

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

=====*&=====



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Kỳ kế toán từ Ngày 01/01/2026 đến Ngày 30/09/2026)

Gồm các biểu:

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

NĂM 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
1		2	3	4	5
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		155.345.833.414	148.314.968.455
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	45.122.270.876	71.801.705.944
1.	Tiền	111		34.622.270.876	18.041.705.944
2.	Các khoản tương đương tiền	112		10.500.000.000	53.760.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	42.352.973.391	21.745.594.246
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		42.352.973.391	21.745.594.246
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.979.110.594	51.153.883.607
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	63.996.485.188	58.610.445.005
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.373.376.438	3.883.987.167
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	5.842.815.203	3.272.906.029
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(14.233.566.235)	(14.613.454.594)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.7	4.390.367.666	1.979.215.626
1.	Hàng tồn kho	141		4.390.367.666	1.979.215.626
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		4.501.110.887	1.634.569.032
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	4.193.335.591	1.093.309.358
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		307.775.296	538.695.906
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	-	2.563.768
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.202.423.675	107.698.850.281
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		24.653.398.581	24.746.879.334
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	24.653.398.581	24.653.398.581
2.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5	-	93.480.753
II.	Tài sản cố định	220		22.738.559.307	12.092.775.849
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	20.580.226.007	9.840.692.546
-	Nguyên giá	222		129.448.437.695	117.107.264.262
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(108.868.211.688)	(107.266.571.716)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.158.333.300	2.252.083.303
-	Nguyên giá	228		3.200.000.000	3.200.000.000
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.041.666.700)	(947.916.697)
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250	V.8	50.033.779.373	51.473.962.204
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		50.033.779.373	51.473.962.204
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	11.713.364.385	11.713.364.385
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		33.594.000.000	33.594.000.000
2.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(21.880.635.615)	(21.880.635.615)
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		7.063.322.029	7.671.868.509
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	4.305.129.110	4.913.675.590
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		2.758.192.919	2.758.192.919
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)		280		271.548.257.089	256.013.818.736

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026)

(tiếp theo)

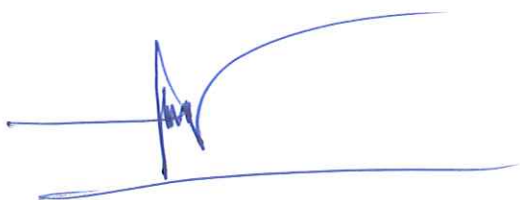
NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
<i>I</i>		<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		112.614.816.713	101.455.203.164
I.	Nợ ngắn hạn	310		47.258.839.245	36.793.397.396
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	15.326.305.178	16.926.746.036
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		72.158.139	105.060
3.	Phải trả cổ tức lợi nhuận	313	V.13	263.894.186	160.120.875
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	11.225.208.260	5.969.467.046
5.	Phải trả người lao động	315		8.393.644.663	5.716.196.297
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	2.167.800.320	2.801.256.927
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	5.784.321.997	2.603.195.915
9.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	2.521.914.909	1.464.099.061
10.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.503.591.593	1.152.210.179
II.	Nợ dài hạn	330		65.355.977.468	64.661.805.768
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.16	65.355.977.468	64.661.805.768
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	158.933.440.376	154.558.615.572
I.	Vốn chủ sở hữu	410		158.933.440.376	154.558.615.572
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		90.000.000.000	90.000.000.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		20.000.000.000	20.000.000.000
3.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(20.000)	(20.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		34.986.606.890	30.884.308.883
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		13.946.853.486	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		13.946.853.486	13.648.791.109
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		271.548.257.089	256.013.818.736

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Sơn Tùng



Nguyễn Thụy Vân



Phạm Thanh Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(Kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026)

Đơn vị tính: VND

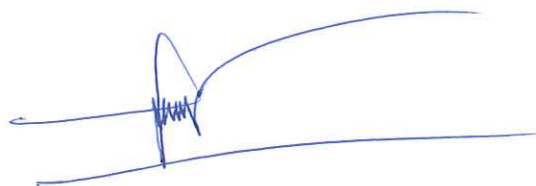
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	98.887.370.576	84.050.053.347	279.873.560.511	222.172.872.876
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	18.618.848	1.302.565.519	437.708.786	1.387.110.974
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		98.868.751.728	82.747.487.828	279.435.851.725	220.785.761.902
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	90.445.118.147	71.984.960.357	252.071.255.632	192.538.598.296
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8.423.633.581	10.762.527.471	27.364.596.093	28.247.163.606
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	1.106.626.658	793.567.432	2.916.322.401	2.415.911.703
7. Chi phí tài chính	23	VI.5	242.451.987	256.319.251	568.243.841	528.728.395
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	396.714.355	277.846.233	609.506.867	711.024.551
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4.764.187.269	5.110.258.065	14.329.200.555	14.138.972.197
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-23-25-26)	30		4.126.906.628	5.911.671.354	14.773.967.231	15.284.350.166
11. Thu nhập khác	31	VI.8	1.814.741	1.767.874.904	3.573.784.195	1.871.089.737
12. Chi phí khác	32	VI.9	41.916.558	21.621.646	795.682.714	32.829.199
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(40.101.817)	1.746.253.258	2.778.101.481	1.838.260.538
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.086.804.811	7.657.924.612	17.552.068.712	17.122.610.704
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	819.226.874	1.536.961.900	3.605.215.226	3.428.246.442
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.267.577.937	6.120.962.712	13.946.853.486	13.694.364.262
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	363	680	1.550	1.523
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		363	680	1.550	1.523

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Sơn Tùng

Nguyễn Thụy Vân

Phạm Thanh Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		4.086.804.811	7.657.924.612	17.552.068.712	17.122.610.704
2.	Điều chỉnh cho các khoản			(628.427.489)	(156.550.132)	(1.428.276.050)	(644.831.480)
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		627.983.154	425.429.724	1.695.389.975	1.467.024.314
-	Các khoản dự phòng	03		(219.888.359)	165.278.000	(379.888.359)	148.278.000
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.036.522.284)	(747.257.856)	(2.743.777.666)	(2.260.133.794)
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.458.377.322	7.501.374.480	16.123.792.662	16.477.779.224
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.460.258.827	682.351.316	(7.118.373.497)	(13.716.382.448)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.395.099.546)	(2.033.750.935)	(2.411.152.040)	(2.555.842.613)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		4.170.457.175	7.262.180.217	12.312.652.261	21.129.836.954
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(698.454.427)	1.314.863.519	(2.491.479.753)	(1.150.245.902)
-	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		(1.155.883.958)	(717.248.160)	(3.438.538.568)	(2.563.319.639)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.839.655.393	14.009.770.437	7.831.382.402	15.780.187.313
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-	-	-	-
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(86.663.096)	(625.781.159)	(10.900.990.602)	(1.368.164.884)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.921.000.000)	(1.160.000.000)	(48.071.000.000)	(39.211.572.603)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.760.000.000	11.920.000.000	28.110.000.000	49.020.000.000
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.256.243.086	529.391.898	2.097.398.521	2.162.294.448
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9.008.579.990	10.663.610.739	(28.764.592.081)	10.602.556.961
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.746.225.389)	(223.135.050)	(5.746.225.389)	(7.169.800.655)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5.746.225.389)	(223.135.050)	(5.746.225.389)	(7.169.800.655)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		12.102.009.994	24.450.246.126	(26.679.435.068)	19.212.943.619

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.020.260.882	21.995.147.336	71.801.705.944	27.232.449.843
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61					
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	45.122.270.876	46.445.393.462	45.122.270.876	46.445.393.462

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Sơn Tùng

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN



Nguyễn Thụy Vân

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Nhân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 90.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 90.000.000.000 đồng; tương đương 9.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc Chủ sở hữu hoặc đi thuê;
Chi tiết: Cho thuê kho, bãi, văn phòng, kinh doanh nhà.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
Chi tiết: Dịch vụ Đại lý tàu biển; Dịch vụ đại lý vận tải đường biển; Dịch vụ môi giới thuê tàu biển; Dịch vụ Logistics; Dịch vụ giao nhận hàng hóa; khai thuê hải quan, kinh doanh xăng dầu; Dịch vụ cho thuê Container.
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi lưu trữ hàng hóa;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường thủy nội địa; ven biển và viễn dương.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2026, thị trường xăng dầu thế giới và trong nước tiếp tục chịu tác động của những biến động địa chính trị, đặc biệt là căng thẳng tại Trung Đông và xung đột Nga – Ukraine, cùng với những yếu tố liên quan đến nguồn cung, nhu cầu tiêu thụ và chính sách điều hành của các quốc gia sản xuất dầu mỏ. Những diễn biến này làm gia tăng rủi ro biến động giá dầu thô và các sản phẩm xăng dầu trên thị trường quốc tế, qua đó ảnh hưởng đến giá nhập khẩu và giá bán xăng dầu trong nước.

Là doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực vận tải, logistics và kinh doanh bán lẻ xăng dầu, Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải chịu ảnh hưởng trực tiếp từ biến động giá nhiên liệu. Giá xăng dầu thay đổi tác động đến chi phí nhiên liệu, giá vốn hàng bán, chi phí vận hành và hiệu quả khai thác dịch vụ; đồng thời ảnh hưởng đến nhu cầu vận chuyển, hoạt động kinh doanh xăng dầu và biên lợi nhuận của Công ty. Trong bối cảnh thị trường còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định, việc chủ động theo dõi diễn biến giá cả, quản trị chi phí và điều hành hoạt động kinh doanh linh hoạt là những yếu tố quan trọng nhằm hạn chế rủi ro và duy trì hiệu quả sản xuất kinh doanh trong năm 2026.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Công ty có Trụ sở chính được đặt tại: Số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.
- Tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026 Công ty có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau.

Tên các đơn vị trực thuộc		Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại Thành phố Hồ Chí Minh	Tầng 3, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, 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	Ấp Hiệp Thành, Xã Bình Giã, TP Hồ Chí Minh.	Kinh doanh xăng dầu.
3.	Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại Hà Nội	Số 1 Phố Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.	Kinh doanh vận tải và khai thác cảng nội địa.
4.	Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại Quảng Ninh (*)	Số 7, ngõ 6, phố Hải Vân, Phường Hạ Long, Thành phố Quảng Ninh.	Đại lý tàu biển, dịch vụ đại lý vận tải đường biển, dịch vụ logistics

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

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số V.02.

7. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 114 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 111 người).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán năm**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ trình bày trong báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung, được thực hiện và cập nhật trên Phần mềm kế toán CADS.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang đồng Việt Nam; Ảnh hưởng nếu có do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính**

- Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang đồng Việt Nam: Báo cáo tài chính được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), là đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty. Công ty không phát sinh Báo cáo tài chính được lập bằng ngoại tệ cần chuyển đổi sang Đồng Việt Nam.

- Ảnh hưởng do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Không phát sinh.

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

- Tỷ giá ghi sổ là tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

- Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch, phù hợp với quy định kế toán hiện hành. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ), trừ trường hợp pháp luật kế toán có quy định khác.

- Cuối niên độ kế toán quý, năm đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: Các khoản mục có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá mua bán chuyển khoản tại ngày kết thúc quý, năm báo cáo của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

d) *Đầu tư vào đơn vị khác* Các khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc. Việc trích lập dự phòng tổn thất đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành.

e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính: Các giao dịch liên quan đến đầu tư tài chính được ghi nhận và hạch toán theo quy định của chế độ kế toán hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải thu, nguyên tệ và các yếu tố khác phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của Công ty.

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

a) Phải thu của khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản và các giao dịch có tính chất tương tự giữa Công ty và khách hàng độc lập.

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

c) Nguyên tắc ghi nhận và đánh giá các khoản phải thu: Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá trị ghi sổ. Cuối kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản phải thu để xác định giá trị dự kiến có thể thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu có dấu hiệu khó thu hồi theo quy định.

d) Nguyên tắc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ đã quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy có khả năng không thu hồi được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ để trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán hoặc cam kết ban đầu, không tính đến thời gian gia hạn nợ giữa các bên.

Mức trích lập dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

+ 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.

+ 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

+ 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

+ 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

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

Việc trích lập, sử dụng và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được theo dõi thường xuyên, liên tục tình hình nhập, xuất, tồn trên sổ kế toán.

- Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng được trích lập vào cuối kỳ khi giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được, theo quy định hiện hành.

- Tiêu thức phân bổ nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ: Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ được phân bổ theo giá trị và thời gian sử dụng thực tế, phù hợp với mục đích sử dụng và đặc điểm hoạt động của Công ty.

- Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho liên quan đến các hợp đồng có rủi ro lớn: Công ty đánh giá các hợp đồng có rủi ro lớn và thực hiện trích lập dự phòng đối với các nghĩa vụ dự kiến phát sinh theo quy định hiện hành.

- Kiểm kê hàng tồn kho: Cuối kỳ kế toán, Công ty thực hiện kiểm kê thực tế hàng tồn kho và đối chiếu với sổ liệu trên sổ kế toán để xác định và xử lý chênh lệch (nếu có).

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

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

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản được phản ánh theo 3 tiêu chí: Nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Phương pháp khấu hao và thời gian sử dụng hữu ích TSCĐ hữu hình và vô hình: Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của từng loại tài sản, cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn được cấp
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

8. Nguyên tắc kế toán Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư, mua sắm và xây dựng tài sản cố định chưa hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, được ghi nhận theo giá gốc.

Giá trị xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt, mua sắm máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác liên quan đến quá trình đầu tư. Khi công trình hoàn thành, nghiệm thu và đủ điều kiện đưa vào sử dụng, giá trị đầu tư được kết chuyển sang tài sản cố định hoặc tài sản có liên quan theo quy định.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

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

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

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và nợ phải trả dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo quy định hiện hành về kế toán các giao dịch bằng ngoại tệ.

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

Khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận phải trả cho các cổ đông và tình hình thanh toán các khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền. Công ty ghi nhận khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận khi phát sinh nghĩa vụ phải trả và Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả theo quy định của pháp luật.

Đối với cổ tức trả cho cổ đông, Công ty ghi nhận khoản phải trả trên Báo cáo tài chính kể từ thời điểm có quyết định của cấp có thẩm quyền về mức cổ tức, hình thức trả và thời gian trả cổ tức, đồng thời thực hiện chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu***Doanh thu bán hàng:***

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán 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.

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

17. Nguyên tắc kế toán Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành.

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

19. Các bên liên quan

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

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

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

20. Thông tin bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm, dịch vụ theo từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh hoặc hoạt động trong một môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý, đồng thời chịu các rủi ro và thu được các lợi ích kinh tế khác biệt so với các bộ phận khác.

Công ty xác định và trình bày thông tin bộ phận theo hai tiêu thức, bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty, nhằm cung cấp cho người sử dụng Báo cáo tài chính các thông tin cần thiết để đánh giá đặc điểm hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động, tình hình tài chính cũng như các rủi ro và lợi ích kinh tế của từng bộ phận và của toàn Công ty.

Doanh thu, chi phí, tài sản và nợ phải trả của từng bộ phận được xác định và ghi nhận nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng của Công ty. Các giao dịch phát sinh giữa các bộ phận được thực hiện theo nguyên tắc giao dịch nội bộ và được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

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

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương với tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	643.370.111	561.175.974
- Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	33.978.900.765	17.480.529.970
+ Tiền gửi ngân hàng VND - VP Hải Phòng	17.827.520.491	3.078.762.106
NH TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Hải Phòng	6.524.495.812	966.037.774
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hải Phòng	8.335.895.025	724.988.403
NH TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - CN Đông Hải Phòng	135.346.508	9.260.812
NH TMCP Sài Gòn-Hà Nội	6.150.184	6.739.873
NH TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Hải Phòng	8.920.254	8.939.921
NH TMCP An Bình - CN Hải Phòng	510.954.451	6.746.782
NH TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hạ Long	2.305.758.257	1.356.048.541
+ Tiền gửi ngân hàng VND - CN Hà Nội	2.282.486.830	1.135.293.877
NH TMCP Hàng Hải VN - CN Hà Nội	2.281.023.959	1.130.005.986
NH TMCP Bắc Á - CN Hà Nội	1.462.871	5.287.891
+ Tiền gửi ngân hàng VND - CN Hồ Chí Minh	6.857.607.755	7.951.230.037
NH TMCP Ngoại thương - CN Hồ Chí Minh	4.984.254.605	4.903.143.617
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Phú Nhuận	81.350.692	109.365.597
NH TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Huỳnh Tuấn Phát (Công ty)	98.391.784	636.623.391
NH TMCP Ngoại thương (Depot)	1.019.600.491	1.967.475.694
NH TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Huỳnh Tuấn Phát (Dự án)	218.674.542	43.359.905
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Phú Nhuận (Dự án)	455.335.641	291.261.833
+ Tiền gửi ngân hàng VND - CN Vũng Tàu	4.623.538.216	3.318.279.881
NH TMCP Ngoại thương - CN Hồ Chí Minh	4.613.545.666	3.311.492.408
NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	9.992.550	6.787.473
+ Tiền gửi ngân hàng - USD (*)	2.387.747.473	1.996.964.069
HP - NH TMCP Hàng Hải Việt Nam (USD) - CN Hải Phòng	1.390.675.272	1.344.159.249
HCM - NH TMCP Ngoại thương (USD) - CN Hồ Chí Minh	997.072.201	652.629.100
VT - NH TMCP Ngoại Thương(USD) - CN Hồ Chí Minh	-	175.720
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (**)	10.500.000.000	53.760.000.000
NH TMCP Bắc Á - CN Kim Liên	-	460.000.000
NH TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hạ Long	5.000.000.000	22.000.000.000
NH TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - CN Đông Hải Phòng	1.000.000.000	10.000.000.000
NH TMCP An Bình - CN Hải Phòng		8.000.000.000
NH TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Huỳnh Tấn Phát	1.000.000.000	6.600.000.000
NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	3.500.000.000	6.700.000.000
Cộng	45.122.270.876	71.801.705.944

(*) Chi tiết tiền gửi USD tại các Ngân hàng	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
- NH TMCP Hàng Hải (USD) - CN Hải Phòng	52.616,28	51.480,63
- NH TMCP Ngoại thương (USD) - CN Hồ Chí Minh (HCM)	35.470,63	24.995,37
- NH TMCP Ngoại Thương(USD) - CN Hồ Chí Minh (BRVT)	-	6,73
Cộng	88.086,91	76.482,73

(**) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đang có các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng sau:

- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,75%/năm.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng - 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm.
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng - 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm.

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	41.471.000.000	-	21.510.000.000	-
+ NH TMCP Bắc Á - CN Kim Liên	5.471.000.000	-	4.510.000.000	-
+ NH TMCP An Bình - CN Hải Phòng	24.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ NH TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Huỳnh Tấn Phát	6.600.000.000	-	6.600.000.000	-
+ NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	5.400.000.000	-	5.400.000.000	-
- Dự thu lãi tiền gửi	881.973.391	-	235.594.246	-
+ NH TMCP Bắc Á - CN Kim Liên	123.273.392	-	91.930.687	-
+ NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hải Phòng	-	-	-	-
+ NH TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam	32.013.698	-	101.116.438	-
+ NH TMCP An Bình - CN Hải Phòng	698.706.847	-	4.041.095	-
+ NH TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Huỳnh Tấn Phát	3.123.288	-	24.213.698	-
+ NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	24.856.166	-	14.292.328	-
Cộng	42.352.973.391	-	21.745.594.246	-

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến dưới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại sau:

- Ngân hàng TMCP Bắc Á - Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng với lãi suất từ 7,75%/năm đến 8,35%/năm.
- Ngân hàng TMCP An Bình - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 8,8%/năm đến 9,3%/năm.
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 8,9%/năm đến 9%/năm.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có lãi suất từ 8%-8,4%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư khác				
- Công ty CP cảng Quốc tế QTM (trước đây là Công ty TNHH Sửa chữa Tàu biển Vinalines)	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)

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

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

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Tên khách hàng	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	27.078.195.374	(2.451.443.495)	24.201.724.497	(2.451.443.495)
- Công ty CP VIMC Logistics	-	-	769.769.860	-
- CN Công ty CP VIMC Logistics Tại Tp Hồ Chí Minh	182.710.000	-	539.340.000	-
- Công ty CP Vận Tải Container VIMC	10.441.091.292	-	9.823.486.878	-
- Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	1.050.563.733	(790.390.426)	1.058.908.990	(790.390.426)
- Công ty CP Vận Tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	(1.661.053.069)	1.661.053.069	(1.661.053.069)
- Công ty CP Đại Lý Tàu Biển Và Logistics VOSCO	-	-	1.339.200	-
- Công ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	6.167.720.500	-	3.247.061.050	-
- Công ty CP Cảng Sài Gòn	947.630.940	-	579.765.450	-
- Công ty TNHH LD DV Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	4.511.600.000	-	4.137.400.000	-
- Công ty CP Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	27.230.000	-	38.200.000	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Logistics Cảng Quy Nhơn	33.715.840	-	-	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	2.054.880.000	-	2.345.400.000	-
b) Phải thu của khách hàng khác	36.918.289.814	(7.137.868.173)	34.408.720.508	(7.477.756.532)
- Công ty TNHH Cảng Phước Long	8.459.016.000	-	10.605.456.000	-
- Công ty TNHH Maersk Logistics & Services Việt Nam	4.641.105.431	-	498.536.200	-
- Công ty CP Hàng Hải VSICO	1.592.080.834	-	2.043.207.387	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển TM & XD Hòa Bình	2.053.606.176	(2.053.606.176)	2.053.606.176	(2.053.606.176)
- Công ty CP Vận Tải Đa Phương Thức Bình Dương	2.654.080.000	-	-	-
- Công ty TNHH Nguyễn Quyết	996.750.280	-	646.147.700	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Nam Thái Group	1.035.860.000	(1.035.860.000)	1.195.860.000	(1.195.860.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	15.485.791.093	(4.048.401.997)	17.365.907.045	(4.228.290.356)
Cộng	63.996.485.188	(9.589.311.668)	58.610.445.005	(9.929.200.027)

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH TMDV Đầu tư và Xây dựng Long Đức	234.600.000	(234.600.000)	234.600.000	(234.600.000)
- Bà Nguyễn Thị Hằng	250.000.000	(250.000.000)	250.000.000	(250.000.000)
- Công ty TNHH thương mại dịch vụ đầu tư Long Bình	2.307.284.640	(2.307.284.640)	2.347.284.640	(2.347.284.640)
- Các khoản trả trước cho người bán khác	581.491.798	(225.900.000)	1.052.102.527	(225.900.000)
Cộng	3.373.376.438	(3.017.784.640)	3.883.987.167	(3.057.784.640)
b) Dài hạn				
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 (*)	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
Cộng	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-

(*) Theo Hợp đồng số 03/HDKT ngày 08/03/2001 và Hợp đồng số 11/HDKT ngày 27/05/2002 giữa Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất Quận 10 (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc 10) và Công ty Phát triển Hàng Hải (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải), Công ty Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất Quận 10 đã công nhận Công ty Phát triển Hàng Hải là chủ đầu tư thứ cấp tham gia vào dự án khai thác đất tại Dự án Bắc Rạch Chiếc. Công ty đã triển khai thành 2 dự án như sau:

- (1) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình
- Diện tích khoảng 44.800 m2 (Dự án Phước Bình).
- Mục đích: làm nhà ở cho CBCNV.
- Nguồn vốn: cá nhân CBCNV của Công ty Phát triển Hàng Hải và một số đối tác (thể nhân).
- (2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A
- Diện tích: 49.452 m2.
- Mục đích: Xây dựng chung cư phức hợp gồm văn phòng, thương mại, nhà ở, trường tiểu học và khu thể thao.
- Nguồn vốn: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho Quý 3/2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Mẫu số B 09-ĐN

(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính)

Tại thời điểm Ngày 30/09/2026, Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Địa ốc 10 bao gồm:

- Chi phí đóng góp hạ tầng trực chính Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình: 7.690.607.782 VND
- Chi phí đóng góp hạ tầng trực chính Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A: 16.962.790.799 VND

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

Thông tin chi tiết về các dự án này xem tại thuyết minh số V.08, thông tin về các khoản góp vốn đầu tư vào dự án xem tại thuyết minh số V.16.

5. PHẢI THU KHÁC

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu người lao động	407.491.813	(341.356.145)	508.379.127	(341.356.145)
- Thu, chi hộ trả hộ (*)	131.468.309	(40.473.782)	111.570.360	(40.473.782)
- Tạm ứng	2.447.095.678	-	1.207.011.542	-
- Ký cược, ký quỹ	167.500.000	-	87.500.000	-
- Doanh thu đã thực hiện	1.177.954.955	-	-	-
- Phải thu khác	1.511.304.448	(1.244.640.000)	1.358.445.000	(1.244.640.000)
Cộng	5.842.815.203	(1.626.469.927)	3.272.906.029	(1.626.469.927)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	93.480.753	-
Cộng	-	-	93.480.753	-

c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	100.000		93.480.753	
- Công ty CP Vận Tải Container VIMC	1.123.200		729.000	
Cộng	1.223.200		94.209.753	

6. NỢ XẤU

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi như sau:

Tên khách hàng	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Đối tượng là các bên có liên quan	2.711.616.802	260.173.307	2.719.962.059	268.518.564
- Công ty CP Vận Tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	-	1.661.053.069	-
- Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	1.050.563.733	260.173.307	1.058.908.990	268.518.564
b) Các đối tượng khác	12.397.251.180	615.128.440	12.768.794.282	606.783.183
- Công ty CP Đường sắt phía Nam	965.489.991	-	965.489.991	-
- Công ty TNHH MTV Phú Nhất Việt	675.980.625	-	681.980.625	-
- Công ty TNHH Đầu tư Nam Thái GROUP	1.035.860.000	-	1.195.860.000	-
- Công ty CP Dịch vụ và kho vận Năm Sao	809.261.279	-	809.261.279	-
- Công ty TNHH đầu tư phát triển TM&XD Hoà Bình	2.053.606.176	-	2.053.606.176	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình	3.551.924.640	-	3.591.924.640	-
- Các đối tượng khác	3.305.128.469	615.128.440	3.470.671.571	606.783.183
Cộng	15.108.867.982	875.301.747	15.488.756.341	875.301.747

7. HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	1.003.720.234	-	835.488.997	-
- Hàng hoá	932.334.730	-	499.873.927	-
- Hàng đi đường	2.442.960.000	-	632.500.000	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	11.352.702	-	11.352.702	-
Cộng	4.390.367.666	-	1.979.215.626	-

(*) Trong đó Hàng hoá bất động sản tồn kho được trình bày bổ sung và diễn giải chi tiết ở mục VII.04

8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
- Depot Nam Hoà 5	-	-	271.388.889	271.388.889
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình	36.421.015.277	36.421.015.277	36.091.817.168	36.091.817.168
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A	12.939.085.528	12.939.085.528	12.837.438.943	12.837.438.943
- Dự án ICD Phước Long	673.678.568	673.678.568	646.953.568	646.953.568
- Mua sắm tài sản cố định	-	-	1.626.363.636	1.626.363.636
Cộng	50.033.779.373	50.033.779.373	51.473.962.204	51.473.962.204

Thuyết minh chi tiết Dự án:

(1): Dự án ICD Phước Long

- Tên dự án: Trụ sở văn phòng và Khu trưng bày sản phẩm.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (gọi tắt là Vimadeco).
- Địa điểm xây dựng: Km 7 Xa Lộ Hà Nội, phường Phước Long A, 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.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 1.463,739 tỷ đồng.
- 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 Ngày 30/09/2026, chi phí đã phát sinh tại dự án ICD Phước Long chủ yếu là các chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế.

(2): Dự án Bắc Rạch Chiếc- Phước Bình

- Tên dự án: Khu nhà ở Phước Bình;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải (dựa trên Hợp đồng ủy quyền của cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải cho ông Bùi Đình Khánh – Chủ tịch Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải tại thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/UTĐT ngày 08/09/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải và Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Địa điểm xây dựng: Thuộc dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Phường Phước Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.
- Quy mô: 44.850 m2 bao gồm hai khối chung cư 12 tầng, nhà biệt thự, nhà phố, giao thông, công viên.
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 1.391,233 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Theo văn bản số 876/CV-HDQT 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 CP 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 V.16 - 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 Ngày 30/09/2026, tổng chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí đóng góp đền bù và xây dựng hạ tầng trục chính, đền bù GPMB, san nền, chi phí đo đạc, khảo sát, thiết kế...

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

- Tên Dự án: Khu chung cư phức hợp Phước Long A.

- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải.

- Quy mô: 49.452 m2. Mục đích xây dựng chung cư phức hợp gồm văn phòng, thương mại, căn hộ, trường tiểu học, giao thông, công viên và khu thể thao.

- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới.

- 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 Ngày 30/09/2026, chi phí đã phát sinh tại dự án ICD Phước Long chủ yếu là các chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế.

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

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải chưa được công nhận là nhà đầu tư thứ cấp mặc dù dự án Khu chung cư Phước Long A đã đền bù được 100% diện tích đất.

- Dự án chưa được phê duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh theo Quyết định 3061/QĐ-UBND ngày 15/06/2011 của UBNDTP 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 VII.04).

- 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 trục 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.

Do các nguyên nhân được trình bày ở trên, cả hai dự án đang tạm dừng triển khai. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá thận trọng khả năng Thông tin chi tiết về các khoản trả trước cho người bán, phải trả cán bộ công nhân viên góp vốn vào dự án và phải trả khoản đặt cọc thực hiện dự án liên quan đến 2 dự án này xem thêm thông tin tại thuyết minh số V.04 và thuyết minh số V.16.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

CHỈ TIÊU	NHÓM TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I NGUYÊN GIÁ							
1 Số 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
TSCĐ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị		31.012.366.840	-	-	-	-	31.012.366.840
- Cơ sở hạ tầng Bãi Đông Hải		18.088.357.434	-	-	-	-	18.088.357.434
- Bãi CFS Phước Long		12.924.009.406	-	-	-	-	12.924.009.406
2 Số tăng trong kỳ		42.299.585	-	12.188.961.455	109.912.393	-	12.341.173.433
- Mua trong kỳ		42.299.585	-	12.188.961.455	109.912.393	-	12.341.173.433
- Tăng do phân loại lại tài sản		-	-	-	-	-	-
3 Số giảm trong kỳ							
4 Số 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
II GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ							
1 Số 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
TSCĐ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị		31.012.366.840	-	-	-	-	31.012.366.840
- Cơ sở hạ tầng Bãi Đông Hải		18.088.357.434	-	-	-	-	18.088.357.434
- Bãi CFS Phước Long		12.924.009.406	-	-	-	-	12.924.009.406
2 - Khấu hao tăng trong kỳ		568.401.145	16.875.000	1.006.497.893	9.865.934	-	1.601.639.972
3 Khấu hao giảm trong kỳ		-	-	-	-	-	-
4 Số dư tại Ngày 30/09/2026		70.650.515.123	20.933.872.675	15.467.818.238	281.379.757	1.534.625.895	108.868.211.688
TSCĐ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị		31.012.366.840	-	-	-	-	31.012.366.840
- Cơ sở hạ tầng Bãi Đông Hải		18.088.357.434	-	-	-	-	18.088.357.434
- Bãi CFS Phước Long		12.924.009.406	-	-	-	-	12.924.009.406
III GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
1 Tại ngày đầu kỳ		9.084.611.215	71.669.856	684.411.475	-	-	9.840.692.546
2 Tại ngày cuối kỳ		8.558.509.655	54.794.856	11.866.875.037	100.046.459	-	20.580.226.007

Trong đó:

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

99.233.875.065 VND
99.104.875.065 VND

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư tại Ngày 01/01/2026		3.200.000.000	3.200.000.000
-	Mua trong kỳ	-	-
-	Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư tại Ngày 30/09/2026		3.200.000.000	3.200.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại Ngày 01/01/2026		947.916.697	947.916.697
-	Khấu hao trong kỳ	93.750.003	93.750.003
-	Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư tại Ngày 30/09/2026		1.041.666.700	1.041.666.700
Giá trị còn lại			
Tại Ngày 01/01/2026		2.252.083.303	2.252.083.303
Tại Ngày 30/09/2026		2.158.333.300	2.158.333.300

(*) 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 2.000 m2 được sử dụng làm Trạm xăng dầu Hàng hải. Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 25,6 năm đến năm 2043.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
a) Chi phí trả trước ngắn hạn			
-	Công cụ dụng cụ xuất dùng	138.643.221	261.968.429
-	Bảo hiểm	43.359.140	58.146.384
-	Chi phí sửa chữa	182.510.596	108.179.009
-	Chi phí trả trước ngắn hạn khác (*)	3.828.822.634	665.015.536
	Cộng	4.193.335.591	1.093.309.358
b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn			
-	Công cụ dụng cụ xuất dùng	152.790.224	200.441.819
-	Chi phí sửa chữa lớn	389.354.125	730.546.965
-	Giá trị quyền sử dụng đất (**)	3.584.569.246	3.653.209.933
-	Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	178.415.515	329.476.873
	Cộng	4.305.129.110	4.913.675.590

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

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Tên khách hàng	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	439.921.800	439.921.800	754.399.152	754.399.152
- Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	46.386.000	46.386.000	-	-
- Công ty CP Vận Tải Container VIMC	-	-	49.510.000	49.510.000
- Công ty TNHH Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt	370.305.000	370.305.000	704.889.152	704.889.152
- Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc	23.230.800	23.230.800	-	-
b) Phải trả người bán ngắn hạn các khách hàng khác	14.886.383.378	14.886.383.378	16.172.346.884	16.172.346.884
- Công ty TNHH Giao Nhận Và Thương Mại SLG	2.526.316.620	2.526.316.620	383.508.000	383.508.000
- Công ty TNHH Vận Tải Biển Và Thương Mại Vượng Đạt	402.537.600	402.537.600	549.236.750	549.236.750
- Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại Vận Tải Thái Sơn	1.304.704.160	1.304.704.160	530.817.200	530.817.200
- Công ty TNHH TMDV Tiếp Vận Thế Giới Phẳng	843.847.200	843.847.200	51.948.000	51.948.000
- Textainer Equipment Management Limited	1.364.467.124	1.364.467.124	-	-
- Seaco Global Limited	-	-	1.373.118.202	1.373.118.202
- Touax Container Leasing Pte Ltd	1.026.723.938	1.026.723.938	1.145.087.672	1.145.087.672
- CTCP Thương Mại Và Vận Tải Đồng Hải	443.477.160	443.477.160	839.786.400	839.786.400
- Công ty TNHH MTV Đặng Công Phước	746.841.600	746.841.600	-	-
- Công ty TNHH Liên Hợp Xây Dựng Vạn Cường	290.250.000	290.250.000	829.560.000	829.560.000
- CTCP Logistics Và Vận Tải Hưng Thịnh	450.023.202	450.023.202	1.131.341.370	1.131.341.370
- CTCP Vận Tải Hàng Hải Quốc Tế Việt Nam	-	-	1.363.906.115	1.363.906.115
- Công ty CP T&C	-	-	1.298.257.200	1.298.257.200
- Công ty TNHH Thaco Auto Hải Phòng	4.107.672	4.107.672	1.610.100.000	1.610.100.000
- Phải trả các đối tượng khác	5.483.087.102	5.483.087.102	5.065.679.975	5.065.679.975
Cộng	15.326.305.178	15.326.305.178	16.926.746.036	16.926.746.036

13. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Khoản mục	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
- Phải trả cổ tức	263.894.186	160.120.875
Cộng	263.894.186	160.120.875

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

Số 11 Võ Thị Sáu, Phường Ngó Quỳn, Thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho Quý 3/2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a) Thuế và các khoản phải nộp	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	448.344.415	3.607.382.484	3.202.369.843	-	853.357.056
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	5.213.408.663	3.605.215.226	5.213.408.663	-	3.605.215.226
Thuế Thu nhập cá nhân	2.563.768	130.965.731	744.053.180	737.790.010	-	134.665.133
Tiền thuế đất, tiền thuế đất	-	20.000.000	9.615.307.581	3.141.408.556	-	6.493.899.025
Thuế trước bạ	-	-	255.097.600	255.097.600	-	-
Thuế nhà thầu	-	156.748.237	1.268.738.890	1.287.415.307	-	138.071.820
Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác	-	-	223.080.000	223.080.000	-	-
Cộng	2.563.768	5.969.467.046	19.318.874.961	14.060.569.979	-	11.225.208.260

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Khoản mục		Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
a) Chi phí phải trả ngắn hạn			
-	Trích trước giá vốn, hàng hoá dịch vụ đã cung cấp (*)	1.684.749.491	1.185.418.547
-	Trích trước chi phí tiền lương, ăn ca,... phải trả cho CBCNV	174.896.509	193.374.531
-	Trích trước chi phí phải trả ngắn hạn khác	308.154.320	1.422.463.849
	Cộng	2.167.800.320	2.801.256.927

b) Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan

(*) Chi phí trích trước giá vốn, dịch vụ hàng hoá đã cung cấp với các bên liên quan như sau:

Đối tượng		Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
-	Công ty CP Cảng Sài Gòn	22.788.720	22.998.960
-	Công ty TNHH LD DV Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	155.600.000	144.040.000
-	Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	43.333.333	91.500.000
	Cộng	221.722.053	258.538.960

16. PHẢI TRẢ KHÁC

Khoản mục		Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
a) Ngắn hạn			
-	Kinh phí công đoàn	165.491.281	183.806.165
-	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	291.600.000	399.085.950
-	Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.064.823.628	881.206.946
	Cộng	2.521.914.909	1.464.099.061
b) Dài hạn			
-	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.647.157.800	7.608.481.810
-	Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.708.819.668	57.053.323.958
+	CBCNV góp vốn dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (1)	43.977.775.000	43.977.775.000
+	Lãi tiền gửi dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (2)	13.731.044.668	13.075.548.958
	Cộng	65.355.977.468	64.661.805.768

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

(2) Số tiền CBCNV Công ty đã nộp để góp vốn thực hiện dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình chưa sử dụng đến được gửi tiết kiệm có kỳ hạn với số tiền lãi tương ứng. Chi tiết thông tin dự án và các khoản trả trước cho người bán có liên quan được trình bày tại thuyết minh số V.04 và thuyết minh số V.08.

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Khoản mục		Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
a) Ngắn hạn			
-	Doanh thu sửa chữa container	146.821.997	553.195.915
-	Doanh thu từ hợp tác kinh doanh kho bãi	5.637.500.000	2.050.000.000
	Cộng	5.784.321.997	2.603.195.915

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	13.648.791.109	13.648.791.109
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	4.612.000.000	(15.348.998.400)	(10.736.998.400)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.612.000.000	(4.612.000.000)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.537.000.000)	(3.537.000.000)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	(7.199.998.400)	(7.199.998.400)
Số dư cuối kỳ trước	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	30.884.308.883	13.674.326.689	154.558.615.572
Số dư đầu kỳ này	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	30.884.308.883	13.674.326.689	154.558.615.572
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	13.946.853.486	13.946.853.486
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	4.102.298.007	(13.674.326.689)	(9.572.028.682)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.102.298.007	(4.102.298.007)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(3.722.029.982)	(3.722.029.982)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	(5.849.998.700)	(5.849.998.700)
Số dư cuối kỳ này	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	34.986.606.890	13.946.853.486	158.933.440.376

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

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

18 .VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	90.000.000.000	90.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	90.000.000.000	90.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	5.849.998.700	7.199.998.400

d) Cổ phiếu

Khoản mục	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	9.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	2	2
- Cổ phiếu phổ thông	2	2
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.999.998	8.999.998
- Cổ phiếu phổ thông	8.999.998	8.999.998
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

Khoản mục	Ngày 30/09/2026	Ngày 01/01/2026
- Thặng dư vốn	20.000.000.000	20.000.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển	34.986.606.890	30.884.308.883
- Cổ phiếu mua lại của chính mình	(20.000)	(20.000)
Cộng	54.986.586.890	50.884.288.883

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- 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 Đồng 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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho Quý 3/2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026

Mẫu số B 09-DN(Kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính)

- 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 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 4.344,08m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00286QSDĐ/Q02 cấp ngày 06/4/1998; thuộc hợp đồng số 19 HĐ/TĐ ngày 10/06/1998 với Sở Địa chính Thành phố Hải Phòng thuê đất tại phường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Vị trí thuê đất được xác định theo bản trích lục từ tờ bản đồ địa chính lập tỷ lệ 1/500 được Sở Địa chính thẩm định.
 - + Thời gian thuê đất: 30 năm kể từ ngày 06/04/1998;
 - + Hình thức trả tiền: Trả tiền thuê đất hàng năm;
 - + Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm số tiền số tiền phải trả năm 2026: 758.256.000 đồng/năm

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký Hợp đồng số 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.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính : VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Doanh thu bán hàng	54.675.455.854	44.696.475.239	145.763.783.194	120.471.097.885
- Doanh thu dịch vụ vận tải	5.184.719.473	7.839.209.718	14.368.135.874	16.117.876.934
- Doanh thu dịch vụ khai thác kho bãi	16.602.272.167	18.835.131.983	51.164.800.856	52.060.196.406
- Doanh thu dịch vụ logistic	22.404.018.452	12.575.515.407	68.534.152.957	33.419.980.651
- Dịch vụ khác	20.904.630	103.721.000	42.687.630	103.721.000
Cộng	98.887.370.576	84.050.053.347	279.873.560.511	222.172.872.876

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh VII.3)

101.595.760.777 65.888.434.425

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chiết khấu thương mại		-	-	-
- Giảm giá hàng bán	10.045.022	-	421.228.960	-
- Hàng bán bị trả lại	8.573.826	1.302.565.519	16.479.826	1.387.110.974
Cộng	18.618.848	1.302.565.519	437.708.786	1.387.110.974

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	52.136.097.617	42.195.750.659	142.579.195.310	109.043.095.538
- Giá vốn của dịch vụ vận tải	4.143.989.556	6.992.012.423	13.739.568.303	11.987.504.099
- Giá vốn của dịch vụ khai thác kho bãi	9.883.351.256	17.085.844.429	29.439.388.477	42.262.690.615
- Giá vốn dịch vụ logistics	22.039.070.587	5.711.352.846	66.313.103.542	29.245.308.044
- Giá vốn dịch vụ khác	-	-	-	-
Cộng	88.202.509.016	71.984.960.357	252.071.255.632	192.538.598.296

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh VII.3)

6.653.756.089 6.616.447.769

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.036.522.284	747.257.856	2.743.777.666	2.260.133.794
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	70.104.374	46.309.576	172.544.735	155.777.909
Cộng	1.106.626.658	793.567.432	2.916.322.401	2.415.911.703

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	30.122.137	8.322.751	45.106.241	33.457.195
- Chiết khấu thanh toán	212.329.850	241.804.500	523.137.600	489.079.200
- Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	-	-	-	-
Cộng	242.451.987	250.127.251	568.243.841	522.536.395

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chi phí khác bằng tiền	396.714.355	277.846.233	609.506.867	711.024.551
Cộng	396.714.355	277.846.233	609.506.867	711.024.551

7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chi phí nhân công, thù lao	3.766.139.869	3.628.355.714	10.693.634.732	9.583.685.439
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	444.932.888	298.932.490	996.059.540	887.812.884
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	108.021.795	77.825.088	297.018.249	233.475.364
- Chi phí CCDC, đồ dùng văn phòng	84.486.799	113.410.990	298.068.195	286.529.455
- Chi phí nguyên vật liệu quản lý	95.218.541	79.115.652	237.367.255	220.212.238
- Thuế, phí, lệ phí	3.254.365	11.876.607	55.663.989	46.920.151
- Chi phí dự phòng	(219.888.359)	165.278.000	(379.888.359)	148.278.000
- Chi phí khác bằng tiền	482.021.371	735.463.524	2.131.276.954	2.732.058.666
Cộng	4.764.187.269	5.110.258.065	14.329.200.555	14.138.972.197

Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh VII.3)

281.612.003 278.813.031

8. THU NHẬP KHÁC

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Tiền thuê đất được giảm	-	1.766.884.904	3.532.687.320	1.766.884.904
- Thu nhập thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
- Thu nhập khác	1.814.741	990.000	41.096.875	104.204.833
Cộng	1.814.741	1.767.874.904	3.573.784.195	1.871.089.737

9. CHI PHÍ KHÁC

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chi phí thanh lý tài sản	-	-	-	-
- Các khoản phạt, loại trừ tính thuế	9.329.558	17.906.126	474.007.419	18.621.504
- Chi phí khác	32.587.000	3.715.520	321.675.295	14.207.695
Cộng	41.916.558	21.621.646	795.682.714	32.829.199

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	17.552.068.712	17.122.610.704
- Các khoản điều chỉnh tăng	474.007.419	
- Các khoản điều chỉnh giảm		8.263.382
- Thu nhập chịu thuế TNDN	18.026.076.131	17.114.347.322
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	3.605.215.226	3.422.869.464
- Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	5.213.408.663	2.284.638.263
- Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(5.213.408.663)	(2.284.638.263)
Thuế TNDN phải nộp	3.605.215.226	3.422.869.464

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Khoản mục	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Lợi nhuận thuần sau thuế	13.946.853.486	13.694.364.262
- Các khoản điều chỉnh (*)	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.946.853.486	13.694.364.262
- Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.999.998	8.999.998
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (**)	1.550	1.522

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo Quý 3, Công ty chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2026. Số liệu trích lập sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2027.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2026 sẽ được điều chỉnh khi Công ty đã thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2027.

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Khoản mục	Quý 3.2026	Quý 3.2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.900.446.625	1.970.600.090	8.223.255.618	5.277.930.964
- Chi phí nhân công	9.739.023.634	8.026.357.773	28.013.483.058	23.263.003.666
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	84.486.799	298.905.279	298.068.195	832.645.870
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	627.983.154	425.429.724	1.695.389.975	1.467.024.314
- Thuế, phí, lệ phí, thuê đất NSNN	3.722.909.127	2.955.932.885	3.875.902.018	9.958.299.812
- Chi phí dự phòng	(219.888.359)	165.278.000	(379.888.359)	148.278.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.897.516.275	20.491.133.475	83.293.487.757	55.072.213.620
- Chi phí khác bằng tiền	7.361.068.306	1.866.557.256	11.017.854.181	5.880.768.547
Cộng	47.113.545.561	36.200.194.482	136.037.552.443	101.900.164.793

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC:

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

Khoản mục	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	45.122.270.876	-	71.801.705.944	-
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	69.839.300.391	(11.215.781.595)	61.976.831.787	(11.555.669.954)
- Đầu tư ngắn hạn	42.352.973.391	-	21.745.594.246	-
- Đầu tư dài hạn	33.594.000.000	(21.880.635.615)	33.594.000.000	(21.880.635.615)
Cộng	190.908.544.658	(33.096.417.210)	189.118.131.977	(33.436.305.569)
Nợ phải trả tài chính				
- Phải trả người bán, phải trả khác	83.204.197.555		83.052.650.865	
- Chi phí phải trả	2.167.800.320		2.801.256.927	
Cộng	85.371.997.875		85.853.907.792	

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Các tài khoản gốc ngoại tệ

Khoản mục	Ngày 30/09/2026		Ngày 01/01/2026	
	USD	VND	USD	VND
- Tiền và khoản tương đương với Tiền	88.086,91	2.387.747.473	76.482,73	1.996.964.069
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	47.568,57	1.108.076.386	91.806,93	2.336.278.346
- Phải trả ngắn hạn cho người bán	98.310,02	2.576.735.616	109.901,02	2.898.859.254
Cộng	233.965,50	6.072.559.475	278.190,68	7.232.101.669

Rủi ro thanh khoản

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

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

Tiền và các khoản phải thu

Khoản mục	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày Ngày 30/09/2026				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	45.122.270.876	-	-	45.122.270.876
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	50.903.016.903	3.299.164.275	4.421.337.618	58.623.518.796
- Các khoản cho vay	42.352.973.391	-	-	42.352.973.391
Cộng	138.378.261.170	3.299.164.275	4.421.337.618	146.098.763.063
Tại ngày Ngày 01/01/2026				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	71.801.705.944	-	-	71.801.705.944
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.700.659.940	3.299.164.275	4.421.337.618	50.421.161.833
- Các khoản cho vay	21.745.594.246	-	-	21.745.594.246
Cộng	136.247.960.130	3.299.164.275	4.421.337.618	143.968.462.023

Nợ phải trả

Khoản mục	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày Ngày 30/09/2026				
- Phải trả người bán, phải trả khác	17.848.220.087	65.355.977.468	-	83.204.197.555
- Chi phí phải trả	2.167.800.320	-	-	2.167.800.320
Cộng	20.016.020.407	65.355.977.468	-	85.371.997.875
Tại ngày Ngày 01/01/2026				
- Phải trả người bán, phải trả khác	18.390.845.097	64.661.805.768	-	83.052.650.865
- Chi phí phải trả	2.801.256.927	-	-	2.801.256.927
Cộng	21.192.102.024	64.661.805.768	-	85.853.907.792

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

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

Công ty không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Thư ký HĐQT/Người quản trị Công ty

b) Giao dịch với các bên liên quan

Khoản mục		Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	Doanh thu bán hàng, dịch vụ	101.595.760.777	65.888.434.425
-	Công ty CP Đại Lý Tàu Biển Và Logistics VOSCO	12.740.153	217.034.352
-	Công ty CP VIMC Logistics	160.658.333	5.831.389.601
-	Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	23.952.823.851	3.479.165.371
-	Công ty CP Cảng Sài Gòn	7.918.074.068	9.038.988.813
-	Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	122.798.316	105.685.190
-	Công ty CP Đầu Tư Cảng Cái Lân	52.000.000	39.795.000
-	Công ty CP Vận Tải Container VIMC	38.310.049.166	8.901.893.719
-	Công ty TNHH LD DV Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	17.741.214.816	12.755.932.658
-	Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	12.655.953.333	17.100.154.545
-	Công ty CP Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	196.193.149	232.248.821
-	Công ty Vận Tải Biển VIMC - CN Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	100.000.000	122.937.344
-	Công ty CP Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn	284.351.852	400.298.989
-	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Logistics Cảng Quy Nhơn	88.903.740	2.175.925
-	Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc	-	1.200.000
-	Công ty CP Cảng Hải Phòng	-	7.659.534.097
	Thu nhập khác	-	21.426.037
-	Công ty CP Vận tải container VIMC	-	17.970.000
-	Công ty CP Cảng Sài Gòn	-	3.456.037
	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.653.756.089	6.967.447.769
-	Công ty CP VIMC Logistics	211.488.000	185.700.000
-	Công ty CP Cảng Hải Phòng	64.320.000	268.560.000
-	Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	19.381.000	-
-	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Cảng Đình Vũ	81.245.000	150.775.000
-	Công ty CP Cảng Sài Gòn	64.976.000	29.004.160
-	Công ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	144.035.188	3.860.741
-	Công ty CP Cảng VIMC Đình Vũ	27.653.000	33.956.000
-	Công ty CP Vận Tải Container VIMC	4.112.680.772	3.670.736.145
-	Công ty TNHH Tiếp Vận SITC-Đình Vũ	128.100.740	435.390.000
-	Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Cái Mép	383.500.000	470.166.667
-	Chi Nhánh Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP Tại Hải Phòng	1.851.852	-
-	Công ty CP Logistics Cảng Đà Nẵng	65.904.537	7.500.000
-	Công ty TNHH Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt	1.253.275.000	1.548.018.500
-	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Logistics Cảng Quy Nhơn	1.940.000	-
-	Công ty TNHH MTV Trung tâm y tế Cảng Hải Phòng	-	9.200.000
-	Công ty TNHH Vận tải hàng công nghệ cao	-	154.580.556
-	Công ty TNHH Cảng Quốc tế TIL Cảng Hải Phòng	37.345.000	-
-	Công ty TNHH Đại Lý Vận Tải Quốc Tế Phía Bắc	56.060.000	-
	Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	281.612.003	278.813.031
-	Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	89.992.003	278.813.031
-	Công ty CP Vận Tải Container VIMC	191.620.000	-
	Chi phí khác	-	72.157
-	Công ty CP Cảng Sài Gòn	-	72.157
	Trả cổ tức	2.983.500.000	3.672.000.000
-	Công ty CP Vận Tải Container VIMC	2.983.500.000	3.672.000.000

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

	<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</u>
-	Ông Lê Duy Dương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	239.875.890	115.922.890
-	Ông Vũ Việt Thắng	Thành viên Hội đồng quản trị	177.500.710	77.422.480
-	Ông Nguyễn Chí Kiên	Thành viên Hội đồng quản trị	176.500.710	113.336.290
-	Ông Vũ Châu Thành	Thành viên Hội đồng quản trị	169.000.710	112.836.290
-	Ông Đào Hồng Chương	Thành viên Hội đồng quản trị	177.000.710	112.836.290
-	Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc	900.230.690	526.107.490
-	Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc	419.054.258	-
-	Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	500.870.855	-
-	Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng ban kiểm soát	178.500.710	78.422.480
-	Bà Đỗ Thị Lan Hương	Thành viên BKS	12.488.130	72.305.410
-	Bà Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên BKS	92.363.320	15.000.000
-	Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên BKS/ Trưởng bãi khai thác container	331.313.896	337.734.494
-	Bà Nguyễn Thụy Vân	Trưởng phòng TCKT/ Phụ trách KT	353.924.518	387.373.063
-	Ông Chu Hồng Linh	Người PTQT kiểm thư ký công ty	346.734.800	360.755.548
Tổng thu nhập, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Phụ trách kế toán:			4.075.359.907	2.310.052.725

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

4. 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 12.855.000 đồng/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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho Quý 3/2026 kết thúc tại ngày 30/09/2026

5. BÁO CÁO CÁC BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Thương mại		Dịch vụ	Tổng cộng các bộ phận		Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty	
	VND			VND			VND	
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	145.117.000.537		145.763.783.194	290.880.783.731		(11.007.223.220)	279.873.560.511	
Doanh thu thuần từ bán hàng nội bộ	138.779.761.615		141.093.798.896	279.873.560.511			279.873.560.511	
Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh	6.337.238.922		4.669.984.298	11.007.223.220		(11.007.223.220)	-	
	2.962.804.451		24.401.791.642	27.364.596.093			27.364.596.093	
Tổng chi phí mua TSCĐ	-		42.299.585	42.299.585		-	42.299.585	
Tài sản bộ phận	33.029.428.151		141.036.939.119	174.066.367.270		(77.550.987.682)	96.515.379.588	
Tài sản không phân bổ	-		-	175.032.877.501		-	175.032.877.501	
Tổng tài sản	33.029.428.151		141.036.939.119	349.099.244.771		(77.550.987.682)	271.548.257.089	
Nợ phải trả bộ phận	31.096.008.138		121.313.709.319	152.409.717.457		(77.550.987.682)	74.858.729.775	
Nợ phải trả không phân bổ	-		-	37.756.086.938		-	37.756.086.938	
Tổng nợ phải trả	31.096.008.138		121.313.709.319	190.165.804.395		(77.550.987.682)	112.614.816.713	
Theo khu vực địa lý								
	VND	Hải Phòng	Hà Nội	VND	Vùng Tàu	Loại trừ	VND	Tổng cộng toàn Công ty
Doanh thu thuần từ bán hàng ra	107.544.898.051		8.660.000.227	59.634.898.495	115.040.986.958	(11.007.223.220)	279.873.560.511	
Giá vốn hàng bán	103.862.276.145		6.482.692.657	40.664.482.123	112.069.027.927	(11.007.223.220)	252.071.255.632	
Doanh thu hoạt động tài chính	-		-	-	-	-	-	
Thu nhập khác	1.012.355.524		105.060	2.561.323.411	200	-	3.573.784.195	
Chi phí bán hàng	269.550.337		-	-	339.956.530	-	609.506.867	
Chi phí quản lý	9.393.820.138		1.024.578.321	3.255.544.079	655.258.017	-	14.329.200.555	
Tổng lợi nhuận trước thuế	(4.104.581.101)		1.423.230.548	18.299.999.252	1.933.420.013	-	17.552.068.712	
TÀI SẢN								
Tài sản ngắn hạn	153.543.254.916		9.875.862.415	39.222.958.366	30.254.745.399	(77.550.987.682)	155.343.833.414	
Tài sản dài hạn	21.489.622.585		-	91.938.118.338	2.774.682.752		116.202.423.675	
Tài sản bộ phận	175.032.877.501		9.875.862.415	131.161.076.704	33.029.428.151	(77.550.987.682)	271.548.257.089	
NGUỒN VỐN								
Nợ phải trả ngắn hạn	31.781.086.938		8.094.958.067	53.837.773.784	31.096.008.138	(77.550.987.682)	47.258.839.245	
Nợ phải trả dài hạn	5.975.000.000		357.673.800	59.023.303.668	-	-	65.355.977.468	
Vốn chủ sở hữu	137.276.790.563		1.423.230.548	18.299.999.252	1.933.420.013	-	158.933.440.376	
Nguồn vốn bộ phận	175.032.877.501		9.875.862.415	131.161.076.704	33.029.428.151	(77.550.987.682)	271.548.257.089	

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

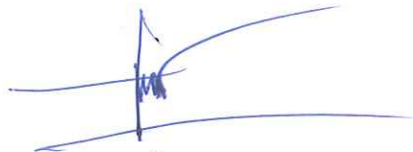
Số liệu so sánh trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu của Công ty tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán; số liệu so sánh trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty.

VIII. NHỮNG NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BIỂU MẪU, TÊN VÀ NỘI DUNG CÁC CHỈ TIÊU CỦA BÁO CÁO TÀI CHÍNH SO VỚI BIỂU MẪU BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC BỘ TÀI CHÍNH QUY ĐỊNH (NẾU CÓ)

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:

Khoản mục		Mã số	Số liệu trên năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
Bảng Cân đối kế toán - Báo cáo tình hình tài chính					
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	21.510.000.000	21.745.594.246	235.594.246
2	Phải thu ngắn hạn khác	135	3.508.500.275	3.272.906.029	(235.594.246)
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		160.120.875	160.120.875
4	Phải trả ngắn hạn khác	319	1.624.219.936	1.464.099.061	(160.120.875)

NGƯỜI LẬP


Nguyễn Sơn Tùng

PHỤ TRÁCH KẾ TOÁN


Nguyễn Thụy Vân

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Nhân

