chính, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày 30/06/2026 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Phạm Thanh Nhân
Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Số: 892/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (sau đây được gọi là “Công ty”) được lập ngày 14/08/2026, từ trang 06 đến trang 47 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác.

Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 14 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Báo cáo tài chính. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi phí đầu tư dở dang của Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình và Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A được Công ty ghi nhận lần lượt là 36.35 tỷ đồng và 12.93 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: lần lượt là 36.09 tỷ đồng và 12.83 tỷ đồng). Các dự án này đang được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra liên quan đến việc công nhận Công ty là nhà đầu tư thứ cấp và việc bàn giao đất thực hiện dự án. Đến ngày lập Báo cáo tài chính, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành kết luận cuối cùng. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá và hoàn toàn tin tưởng các dự án vẫn có thể tiếp tục được triển khai.

Tại Thuyết minh số 37.1, Công ty đã trình bày khoản nợ tiềm tàng phải trả cho Công ty Cổ phần SACA, nhưng chưa xác định được cụ thể nghĩa vụ phải trả do diện tích đất phải bàn giao cho Công ty Cổ phần SACA đang có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc.

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



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		153.206.998.346	148.314.968.455
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	33.001.567.732	71.801.705.944
Tiền	111		20.801.567.732	18.041.705.944
Các khoản tương đương tiền	112		12.200.000.000	53.760.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	50.411.694.193	21.745.594.246
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		50.411.694.193	21.745.594.246
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		64.154.452.364	51.153.883.607
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	70.641.122.487	58.610.445.005
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.344.184.317	3.883.987.167
Phải thu ngắn hạn khác	135	8	4.622.600.154	3.272.906.029
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(14.453.454.594)	(14.613.454.594)
IV. Hàng tồn kho	140	10	1.995.268.120	1.979.215.626
Hàng tồn kho	141		1.995.268.120	1.979.215.626
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.644.015.937	1.634.569.032
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	3.271.211.943	1.093.309.358
Thuế GTGT được khấu trừ	162		372.803.994	538.695.906
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	-	2.563.768
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.967.412.954	107.698.850.281
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		24.653.398.581	24.746.879.334
Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	24.653.398.581	24.653.398.581
Phải thu dài hạn khác	215	8	-	93.480.753
II. Tài sản cố định	220		23.366.542.461	12.092.775.849
Tài sản cố định hữu hình	221	11	21.176.959.160	9.840.692.546
- Nguyên giá	222		129.448.437.695	117.107.264.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(108.271.478.535)	(107.266.571.716)
Tài sản cố định vô hình	227	12	2.189.583.301	2.252.083.303
- Nguyên giá	228		3.200.000.000	3.200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.010.416.699)	(947.916.697)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		49.947.116.277	51.473.962.204
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	49.947.116.277	51.473.962.204
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5	11.713.364.385	11.713.364.385
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		33.594.000.000	33.594.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(21.880.635.615)	(21.880.635.615)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		7.286.991.250	7.671.868.509
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	4.528.798.331	4.913.675.590
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.758.192.919	2.758.192.919
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		270.174.411.300	256.013.818.736

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		114.508.548.861	101.455.203.164
I. Nợ ngắn hạn	310		49.473.609.405	36.793.397.396
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	21.396.562.525	16.926.746.036
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.197.428	105.060
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	17	5.991.426.425	160.120.875
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	5.651.306.673	5.969.467.046
Phải trả người lao động	315		6.577.581.132	5.716.196.297
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	2.240.974.050	2.801.256.927
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	2.482.245.164	2.603.195.915
Phải trả ngắn hạn khác	320	19	2.463.840.457	1.464.099.061
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.659.475.551	1.152.210.179
II. Nợ dài hạn	330		65.034.939.456	64.661.805.768
Phải trả dài hạn khác	338	19	65.034.939.456	64.661.805.768
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	155.665.862.439	154.558.615.572
Vốn góp của chủ sở hữu	411		90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
Thặng dư vốn	412		20.000.000.000	20.000.000.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(20.000)	(20.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		34.986.606.890	30.884.308.883
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10.679.275.549	13.674.326.689
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		-	25.535.580
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		10.679.275.549	13.648.791.109
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		270.174.411.300	256.013.818.736

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Tổng Giám đốc

Nguyễn Sơn Tùng

Nguyễn Thụy Vân

Phạm Thanh Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	180.986.189.935	138.122.819.529
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	419.089.938	84.545.455
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		180.567.099.997	138.038.274.074
Giá vốn hàng bán	11	25	161.626.137.485	120.553.637.939
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.940.962.512	17.484.636.135
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	1.809.695.743	1.622.344.271
Chi phí tài chính	23	27	325.791.854	272.409.144
Chi phí bán hàng	25	28	212.792.512	433.178.318
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	9.565.013.286	9.028.714.132
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.647.060.603	9.372.678.812
Thu nhập khác	31	29	3.571.969.454	103.214.833
Chi phí khác	32	30	753.766.156	11.207.553
Lợi nhuận khác	40		2.818.203.298	92.007.280
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.465.263.901	9.464.686.092
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	2.785.988.352	1.891.284.542
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.679.275.549	7.573.401.550
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	1.187	841
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	1.187	841

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Tổng Giám đốc

Nguyễn Sơn Tùng

Nguyễn Thụy Vân

Phạm Thanh Nhân



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		13.465.263.901	9.464.686.092
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.067.406.821	1.041.594.590
Các khoản dự phòng	03		(160.000.000)	(17.000.000)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.707.255.382)	(1.512.875.938)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		12.665.415.340	8.976.404.744
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.578.632.324)	(14.398.733.764)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16.052.494)	(522.091.678)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.142.195.086	13.867.656.737
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.793.025.326)	(2.465.109.421)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.213.408.663)	(2.284.638.263)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		67.890.000	443.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.282.654.610)	(1.846.071.479)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(1.008.272.991)	1.770.416.876
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		(10.814.327.506)	(742.383.725)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.150.000.000)	(38.051.572.603)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.350.000.000	37.100.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		841.155.435	1.632.902.550
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(37.773.172.071)	(61.053.778)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.693.150)	(6.946.665.605)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(18.693.150)</i>	<i>(6.946.665.605)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(38.800.138.212)	(5.237.302.507)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	71.801.705.944	27.232.449.843
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	33.001.567.732	21.995.147.336

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Sơn Tùng

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán



Nguyễn Thụy Vân

Tổng Giám đốc




Phạm Thanh Nhân

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 90.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 90.000.000.000 đồng; tương đương 9.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

- Kho bãi lưu trữ hàng hóa;

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

Số lượng người lao động

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

Tuyên bố khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo Tài chính

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau: Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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 là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu giữa Công ty và đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau.
- 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 lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;

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

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ (đối với thành phẩm và nguyên vật liệu sản xuất chính) và phương pháp kê khai thường xuyên (đối với nguyên vật liệu phụ và vật tư xuất dùng để lắp đặt, sửa chữa) để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tài sản cố định

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Loại tài sản

- Nhà cửa, kiến trúc
- Máy móc, thiết bị
- Phương tiện vận tải
- Thiết bị, dụng cụ quản lý
- Các tài sản khác

Thời gian sử dụng (năm)

- 05 - 50 năm
- 03 - 10 năm
- 06 - 10 năm
- 03 - 05 năm
- 03 - 07 năm

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí chờ phân bổ

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 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.

Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm thể hiện khoản tiền bảo hiểm đã trả cho dịch vụ bảo hiểm của Công ty đang sử dụng. Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm quy định trên hợp đồng bảo hiểm;
- Chi phí trả trước khác: Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ chờ phân bổ, ... được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời gian không quá 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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 Công ty;
- 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;

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.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng nhưng kèm theo điều kiện để được quản lý, sử dụng, kiểm soát tài sản đó; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán mà Công ty hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác. Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật Việt Nam và đã được chủ sở hữu phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được chủ sở hữu phê duyệt

Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.
- Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Giá vốn hàng bán

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

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả giao dịch và số dư phát sinh cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Tiền mặt	600.715.332	561.175.974
- Tiền gửi không kỳ hạn	20.200.852.400	17.480.529.970
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	3.351.254.888	6.746.782
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hạ Long	3.383.045.095	1.356.048.541
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hồ Chí Minh	7.546.621.597	8.867.440.845
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hải Phòng	3.229.872.926	2.310.197.023
+ Ngân hàng khác	2.690.057.894	4.940.096.779
- Tương đương tiền	12.200.000.000	53.760.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Phú Nhuận	11.200.000.000	6.700.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Huỳnh Tấn Phát	1.000.000.000	6.600.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Kim Liên	-	460.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Hạ Long	-	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng	-	10.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	-	8.000.000.000
Cộng	33.001.567.732	71.801.705.944

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 4,75%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	50.411.694.193	50.411.694.193	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	49.310.000.000	49.310.000.000	-	-
- Dự thu lãi tiền gửi	1.101.694.193	1.101.694.193		
Cộng	50.411.694.193	50.411.694.193	-	-

- (*) Tại ngày 30/06/2026, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ trên 03 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại sau:
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 18.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất từ 7,9%/năm đến 8,4%/năm.
 - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 14.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP An Bình với lãi suất từ 8,5%/năm đến 8,8%/năm.
 - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 5.400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất từ 7,4%/năm đến 8%/năm.
 - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 6.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với lãi suất từ 5,8%/năm đến 6,9%/năm.
 - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng, 13 tháng có tổng giá trị 5.310.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á với lãi suất từ 5,9%/năm đến 7,95%/năm.

5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào đơn vị khác	33.594.000.000	(21.880.635.615)	33.594.000.000	(21.880.635.615)
+ Công ty cổ phần cảng quốc tế QTM	33.594.000.000	(21.880.635.615)	33.594.000.000	(21.880.635.615)
Cộng	33.594.000.000	(21.880.635.615)	33.594.000.000	(21.880.635.615)

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

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan	30.293.781.118	(2.451.443.495)	24.201.724.497	(2.451.443.495)
+ Công ty Cổ phần VIMC Logistics	305.845.000	-	1.309.109.860	-
+ Công ty Cổ phần Vận Tái Container VIMC	17.699.254.857	-	9.823.486.878	-
+ Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	1.067.465.472	(790.390.426)	1.058.908.990	(790.390.426)
+ Công ty Cổ phần Vận Tái Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	(1.661.053.069)	1.661.053.069	(1.661.053.069)
+ Công ty Cổ phần Đại lý tàu Biển và Logistics VOSCO	-	-	1.339.200	-
+ Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	5.650.491.860	-	3.247.061.050	-
+ Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn	413.350.860	-	579.765.450	-
+ Công ty Cổ phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn	307.100.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	2.094.000.000	-	4.137.400.000	-
+ Công ty Cổ phần Vận Tái Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	53.380.000	-	38.200.000	-
+ Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	1.035.360.000	-	2.345.400.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Cảng Cái Lân	6.480.000	-	-	-
- Phải thu khách hàng khác	40.347.341.369	(7.352.756.532)	34.408.720.508	(7.477.756.532)
+ Công ty TNHH Cảng Phước Long	7.146.618.000	-	10.605.456.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Thái Group	1.095.860.000	(1.095.860.000)	1.195.860.000	(1.195.860.000)
+ Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Và Xây Dựng Hòa Bình	2.053.606.176	(2.053.606.176)	2.053.606.176	(2.053.606.176)
+ Các đối tượng phải thu khác	30.051.257.193	(4.203.290.356)	20.553.798.332	(4.228.290.356)
Cộng	70.641.122.487	(9.804.200.027)	58.610.445.005	(9.929.200.027)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
- Trả trước cho người bán khác	3.344.184.317	(3.022.784.640)	3.883.987.167	(3.057.784.640)
+ Công ty TNHH thương mại dịch vụ đầu tư Long Bình	2.312.284.640	(2.312.284.640)	2.347.284.640	(2.347.284.640)
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư và Xây dựng Long Đức	234.600.000	(234.600.000)	234.600.000	(234.600.000)
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	250.000.000	(250.000.000)	250.000.000	(250.000.000)
+ Trả trước cho người bán khác	547.299.677	(225.900.000)	1.052.102.527	(225.900.000)
Dài hạn				
- Trả trước cho người bán khác	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc 10 (*)	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
Cộng	27.997.582.898	(3.022.784.640)	28.537.385.748	(3.057.784.640)

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

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

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

Đến thời điểm 30/06/2026, Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Địa ốc 10 bao gồm:

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

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

Thông tin chi tiết về các dự án này xem tại thuyết minh số 14; thông tin về các khoản góp vốn đầu tư vào dự án xem tại thuyết minh số 19.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.622.600.154	(1.626.469.927)	3.272.906.029	(1.626.469.927)
- Phải thu bên liên quan	100.000	-	829.000	-
+ Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	100.000	-	100.000	-
+ Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	-	-	729.000	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4.622.500.154	(1.626.469.927)	3.272.077.029	(1.626.469.927)
+ <i>Tạm ứng</i>	1.945.571.456	-	1.207.011.542	-
+ <i>Ký cược, ký quỹ</i>	167.500.000	-	87.500.000	-
+ <i>Các khoản chỉ hộ tiền nâng hạ</i>	185.809.876	(40.473.782)	111.570.360	(40.473.782)
+ <i>Các khoản phải thu khác</i>	2.323.618.822	(1.585.996.145)	1.865.995.127	(1.585.996.145)
b) Dài hạn	-	-	93.480.753	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	-	-	93.480.753	-
+ <i>Ký cược, ký quỹ</i>	-	-	93.480.753	-
Cộng	4.622.600.154	(1.626.469.927)	3.366.386.782	(1.626.469.927)

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
		VND		VND
)				
Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng	14.728.741.281	275.286.687	14.881.973.158	268.518.564
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Đầu tư Long Bình	3.556.924.640	-	3.591.924.640	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	-	1.661.053.069	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại và Xây dựng Hòa Bình	2.053.606.176	-	2.053.606.176	-
- Các đối tượng khác	7.457.157.396	275.286.687	7.575.389.273	268.518.564
Cộng	14.728.741.281	275.286.687	14.881.973.158	268.518.564

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND		VND
- Hàng mua đang đi đường	392.940.000	-	632.500.000	-
- Nguyên liệu, vật liệu	1.065.520.767	-	835.488.997	-
- Hàng hóa	536.807.353	-	511.226.629	-
Cộng	1.995.268.120	-	1.979.215.626	-

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	79.166.725.193	20.988.667.531	15.145.731.820	271.513.823	1.534.625.895	117.107.264.262
Mua trong kỳ	42.299.585	-	12.188.961.455	109.912.393	-	12.341.173.433
Số dư cuối kỳ	79.209.024.778	20.988.667.531	27.334.693.275	381.426.216	1.534.625.895	129.448.437.695
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	65.041.921.905	20.803.042.531	11.552.770.908	271.513.823	1.534.625.895	99.203.875.062
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	(70.082.113.978)	(20.916.997.675)	(14.461.320.345)	(271.513.823)	(1.534.625.895)	(107.266.571.716)
Khấu hao trong kỳ	(382.964.098)	(11.250.000)	(606.322.409)	(4.370.312)	-	(1.004.906.819)
Số dư cuối kỳ	(70.465.078.076)	(20.928.247.675)	(15.067.642.754)	(275.884.135)	(1.534.625.895)	(108.271.478.535)
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	9.084.611.215	71.669.856	684.411.475	-	-	9.840.692.546
Tại ngày cuối kỳ	8.743.946.702	60.419.856	12.267.050.521	105.542.081	-	21.176.959.160

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Cơ sở hạ tầng Bãi Đông Hải	31/12/2004	18.088.357.434	18.088.357.434	-
2	Bãi CFS Phước Long	31/12/1995	12.924.009.406	12.924.009.406	-
Tổng cộng			31.012.366.840	31.012.366.840	-

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	3.200.000.000	3.200.000.000
Số dư cuối kỳ	3.200.000.000	3.200.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	(947.916.697)	(947.916.697)
Hao mòn trong kỳ	(62.500.002)	(62.500.002)
Số dư cuối kỳ	(1.010.416.699)	(1.010.416.699)
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	2.252.083.303	2.252.083.303
Tại ngày cuối kỳ	2.189.583.301	2.189.583.301

(*) Quyền sử dụng đất tại Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp Hiệp Thành, Xã Bình Giã, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích 2.000m² được sử dụng làm Trạm xăng dầu Hàng hải. Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 25,6 năm đến năm 2043.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn	3.271.211.943	1.093.309.358
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	204.926.211	261.968.429
- Chi phí bảo hiểm	83.982.000	58.146.384
- Chi phí sửa chữa	319.156.370	246.914.441
- Trích trước tiền thuê đất	1.936.605.700	-
- Các khoản khác	726.541.662	526.280.104
b. Dài hạn	4.528.798.331	4.913.675.590
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	185.436.173	200.441.819
- Giá trị quyền sử dụng đất (*)	3.607.449.475	3.653.209.933
- Chi phí sửa chữa lớn	507.220.182	730.546.965
- Các khoản khác	228.692.501	329.476.873
Cộng	7.800.010.274	6.006.984.948

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm tài sản cố định	-	1.626.363.636
- Dự án ICD Phước Long (1)	664.678.568	646.953.568
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (2)	36.352.352.181	36.091.817.168
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A (3)	12.930.085.528	12.837.438.943
- Các dự án khác	-	271.388.889
Cộng	49.947.116.277	51.473.962.204

(1) Dự án ICD Phước Long

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

- Tại thời điểm 30/06/2026, chi phí đã phát sinh tại dự án ICD Phước Long chủ yếu là các chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế.

(2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình

- Tên dự án: Khu nhà ở Phước Bình;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (dựa trên Hợp đồng ủy quyền của cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải cho ông Bùi Đình Khánh - Chủ tịch Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/UTĐT ngày 08/09/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải và Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh);

- Địa điểm xây dựng: Thuộc dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô: 44.850 m² bao gồm hai khối chung cư 12 tầng, nhà biệt thự, nhà phố, giao thông, công viên.
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 1.391,233 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Theo văn bản số 876/CV-HĐQT ngày 27/7/2006 của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam chỉ đạo Người đại diện phần vốn: Văn bản đồng ý với đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải về việc đầu tư xây dựng Khu nhà ở CBCNV tại phường Phước Bình, chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải, vốn huy động của CBCNV và đối tác khác, hình thức: Ban chấp hành Công đoàn tổ chức quản lý dự án;
 - + Theo Nghị quyết số 862/NQ-HHVN ngày 18/4/2012 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam đồng ý về chủ trương đầu tư Dự án River Land (Dự án Phước Bình): Người đại diện phần vốn đã báo cáo Tổng Công ty để được biểu quyết tại Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận chủ trương cho Vimadeco hợp tác với Liên danh để thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án Khu nhà ở Phước Bình, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Số vốn góp/cổ phần theo tỷ lệ góp vốn của Vimadeco và Liên danh khi thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án lần lượt là 26%/74%;
 - + Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua các nội dung về Dự án Khu nhà ở Phước Bình: Nguồn vốn thực hiện dự án từ năm 2000 là của CBCNV và một số đối tác (thể nhân), không có vốn góp của Công ty;
 - + Theo Biên bản họp và nghị quyết ngày 07/7/2016 thì khả năng tiếp tục góp vốn của tập thể CBCNV là rất hạn chế và mong muốn thoái vốn khỏi Dự án Phước Bình. Các thành viên tham gia dự án đã ký các Hợp đồng ủy quyền cho Chủ tịch công đoàn công ty tại Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh với chứng nhận của Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Ngày 8/9/2016, Chủ tịch công đoàn Chi nhánh đã ký Hợp đồng ủy thác số 01/UTĐT cho Tổng Giám đốc công ty để tiếp tục thực hiện dự án. Trong đó xác định Công đoàn chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Công đoàn) ủy thác cho Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải để thực hiện dự án trên cơ sở toàn bộ vốn góp là vốn huy động của đoàn viên công đoàn và một số cá nhân khác. Hợp đồng này được ký kết dựa trên nguyên tắc Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải không thu lãi mà chỉ thu phí ủy thác, nên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải sẽ không chịu trách nhiệm khi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do gặp các khó khăn chưa được lường trước.
 - + Nguồn vốn đã nhận của cán bộ nhân viên và đối tác: 43.977.775.000 VND. (Thuyết minh số 18 - Phải trả khác)
- Tình trạng của dự án:
 - + Theo quyết định 282/QĐ-TTg ngày 15/03/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật trục chính Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc tại phường Phước Long A và phường Phước Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thì dự án Khu nhà ở Phước Bình là dự án thành phần của Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc.
 - + Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải đã ký với Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà Đất Quận 10 hợp đồng kinh tế số 03/HĐKT ngày 08/03/2001 về việc tham gia đầu tư vào dự án.
 - + Dự án đã được Kiến trúc sư trưởng TP. Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch 1/500 bằng Văn bản số 1954/KTST-ĐB2 ngày 25/6/2001.
 - + Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết 1/2000 bằng Quyết định số 3061/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2011.

- Tại thời điểm 30/06/2026, tổng chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí đóng góp đền bù và xây dựng hạ tầng trực chính, đền bù GPMB, san nền, chi phí đo đạc, khảo sát, thiết kế...

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

- Tên Dự án: Khu chung cư phức hợp Phước Long A.
- Tổng mức đầu tư: 1.463,739 tỷ đồng.
- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải.
- Quy mô: 49.452 m². Mục đích xây dựng chung cư phức hợp gồm văn phòng, thương mại, căn hộ, trường tiểu học, giao thông, công viên và khu thể thao.
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới.
- Các bên tham gia đầu tư:

+ Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương hợp tác đầu tư thành lập pháp nhân mới với Liên danh Ngọc Việt - An Phú để đầu tư phát triển Dự án;

- Vimadeco chịu trách nhiệm đối với toàn bộ chi phí đã đầu tư;
- Liên danh Ngọc Việt - An Phú không chịu trách nhiệm đối với chi phí đã phát sinh do chưa ký hợp đồng hợp tác đầu tư;
- Số vốn góp/cổ phần theo tỷ lệ góp vốn của Vimadeco và Liên danh khi thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án lần lượt là 51%/49%;
- Vimadeco và Liên danh vẫn chưa ký Hợp đồng hợp tác đầu tư theo chủ trương do chưa thống nhất được tỉ lệ hợp tác kinh doanh và phân chia lợi nhuận.
- Ngày 14/10/2023, Vimadeco và Liên danh đã ký kết Biên bản chấm dứt thỏa thuận nguyên tắc số 14-10/2023/BB từ đó chấm dứt hoạt động hợp tác đầu tư giữa hai bên.

+ Ngày 10/10/2024, Vimadeco và Công ty cổ phần City Garden đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển dự án này. Hiện nay, Công ty cổ phần City Garden đang lập Phương án hợp tác để cùng Vimadeco thống nhất, tiến tới ký kết các Hợp đồng khung về việc hợp tác đối với dự án.

- Tại thời điểm 30/06/2026, chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí hạ tầng trực chính, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí hạ tầng lô đất, chi phí khảo sát, thiết kế.

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

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

- Theo Công văn số 441/UBND-ĐT ngày 20/01/2025, Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bỏ nội dung Công văn số 3979/UBND-ĐT ngày 15/10/2020 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Khu nhà ở Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Long A, Thành phố Thủ Đức, do Công ty Cổ phần Địa ốc 10 làm chủ đầu tư.
- Công văn này yêu cầu xem xét, xử lý việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, UBND Thành phố giao Thanh tra Thành phố phối hợp với các đơn vị liên quan khẩn trương rà soát, báo cáo kết quả thực hiện nội dung Kết luận Thanh tra số 29/KL-TTTP-P4 ngày 07/09/2017.
- Bên cạnh đó, UBND Thành phố cũng yêu cầu các đơn vị liên quan nhanh chóng hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật để triển khai dự án.
- Theo Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 07/05/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trục chính khu dân cư Bắc Rạch Chiếc tại phường Phước Long A, phường Phước Bình.
- Theo Công văn số 6131/UBND-BBT ngày 19/06/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc 10 rà soát, thống kê các trường hợp chưa hoàn tất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; chuẩn bị nguồn vốn chi trả và quỹ nền tái định cư; có văn bản chính thức về mức hỗ trợ thêm để UBND TP Thủ Đức làm cơ sở tiếp tục thực hiện.
- UBND TP Thủ Đức cũng yêu cầu các bên liên quan phối hợp, hỗ trợ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Công ty Cổ phần Địa ốc 10 trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án; rà soát, xử lý các trường hợp tái lấn chiếm (nếu có) và bàn giao mặt bằng cho Công ty Cổ phần Địa ốc 10.
- Theo Công văn số 2512/BBT-TĐ ngày 13/05/2026, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố Thủ Đức đã kiến nghị các giải pháp nhằm tiếp tục triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, cụ thể: Công ty Cổ phần Địa ốc 10 cần có ý kiến bằng văn bản về mức hỗ trợ bổ sung ngoài phương án đã được phê duyệt để làm cơ sở thực hiện; đề nghị Công ty Cổ phần địa ốc 10 tiếp tục thương lượng với các hộ dân, đề nghị Ủy ban nhân dân phường Phước Long kiện toàn Hội đồng bồi thường dự án để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tuy hai dự án đã có thời gian tạm dừng triển khai, đến nay đã được khởi động trở lại với những tín hiệu tích cực. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá thận trọng khả năng thu hồi và nhận định rằng các dự án này có khả năng tiếp tục triển khai hiệu quả. Thông tin chi tiết về các khoản trả trước cho người bán, khoản phải trả cán bộ công nhân viên góp vốn và khoản đặt cọc thực hiện dự án liên quan đến hai dự án này được trình bày tại thuyết minh số 7 và số 18.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.240.974.050	2.801.256.927
+ Trích trước giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.684.949.651	1.185.418.547
+ Chi phí tiền lương, ăn ca phải trả	199.133.665	193.374.531
+ Chi phí phải trả ngắn hạn khác	356.890.734	1.422.463.849
Cộng	<u>2.240.974.050</u>	<u>2.801.256.927</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Phải trả các bên liên quan	562.156.740	754.399.152
+ Công ty Cổ Phần Vận Tải Container Vimc	95.810.000	49.510.000
+ Công ty Cổ Phần VIMC Logistics	228.407.040	-
+ Công ty TNHH Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt	100.440.000	704.889.152
+ Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	5.778.000	-
+ Công ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng	71.176.900	-
+ Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc	60.544.800	-
- Phải trả các nhà cung cấp khác	20.834.405.785	16.172.346.884
+ Công ty TNHH Giao Nhận Và Thương Mại SLG	2.607.035.760	383.508.000
+ Các khoản công nợ phải trả khác	18.227.370.025	15.788.838.884
Cộng	21.396.562.525	16.926.746.036

17. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận bên liên quan	2.983.500.000	-
+ Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	2.983.500.000	-
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận các bên khác	3.007.926.425	160.120.875
Tổng	5.991.426.425	160.120.875

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ (VND)		Số phát sinh trong kỳ (VND)		Số cuối kỳ (VND)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế Giá trị gia tăng đầu ra	448.344.415	-	2.035.169.180	1.988.771.297	494.742.298	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.213.408.663	-	2.785.988.352	5.213.408.663	2.785.988.352	-
- Thuế thu nhập cá nhân	130.965.731	2.563.768	607.631.843	576.365.960	162.231.614	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.000.000	-	5.172.197.883	3.122.344.347	2.069.853.536	-
- Các loại thuế khác	156.748.237	-	1.326.904.527	1.345.161.891	138.490.873	-
Cộng	5.969.467.046	2.563.768	11.927.891.785	12.246.052.158	5.651.306.673	-

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	2.463.840.457	1.464.099.061
- Kinh phí công đoàn	154.286.443	183.806.165
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	319.085.950	399.085.950
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.990.468.064	881.206.946
b) Dài hạn	65.034.939.456	64.661.805.768
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.647.157.800	7.608.481.810
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.387.781.656	57.053.323.958
+ CBCNV góp vốn dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (*)	43.977.775.000	43.977.775.000
+ Lãi tiền gửi dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (*)	13.410.006.656	13.075.548.958
Cộng	67.498.779.913	66.125.904.829

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

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Doanh thu sửa chữa bãi container	227.245.164	553.195.915
- Doanh thu hợp tác kinh doanh bãi NHI	2.255.000.000	2.050.000.000
Cộng	2.482.245.164	2.603.195.915

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 BẢNG ĐỐI CHẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	13.648.791.109	13.648.791.109
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	4.612.000.000	(15.348.998.400)	(10.736.998.400)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.612.000.000	(4.612.000.000)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.537.000.000)	(3.537.000.000)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	(7.199.998.400)	(7.199.998.400)
Số dư đầu năm nay	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	30.884.308.883	13.674.326.689	154.558.615.572
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	10.679.275.549	10.679.275.549
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	4.102.298.007	(13.674.326.689)	(9.572.028.682)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.102.298.007	(4.102.298.007)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.722.029.982)	(3.722.029.982)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	(5.849.998.700)	(5.849.998.700)
Số dư cuối kỳ	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	34.986.606.890	10.679.275.549	155.665.862.439

(*) Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 29/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2026.

21.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	45.900.000.000	45.900.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	44.100.000.000	44.100.000.000
Cộng	90.000.000.000	90.000.000.000

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	90.000.000.000	90.000.000.000
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	5.849.998.700	7.199.998.400

21.4 CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>9.000.000</i>	<i>9.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ	2	2
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.999.998	8.999.998
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.999.998</i>	<i>8.999.998</i>
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

21.5 CÁC QUỸ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Quỹ đầu tư phát triển	34.986.606.890	30.884.308.883
Cộng	34.986.606.890	30.884.308.883

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Dollar Mỹ (USD)	24.961,57	76.482,73

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán hàng	91.134.858.340	75.774.622.646
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	89.851.331.595	62.348.196.883
Cộng	180.986.189.935	138.122.819.529

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Khoản giảm giá hàng bán	411.183.938	84.545.455
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	7.906.000	-
Cộng	419.089.938	84.545.455

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	90.443.097.683	73.466.978.996
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	71.183.039.802	47.086.658.943
Cộng	161.626.137.485	120.553.637.939

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.707.255.382	1.512.875.938
- Lãi chênh lệch tỷ giá	102.440.361	109.468.333
Cộng	1.809.695.743	1.622.344.271

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chiết khấu thanh toán cho người mua	310.807.750	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	14.984.104	272.409.144
Cộng	325.791.854	272.409.144

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a. Chi phí bán hàng	212.792.512	433.178.318
- Các chi phí khác	212.792.512	433.178.318
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.565.013.286	9.028.714.132
- Chi phí cho nhân viên	6.927.494.863	5.955.329.725
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn	355.730.110	314.215.051
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	188.996.454	155.650.276
- Thuế, phí và lệ phí	52.409.624	35.043.544
- (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(160.000.000)	(17.000.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	551.126.652	588.880.394
- Các chi phí khác	1.649.255.583	1.996.595.142
Cộng	9.777.805.798	9.461.892.450

29. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Tiền thanh lý, nhượng bán	-	11.070.194
- Tiền thuê đất được giảm	3.532.687.320	-
- Các khoản khác	39.282.134	92.144.639
Cộng	3.571.969.454	103.214.833

30. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thanh lý tài sản	-	72.175
- Thuế bị phạt, bị truy thu	464.677.861	715.378
- Các khoản khác	289.088.295	10.420.000
Cộng	753.766.156	11.207.553

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.322.808.993	3.841.071.465
- Chi phí nhân công	18.274.459.424	15.236.645.893
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.067.406.821	1.041.594.590
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.924.534.433	41.583.447.072
- Chi phí khác bằng tiền	3.494.797.211	4.014.211.291
- Chi phí dự phòng	(160.000.000)	(17.000.000)
Cộng	88.924.006.882	65.699.970.311

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	13.465.263.901	9.464.686.092
- Điều chỉnh	464.677.861	(8.263.382)
+ Chi phí phạt, chậm nộp	464.677.861	-
+ Điều chỉnh giảm	-	(8.263.382)
- Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	13.929.941.762	9.456.422.710
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Thuế TNDN phải trả ước tính	2.785.988.352	1.891.284.542
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.785.988.352	1.891.284.542

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	10.679.275.549	7.573.401.550
- Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	8.999.998	8.999.998
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	1.187	841

34. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
Mẫu số B09a-DN

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Thương mại		Dịch vụ	Không phân bổ theo bộ phận	Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND			VND	VND		
KẾT QUẢ KINH DOANH								
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ								
- Doanh thu bán ra bên ngoài	91.134.858.340	89.851.331.595			180.986.189.935	-		180.986.189.935
- Doanh thu nội bộ	1.341.621.745	4.669.984.298			6.011.606.043	(6.011.606.043)		-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.906.000)	(411.183.938)			(419.089.938)	-		(419.089.938)
Tổng doanh thu thuần	92.468.574.085	94.110.131.955			186.578.706.040	(6.011.606.043)		180.567.099.997
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	90.443.097.683	77.194.645.845			167.637.743.528	(6.011.606.043)		161.626.137.485
Doanh thu tài chính				1.809.695.743	1.809.695.743	-		1.809.695.743
Chi phí tài chính				325.791.854	325.791.854	-		325.791.854
Chi phí bán hàng				212.792.512	212.792.512	-		212.792.512
Chi phí quản lý doanh nghiệp				9.565.013.286	9.565.013.286	-		9.565.013.286
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					7.027.669.117	-		7.027.669.117
Thu nhập khác				3.571.969.454	3.571.969.454	-		3.571.969.454
Chi phí khác				753.766.156	753.766.156	-		753.766.156
Lợi nhuận khác					2.818.203.298	-		2.818.203.298
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					9.845.872.415	-		9.845.872.415
TÀI SẢN								
Tài sản ngắn hạn					153.206.998.346	-		153.206.998.346
Tài sản dài hạn					116.967.412.954	-		116.967.412.954
Tổng tài sản					270.174.411.300	-		270.174.411.300
NỢ PHẢI TRẢ								
Nợ ngắn hạn					49.473.609.405	-		49.473.609.405
Nợ dài hạn					65.034.939.456	-		65.034.939.456
Tổng nợ phải trả					114.508.548.861	-		114.508.548.861

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

Chỉ tiêu	Hải Phòng		Hà Nội		Hồ Chí Minh		Vũng Tàu		Tổng bộ phận địa báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND
KẾT QUẢ KINH DOANH													
- Doanh thu bán ra bên ngoài	70.266.072.398		5.186.435.343		35.403.650.628		70.130.031.566		180.986.189.935		-		180.986.189.935
- Doanh thu nội bộ	674.254.848		9.122.479		3.975.050.971		1.353.177.745		6.011.606.043		(6.011.606.043)		-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(416.213.938)		-		-		(2.876.000)		(419.089.938)		-		(419.089.938)
Tổng doanh thu thuần	70.940.327.246		5.195.557.822		39.378.701.599		71.483.209.311		186.997.795.978		(6.011.606.043)		180.986.189.935
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	67.551.661.237		3.826.142.382		26.655.918.610		69.604.021.299		167.637.743.528		(6.011.606.043)		161.626.137.485
Doanh thu tài chính	1.283.228.478		163.978.528		242.477.835		120.010.902		1.809.695.743		-		1.809.695.743
Chi phí tài chính	193.228.716		-		12.563.138		120.000.000		325.791.854		-		325.791.854
Chi phí bán hàng	14.127.642		-		-		198.664.870		212.792.512		-		212.792.512
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.317.862.990		671.081.432		2.149.970.073		426.098.791		9.565.013.286		-		9.565.013.286
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.853.324.861)		862.312.536		10.802.727.613		1.254.435.253		11.066.150.541		-		11.066.150.541
Thu nhập khác	1.011.182.818		105.060		2.560.681.376		200		3.571.969.454		-		3.571.969.454
Chi phí khác	481.871.117		-		271.895.039		-		753.766.156		-		753.766.156
Lợi nhuận khác	529.311.701		105.060		2.288.786.337		200		2.818.203.298		-		2.818.203.298
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.324.013.160)		862.417.596		13.091.513.950		1.254.435.453		13.884.353.839		-		13.884.353.839
TÀI SẢN													
Tài sản ngắn hạn	162.783.921.200		8.974.121.237		36.970.245.033		28.620.495.407		237.348.782.877		(84.141.784.531)		153.206.998.346
Tài sản dài hạn	21.841.486.270		-		92.296.436.455		2.829.490.229		116.967.412.954		-		116.967.412.954
Tổng tài sản	184.625.407.470		8.974.121.237		129.266.681.488		31.449.985.636		354.316.195.831		(84.141.784.531)		270.174.411.300
NỢ PHẢI TRẢ													
Nợ ngắn hạn	38.190.036.030		7.754.029.841		57.472.901.882		30.198.426.183		133.615.393.936		(84.141.784.531)		49.473.609.405
Nợ dài hạn	5.975.000.000		357.673.800		58.702.265.656		-		65.034.939.456		-		65.034.939.456
Tổng nợ phải trả	44.165.036.030		8.111.703.641		116.175.167.538		30.198.426.183		198.650.333.392		(84.141.784.531)		114.508.548.861

36. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 02/2026/HTKD/VANCUONG-VMD ngày 26/01/2026 với Công ty TNHH Liên hợp Xây dựng Vạn Cường để thuê bãi tại địa chỉ: Km 18, Xa lộ Hà Nội, phường Đông Hoà, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Diện tích thuê bãi là: 17.700 m²;

+ Nhà văn phòng là: 200 m²;

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

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

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

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 31/2015/HĐMB ngày 30/11/2015 với Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng để mua bán tài sản là nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước tại số 11 Võ Thị Sáu, phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (trước đây là số 11 Võ Thị Sáu, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng).

+ Tổng diện tích thuê: 376,7 m².

+ Thời gian thuê: 50 năm.

+ Mục đích sử dụng: làm trụ sở chính công ty.

+ Tiền thuê đất trả tiền một lần: 4.576.046.000 đồng.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 9150/HĐ-STMNT-QLĐ ngày 07/09/2017 với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để thuê đất tại Km 7 Xa lộ Hà Nội, phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Km 7 Xa lộ Hà Nội, phường Phước Long A, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh).

+ Tổng diện tích thuê: 18.581,1 m².

+ Thời gian thuê đất: thuê đất ngắn hạn hàng năm.

+ Hình thức trả tiền thuê đất: trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Mục đích sử dụng: làm bãi trung chuyển container.

+ Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm với số tiền phải trả năm 2026 là: 8.435.819.400 đồng/năm.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 539/HĐTĐ ngày 12/09/2014 với Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội để thuê đất tại số 41 đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội (trước đây là số 41 đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội). Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất được xác định bởi các điểm: từ 1 đến 9, 9', từ 10 đến 18 tại Bản đồ hiện trạng số 04.329/HT, tỷ lệ 1/500 do Công ty Đo đạc Địa chính Hà Nội lập ngày 20/5/2004, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 23/02/2009.

+ Tổng diện tích thuê: 8.852,5 m².

+ Thời gian thuê đất: thuê đất hàng năm

+ Hình thức trả tiền thuê đất: trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Mục đích sử dụng: làm bãi đầu mối trung chuyển container.

+ Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm với số tiền phải trả năm 2026 là: 856.665.278 đồng/năm.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 124/HĐTĐ ngày 30/06/2014 với Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng để thuê đất tại phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng (trước đây là phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng). Vị trí, chỉ giới khu đất được xác định theo bản đồ địa chính (trích đo) tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công trình Xây dựng Hải Phòng lập được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 08/01/2006.

+ Tổng diện tích thuê: 53.808,6 m²;

+ Thời gian thuê đất: Từ ngày 15/09/1998 đến ngày 15/09/2048;

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

+ Mục đích thuê đất: Thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng trung tâm giao nhận, bảo quản và sửa chữa Container;

+ Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước, số tiền phải trả trong năm 2026 là: 3.101.009.000 đồng/năm.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 104/HĐ-TĐ ngày 09/07/2004 với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng để thuê đất tại phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (trước đây là phường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng). Vị trí thuê đất được xác định theo bản trích lục từ tờ bản đồ địa chính lập tỷ lệ 1/500 được Sở Địa chính thẩm định.

+ Tổng diện tích thuê: 20.215,92 m²;

+ Thời gian thuê đất: 30 năm kể từ ngày 14/05/1998;

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

+ Mục đích sử dụng: Khai thác, quản lý và vận chuyển Container;

+ Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm với số tiền phải trả năm 2026 là: 274.615.400 đồng/năm.

- Công ty nhận Quyết định số 48/KH-TC ngày 11/01/2001 điều chuyển vốn của Công ty xuất nhập khẩu vật tư đường biển. Trong đó có diện tích đất 4.344,08 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00286QSDĐ/Q2 cấp ngày 06/04/1998; thuộc Hợp đồng số 19 HĐ/TĐ ngày 10/06/1998 với Sở Địa chính Thành phố Hải Phòng thuê đất tại phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (trước đây là phường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng). Vị trí thuê đất được xác định theo bản trích lục từ tờ bản đồ địa chính xác lập tỷ lệ 1/500 đã được Sở Địa chính thẩm định.

+ Tổng diện tích thuê là 4.344,08 m².

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

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

+ Mục đích sử dụng: Khai thác, quản lý và vận chuyển Container;

+ Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm với số tiền phải trả năm 2026 là: 497.587.000 đồng/năm.

37. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

- Công ty TNHH Vĩnh Lộc có quyền sử dụng đối với 6.748 m² đất tranh chấp với Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại phường Phước Long A, quận 9, TP Hồ Chí Minh theo các văn bản:

- + Quyết định số 432/QĐ-BTNMT ngày 07/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về giải quyết tranh chấp đất giữa Vimadeco và Vĩnh Lộc;
- + Văn bản số 1409/UBND-NCPC ngày 17/04/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại, kiến nghị của Công ty TNHH Vĩnh Lộc tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- + Biên bản giao đất ngày 13/06/2019 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành Quyết định số 432/QĐ- BTNMT ngày 07/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Như vậy, Công ty phải giao lại 6.748 m² đất cho Vĩnh Lộc (diện tích đo hiện trạng hiện nay là 6.833,3 m²).

- Do có sự chênh lệch về diện tích giữa Quyết định 432/QĐ-BTNMT và văn bản số 1409/UBND-NCPC, Công ty đã đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến. Tuy nhiên, văn bản trả lời của Bộ cũng không xác định cụ thể Công ty phải bàn giao theo diện tích nào.
- Vì vậy, Công ty sẽ tiến hành bàn giao sau khi nhận được văn bản hướng dẫn hoặc quyết định bàn giao của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

38. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

38.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

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

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Bên liên quan

Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP
 Công ty Cổ phần Vận tải container VIMC
 Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ
 Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân
 Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc
 Công Ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng
 Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Cảng Đình Vũ
 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Logistics Cảng Quy Nhơn
 Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng
 Công ty Cổ phần Vận tải và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn
 Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn
 Công ty Cổ phần Cảng cửa ngõ Sài Gòn
 Công ty Cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ
 Công ty Cổ phần VIMC Logistics
 Công ty TNHH Khai thác Container Việt nam
 Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép
 Công ty TNHH Cảng quốc tế TIL Cảng Hải Phòng
 Công Ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế
 Cảng Sài Gòn- SSA
 Công ty TNHH Tiếp vận SITC Đình Vũ
 Công ty TNHH Vận tải quốc tế Nhật - Việt
 Công ty Cổ phần Đại Lý Tàu biển và Logistics Vosco

Mối quan hệ

[illegible]

Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty liên kết của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty liên kết của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty liên kết của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam

Công ty liên kết của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty liên kết của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
 Công ty liên kết của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam

38.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	66.517.470.176	38.547.184.275
- Công ty Cổ Phần Đại Lý Tàu Biển Và Logistics VOSCO	12.740.153	-
- Công ty Cổ Phần VIMC Logistics	160.658.333	3.567.990.365
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	15.037.424.351	-
- Công ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn	4.735.288.098	6.523.310.581
- Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	58.253.921	67.348.521
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Cảng Cái Lân	34.000.000	27.795.000
- Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	26.474.942.170	2.602.178.705
- Công ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	12.199.214.816	8.242.727.271
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	7.251.633.333	10.158.054.542
- Công ty Cổ Phần Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài	168.963.149	164.063.636
- Công ty Vận Tải Biển VIMC - Chi Nhánh Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	100.000.000	122.937.344
- Công ty Cổ Phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn	284.351.852	-
- Công ty Cổ Phần Cảng Hải Phòng	-	7.070.778.310
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.745.387.505	2.925.532.297
- Công ty Cổ Phần VIMC Logistics	211.488.000	108.700.000
- Công ty Cổ Phần Cảng Hải Phòng	37.910.000	38.220.000
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	15.041.000	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Cảng Đình Vũ	49.525.000	-
- Công ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn	52.249.000	18.046.235
- Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	35.025.558	620.000
- Công ty Cổ Phần Cảng VIMC Đình Vũ	18.955.000	8.130.000
- Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	2.039.726.111	1.235.032.417
- Công ty TNHH Tiếp Vận SITC-Đình Vũ	71.050.740	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	284.666.667	256.666.667
- Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	89.992.003	189.504.728
- Chi Nhánh Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP Tại Hải Phòng	1.388.889	-
- Công ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng	65.904.537	7.500.000
- Công ty TNHH Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt	703.400.000	1.063.112.250
- Công ty TNHH Cảng quốc tế TIL Cảng Hải Phòng	11.065.000	-

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Duy Dương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	183.375.890	67.500.000
Ông Nguyễn Chí Kiên	Thành viên HĐQT	135.000.710	42.500.000
Ông Vũ Châu Thành	Thành viên HĐQT	135.500.710	43.500.000
Ông Đào Hồng Chương	Thành viên HĐQT	135.500.710	43.000.000
Ông Vũ Việt Thắng	Thành viên HĐQT	136.000.710	47.318.000
Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc	743.998.090	348.389.130
Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc	356.298.194	-
Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	353.535.080	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng ban kiểm soát	137.000.710	48.318.000
Bà Đỗ Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát	-	22.084.615
Bà Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên Ban kiểm soát	65.863.320	-
Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên Ban kiểm soát/ Trưởng ban khai thác container	285.668.832	224.883.542
Bà Nguyễn Thụy Vân	Trưởng phòng kế toán	339.116.503	271.129.963
Ông Chu Hồng Linh	Người quản trị công ty	272.651.272	250.560.194
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Trưởng phòng kế toán		3.279.510.731	1.409.183.444

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

Ngày 21/7/2026, Công ty nhận được Bản án phúc thẩm số 246/2026/KDTM-PT ngày 26/6/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng vận chuyển hàng hóa bằng đường biển. Theo phán quyết:

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải có nghĩa vụ bồi hoàn cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Ngọc Phước số tiền 1.657.117.456 đồng.
- Đồng thời, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Vận tải Hoàng Thư phải bồi hoàn cho Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải số tiền 1.657.117.456 đồng.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của Công ty. Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC). Theo đó, Công ty đã thực hiện trình bày và phân loại lại các số liệu so sánh cho phù hợp với cách trình bày mới theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 27 tháng 10 năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026) với một số khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính, chi tiết phân loại lại các số liệu so sánh như sau:

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

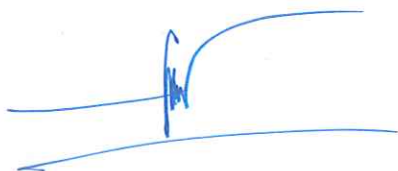
Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	21.510.000.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	21.745.594.246
Phải thu ngắn hạn khác	136	3.508.500.275	Phải thu ngắn hạn khác	135	3.272.906.029
			Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	160.120.875
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.624.219.936	Phải trả ngắn hạn khác	319	1.464.099.061

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Tổng Giám đốc





Nguyễn Sơn Tùng

Nguyễn Thụy Vân

Phạm Thanh Nhân