



CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI
Bắt đầu từ 08h00 ngày 10/4/2026 tại Hải Phòng

TT	Nội dung	Thời gian
1	Tiếp đón đại biểu/ cổ đông; Cổ đông đăng ký tham dự Đại hội, nhận tài liệu	08h00-08h30
2	Chào cờ, khai mạc Đại hội	08h30-08h50
3	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông, Giới thiệu đại biểu và mời Đoàn Chủ tịch lên điều hành Đại hội	
4	Giới thiệu và chỉ định Ban Thư ký, thông qua Ban kiểm phiếu tại Đại hội	
5	Thông qua Chương trình Đại hội	08h50-08h55
6	Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội	
7	Báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty năm 2025, kế hoạch năm 2026	08h55-09h40
8	Báo cáo kết quả thực hiện SXKD năm 2025 và phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch năm 2026	
9	Báo cáo hoạt động của BKS Công ty năm 2025, kế hoạch năm 2026	
10	Báo cáo thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, phương án trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2025	
11	Báo cáo đề xuất thông qua quyết toán thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026	
12	Báo cáo về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2026	09h40-9h45
13	Tờ trình về việc ký kết hợp đồng, giao dịch với bên liên quan (VIMC Lines)	
14	Thảo luận tại Đại hội; Biểu quyết thông qua các vấn đề liên quan thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên	09h45-10h15
15	Giải lao, kiểm phiếu	10:15- 10:35
16	Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội	10h35-10h55
17	Bế mạc Đại hội	10h55-11h00

Hải Phòng, ngày 10 tháng 4 năm 2026

QUY CHẾ TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022 được thông qua ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 59/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021; Luật số 56/2024/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải hiện hành,

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (sau đây gọi là “**Công ty**”).
2. Quy chế này quy định cụ thể điều kiện tổ chức Đại hội, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội và thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. “**Công ty**” hoặc “**VMS**” là Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải.
2. “**ĐHĐCĐ**” hoặc “**Đại hội**” là Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải.

3. “*Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông*” là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ bằng văn bản để tham dự và thực hiện các quyền hợp pháp của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

4. “*Đại biểu*” là cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (hợp lệ) của cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông là cá nhân, tổ chức sở hữu cổ phiếu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông chốt tại ngày 10/03/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp hoặc những người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của cổ đông đều có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

Điều 4. Quy định về ủy quyền tham dự Đại hội

Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội phải lập thành văn bản và có chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền, người được ủy quyền phải có CMND/CCCD/Hộ chiếu phù hợp với thông tin được ghi trên giấy ủy quyền, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định tại Quy chế này. Cụ thể như sau:

1. Các cổ đông có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật có thể ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần được ủy quyền cho mỗi người đại diện. Nếu cổ đông không xác định số lượng cổ phần ủy quyền cho từng người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền và phải có chữ ký theo quy định sau đây:

a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông đó và cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của tổ chức (Có đóng dấu của tổ chức) ủy quyền dự họp;

b. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức (Có đóng dấu của cổ đông tổ chức) và cá nhân, người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền dự họp;

c. Trong trường hợp khác thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp.

Cá nhân, tổ chức được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải xuất trình văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp.

3. Hủy bỏ ủy quyền đối với cổ đông đã được phê duyệt ủy quyền: Cổ đông gửi văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền cho Công ty trước lúc Đại hội khai mạc chính thức. Thời gian ghi nhận việc hủy ủy quyền có hiệu lực kể từ khi Công ty nhận được văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền.

4. Việc hủy bỏ ủy quyền sẽ không có hiệu lực nếu người đại diện theo ủy quyền đã hoàn thành thủ tục đăng ký dự họp với Ban tổ chức tại ngày tổ chức Đại hội hoặc đã bỏ Phiếu biểu quyết với bất kỳ nội dung nào trong Chương trình họp của Đại hội.

CHƯƠNG II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các đại biểu tham dự Đại hội

1. Quyền của các đại biểu tham dự Đại hội

- a) Được quyền tham dự Đại hội.
- b) Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình họp.
- c) Được nhận thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi số cổ phần sở hữu, số cổ phần được ủy quyền đại diện và số Phiếu biểu quyết của cổ đông.
- d) Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- e) Được phát tài liệu, nội dung chương trình Đại hội kèm theo.
- f) Đại biểu tham dự Đại hội muộn vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết các vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng và biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua, hiệu lực của các vấn đề biểu quyết trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

2. Nghĩa vụ của các đại biểu khi tham dự đại hội

- a) Đại biểu đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau: Thông báo mời họp, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);
- b) Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Vào phòng họp cần ngồi đúng vị trí, khu vực do Ban tổ chức hướng dẫn; có trách nhiệm giữ trật tự chung, nghiêm túc chấp hành nội quy, quy chế cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tuân theo sự điều hành của Chủ tọa và Ban tổ chức. Tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội;
- c) Trong phần thảo luận, cổ đông hoặc người được ủy quyền có quyền phát biểu trực tiếp tại phòng họp, hoặc ghi ý kiến phát biểu vào phiếu ghi ý kiến đóng góp và gửi

tới Ban Thư ký để báo cáo Chủ tọa thu xếp, phân công người có trách nhiệm trả lời. Nội dung ý kiến Phát biểu, đóng góp của cổ đông cần ngắn gọn, tập trung vào vấn đề trọng tâm cần thảo luận và chỉ nằm trong những vấn đề trong chương trình nghị sự đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

d) Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;

e) Cổ đông có nghĩa vụ tham dự và biểu quyết với các nội dung thảo luận tại Đại hội.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách đại biểu

1. Kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội gồm các giấy tờ đã được ghi nhận tại Khoản 2 Điều 5 Quy chế này.

2. Kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp của Giấy ủy quyền của cổ đông.

3. Đăng ký dự họp cho cổ đông, cấp mã số biểu quyết và lưu giữ thông tin đăng ký dự họp của cổ đông

4. Phát tài liệu Đại hội cho Đại biểu tới tham dự Đại hội: Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết và các tài liệu khác

5. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

1. Chủ tọa Đại hội là Chủ tịch HĐQT Công ty hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp.

Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc việc bầu chủ tọa sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 28 Điều lệ Công ty và luật Doanh nghiệp.

2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình họp Đại hội sẽ là quyết định cuối cùng.

3. Chủ tọa có thể tiến hành các công việc cần thiết để điều hành Đại hội một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự;

4. Chủ tọa có quyền yêu cầu Ban tổ chức hoặc cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; yêu cầu đưa những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, có ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

5. Điều hành Đại hội theo đúng nội dung chương trình họp, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đó nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

6. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm Thư ký cuộc họp

7. Bất cứ lúc nào, Chủ tọa cũng có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều hành cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp, chủ tọa Đại hội phải thực hiện:

- a) Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông.
- b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp.
- c) Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (Hoặc tiếp tục tham dự) đại hội

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

- a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi đảm bảo cho tất cả người dự họp.
- b) Người dự họp trực tiếp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
- c) Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

9. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

Điều 8. Ban Thư ký Đại hội

Ban Thư ký do Chủ tọa Đại hội chỉ định.

Ban Thư ký có nhiệm vụ:

- a) Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những ý kiến đã được thảo luận, kể cả các ý kiến còn bảo lưu tại Đại hội;
- b) Ghi nhận các kết quả biểu quyết của cổ đông về các nội dung thông qua tại Đại hội đồng cổ đông;
- c) Tiếp nhận phiếu đóng góp ý kiến của các cổ đông và chuyển cho Chủ tọa Đại hội;
- d) Dự thảo Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thực hiện các công việc trợ giúp theo sự phân công của Chủ tọa;
- e) Ban Thư ký có quyền ghi âm, ghi hình về cuộc họp Đại hội đồng cổ đông công ty và lưu giữ tại trụ sở Công ty.

Điều 9. Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm: 01 Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

20
GT
HÀ
TRIE
HÀ
AI P

2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ kiểm tra, kiểm đếm, giám sát việc biểu quyết của các cổ đông và tổ chức kiểm phiếu, xác định kết quả bầu cử và biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội;

3. Trách nhiệm của Ban kiểm phiếu:

- Lập biên bản kết quả kiểm phiếu và công bố trước Đại hội; giao lại biên bản và toàn bộ phiếu bầu cho Chủ tọa Đại hội hoặc Ban Thư ký Đại hội;
- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban kiểm phiếu phải làm việc trung thực, chính xác và chịu trách nhiệm về kết quả đó;
- Ban kiểm phiếu sẽ có thêm một số người giúp việc hỗ trợ làm nhiệm vụ phát phiếu, thu phiếu để kịp thời gian và tiến độ của Đại hội.

CHƯƠNG III

TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 10. Điều kiện tiến hành Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên được tiến hành khi có số Đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần tiếp theo sẽ được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 27 Điều lệ Công ty.

Điều 11. Cách thức tiến hành Đại hội

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong một buổi làm việc.
2. Đại hội sẽ thông qua chương trình họp, tiến hành thảo luận và thông qua từng nội dung nêu tại chương trình họp.

Điều 12. Phát biểu ý kiến tại Đại hội

Đại hội đồng cổ đông thảo luận theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Khi thảo luận các vấn đề trong chương trình Đại hội, cổ đông cần tuân thủ các quy định sau:

1. **Nguyên tắc:** Đại biểu tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải giơ Thẻ biểu quyết và được sự chấp thuận của Chủ tọa đại hội. Đại biểu đến dự họp có thể đăng ký nội dung phát biểu tại Đại hội thông qua Thư ký Đại hội bằng phiếu đặt câu hỏi;

2. **Cách thức phát biểu:** Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi để đảm bảo Đại hội được tiến hành đúng như chương trình nghị sự đã thông qua; nội dung thảo luận không bị vi phạm pháp luật, không liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc không vượt quá quyền hạn doanh nghiệp;

3. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Các ý kiến đóng góp hoặc chất vấn sẽ được tập hợp cùng lúc, được giải đáp theo trình tự và chỉ được tham gia đóng góp ý kiến trong phần thảo luận của Đại hội. Trường hợp nhiều cổ đông có ý kiến trùng lặp với nhau thì Chủ tọa sẽ chọn lọc và trả lời chung cho tất cả các cổ đông. Sau khi không còn ý kiến phát biểu của các cổ đông, Chủ tọa sẽ lần lượt trả lời ý kiến của từng cổ đông hoặc chỉ định người có trách nhiệm trong Ban điều hành Công ty trả lời các ý kiến này.

CHƯƠNG IV

BIỂU QUYẾT, THẺ LỆ BIỂU QUYẾT VÀ ĐIỀU KIỆN ĐỀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐƯỢC THÔNG QUA

Điều 13: Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội

1. Nguyên tắc: Tất cả các vấn đề cần biểu quyết trong chương trình họp đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai theo nguyên tắc sau:

a) Đại hội tiến hành biểu quyết trực tiếp từng vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội. Cổ đông/Đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết tất cả các vấn đề cần lấy ý kiến tại Đại hội bằng cách giơ Thẻ biểu quyết theo điều hành của Chủ tọa Đại hội hoặc tích dấu (x) hoặc dấu (√) vào Phiếu biểu quyết;

b) Ban kiểm phiếu sẽ thực hiện kiểm Phiếu biểu quyết các vấn đề ngay tại Đại hội để xác định tỉ lệ biểu quyết đối với mỗi vấn đề xin ý kiến ĐHCĐ thông qua;

c) Theo đó, mỗi Đại biểu đến tham dự Đại hội sẽ được Ban tổ chức Đại hội phát:

+ Một (01) “**Thẻ biểu quyết**” có ghi mã Đại biểu, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu treo của Công ty. Phương thức này dùng để thông qua các vấn đề chung như: Quy chế tổ chức Đại hội. Chương trình Đại hội; nhân sự Ban kiểm phiếu; Biên bản Đại hội và các vấn đề khác;

+ Một (01) “**Phiếu biểu quyết**” có ghi mã Đại biểu, tổng số Phiếu biểu quyết sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu treo của Công ty, dùng để biểu quyết đối với các báo cáo, tờ trình trong Đại hội. Phương thức này dùng để thông qua các báo cáo và tờ trình tại Đại hội.

2. Thẻ lệ biểu quyết

2.1 Phương thức giơ Thẻ biểu quyết

a. Mỗi Đại biểu tham dự được phát một (01) Thẻ biểu quyết. Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các Đại biểu biểu quyết bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết. Phương thức này dùng để thông qua các vấn đề chung trong Đại hội trừ các báo cáo và tờ trình tại Đại hội.

b. Từng vấn đề được đưa ra trước Đại hội thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông đều được xin ý kiến theo trình tự:

- Tán thành (đồng ý) với nội dung vừa được trình;

- Không tán thành (không đồng ý) với nội dung vừa được trình;
 - Không có ý kiến với nội dung vừa được trình.
- b) Trường hợp đại biểu giờ Thẻ biểu quyết nhiều hơn một lần với một nội dung thì ý kiến cuối cùng của đại biểu sẽ được ghi nhận với nội dung biểu quyết đó.
- c) Trường hợp đại biểu không thực hiện giờ Thẻ biểu quyết với một trong các nội dung nào đó của Đại hội thì được coi như tán thành về vấn đề đó và không có quyền khiếu nại về các quyền liên quan đến vấn đề đó.

2.2 Phương thức nộp Phiếu biểu quyết

a. Đại biểu tiến hành biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết. Đối với từng nội dung biểu quyết, Đại biểu chọn một trong ba phương án “**Tán thành**”, “**Không tán thành**”, “**Không có ý kiến**” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “x” hoặc “√” vào ô mà Đại biểu chọn. Sau khi đánh dấu vào các nội dung cần biểu quyết Đại biểu ký, ghi rõ họ tên và bỏ Phiếu biểu quyết vào thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.

b. Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra và được đóng dấu của Công ty theo quy định.

- Phiếu có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu.

- Phiếu không có gạch xóa, cạo, sửa chữa, rách nát,... vào nội dung in sẵn. Không ghi thêm nội dung biểu quyết nào khác. Khi có bổ sung nội dung, Đại biểu ghi đúng số thứ tự của nội dung cần biểu quyết theo yêu cầu của Ban tổ chức. Trường hợp cổ động biểu quyết nhằm có thể liên hệ với Ban tổ chức/Ban kiểm phiếu để xin cấp lại Phiếu biểu quyết;

- Trên mỗi tờ Phiếu biểu quyết, có thể có nhiều nội dung biểu quyết. Nội dung biểu quyết được coi là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một trong ba ô: “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến”. Nội dung biểu quyết được coi là không hợp lệ khi Đại biểu không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng một nội dung biểu quyết. Trường hợp tờ Phiếu biểu quyết hợp lệ nhưng có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại sẽ không bị ảnh hưởng.

c. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Phiếu không theo mẫu in sẵn của Ban tổ chức phát ra.

- Phiếu không có đầy đủ chữ ký và không ghi rõ họ tên của Đại biểu.

- Phiếu biểu quyết ghi bằng bút chì hoặc bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa, rách nát, viết thêm nội dung khác ngoài quy định vào Phiếu biểu quyết. Khi đó tất cả các nội dung biểu quyết trên Phiếu biểu quyết là không hợp lệ.

- Phiếu biểu quyết có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ.

- Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu đã mở niêm phong thùng phiếu.

d. Phiếu không thu về:

Là phiếu được phát tại Đại hội nhưng không được chuyển về cho Ban kiểm

phiếu.

e. Trường hợp Đại biểu có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết (“Phiếu biểu quyết hỏng”), nếu Đại biểu chưa bỏ phiếu vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu, Đại biểu được quyền gặp trực tiếp Ban kiểm phiếu để trả lại Phiếu biểu quyết hỏng và đổi lấy Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi của Đại biểu. Ban kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết hỏng gửi lại Đoàn Chủ tọa.

f. Trường hợp Đại biểu đến dự họp muộn, Đại biểu vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết những vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Đại biểu không có quyền tham gia biểu quyết những vấn đề đã bỏ phiếu xong. Trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

g. Kiểm tra và tổng hợp kết quả:

- Phiếu biểu quyết sau khi được thu thập sẽ được kiểm tra về tính hợp lệ theo quy định. Khi tổng hợp kết quả, các Phiếu không hợp lệ, Phiếu chọn tình trạng không đúng quy định sẽ được tổng hợp chung là Không có ý kiến;

- Kết quả biểu quyết sẽ được xác định theo từng nội dung biểu quyết và được tính theo phần trăm (%) làm tròn đến (04) số thập phân;

- Ban kiểm phiếu phải ghi rõ các nội dung sau: Số cổ phần biểu quyết cho từng nội dung biểu quyết, tỷ lệ biểu quyết cho từng tình trạng biểu quyết: Hợp lệ, Không hợp lệ, Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến;

- Trưởng Ban kiểm phiếu có trách nhiệm thay mặt Chủ tọa công bố kết quả kiểm phiếu tại Đại hội.

Điều 14. Thông qua các vấn đề tại Đại hội.

Các vấn đề của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có sự chấp thuận của các đại biểu có mặt tại Đại hội đồng cổ đông với tỷ lệ theo quy định tại Điều 29 Điều lệ của Công ty và Luật Doanh nghiệp.

CHƯƠNG V

BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 15. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:

a) Tất cả những nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được Thư ký Đại hội ghi nhận vào biên bản họp. Biên bản cuộc họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội;

b) Biên bản Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác được lưu giữ tại trụ sở Công ty;

c) Biên bản Đại hội phải được công bố trên trang điện tử của Công ty trong vòng 24h kể từ khi kết thúc Đại hội.

Điều 16. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

a) Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua, chủ tọa Đại hội ký ban hành nghị quyết ĐHĐCĐ về các vấn đề đã được lấy ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông;

b) Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông báo tới các cổ đông bằng cách đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành:

1. Quy chế này gồm 6 chương, 17 Điều và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

2. Đại biểu và các bên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
HÀNG HẢI
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG



Lê Duy Dương

Số: 60/BC-HĐQT

Hải Phòng, ngày 09 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Hoạt động của HĐQT Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải nhiệm kỳ 2022-2027 xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên đã giao, Hội đồng quản trị đã triển khai kế hoạch, xây dựng định hướng và giải pháp để thực hiện kế hoạch đề ra. Hội đồng quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, thực hiện đúng các chức năng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty bảo đảm khách quan và tập trung để chỉ đạo, giám sát bộ máy quản lý và điều hành Công ty. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% TH/KH
1	Doanh thu	235.000	314.805	134%
2	Lợi nhuận TT	16.000	17.104	107%
3	Tỷ lệ chia cổ tức	-	6,5%	

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

1. Đánh giá công tác quản trị Công ty

Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện công tác quản trị Công ty theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật. Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và tình hình thực tế SXKD, Hội đồng quản trị Công ty đã thường xuyên chỉ đạo triển khai các hoạt động về quản trị và sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị Công ty đã

tổ chức nhiều cuộc họp thường kỳ và đột xuất để ban hành các Nghị quyết, Quyết định quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo tuân thủ đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên. Ngoài ra, Hội đồng quản trị cũng kịp thời chỉ đạo và nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh trong hoạt động của Công ty.

HĐQT đã bám sát Nghị quyết ĐHĐCĐ và diễn biến tình hình thị trường và hoạt động của Công ty để đưa ra định hướng, chiến lược tác động tích cực đến hoạt động của Công ty, nhằm mục tiêu giữ được sự ổn định và phát triển bền vững.

Năm 2025, HĐQT Công ty đã họp 04 phiên, lấy ý kiến các TV HĐQT bằng văn bản 20 lần, ban hành 30 Nghị quyết, Quyết định trong nhiều lĩnh vực để thực hiện công tác quản trị doanh nghiệp, thực hiện nghiêm chỉnh chức năng nhiệm vụ quản lý, giám sát mọi hoạt động SXKD của Công ty. Các phiên họp có sự tham gia của Kiểm soát viên Công ty và một số phiên họp có sự tham gia của các thành viên quản lý khác.

2. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, thực hiện đầy đủ việc đóng góp ý kiến bằng văn bản/email đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các Thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển của Công ty.

3. Đánh giá kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc Công ty.

HĐQT thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành, hỗ trợ, tạo điều kiện tối đa để Ban Tổng giám đốc chủ động và đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHĐCĐ đã giao.

Năm 2025, Công ty tập trung kiện toàn bộ máy để đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động SXKD, thực hiện nhiệm vụ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận trong năm 2026. Cụ thể, Công ty đã bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội chính từ nguồn nhân sự tại chỗ, tiếp nhận, bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách kinh doanh, tiếp nhận, bổ nhiệm Trưởng phòng Khai thác Kinh doanh logistics... Công tác tiếp nhận, phân công nhiệm vụ của các cán bộ chủ chốt luôn được HĐQT Công ty hỗ trợ thuận lợi. Nhân sự được bổ nhiệm có nhiều cố gắng, đã sớm nắm bắt, điều hành hoạt động của Công ty một cách liên tục, góp phần tăng trưởng hoạt động SXKD, tăng cường công tác quản lý, quản trị của Công ty.

Hoạt động SXKD của Công ty năm 2025 còn rất nhiều khó khăn: Giá thuê đất tăng cao đặc biệt là tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh; Vị trí địa lý các kho bãi không còn thuận lợi đối với hoạt động khai thác của các hãng shipping lines nên chủ yếu khai thác container leasing và cho thuê cơ sở hạ tầng; Hoạt động kinh doanh nhiên liệu tiếp tục chịu ảnh hưởng của xung đột giữa Nga và Ucraina, kể đó là xung đột giữa các nước khu vực Trung Đông, giá xăng dầu biến động khó lường. Với sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty đã nỗ lực đã từng bước khắc phục được những khó khăn để hoàn thành các chỉ tiêu quan trọng mà ĐHĐCĐ, HĐQT giao.

Trong thời gian tới, Ban TGD cần tập trung giải quyết dứt điểm những vấn đề còn tồn đọng, đẩy mạnh phát triển thị trường, mở rộng khách hàng, duy trì được các dịch vụ truyền thống, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHĐCĐ, HĐQT giao. Đặc biệt, cần tập trung nâng cao chất lượng lao động, phương tiện, thiết bị, cơ sở hạ tầng để cung cấp dịch vụ cho VIMC Lines, đồng thời nghiêm túc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và triển khai hiệu quả các giải pháp trọng tâm đã được thông qua.

4. Báo cáo tình hình giao dịch với các bên có liên quan

- Ngày 05/4/2024, HĐQT ban hành Nghị quyết số 37/NQ-PTHH về việc chấp thuận để Công ty ký kết hợp đồng cung cấp nhiên liệu cho Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Cùng là công ty con của TCT HHVN-CTCP;

- Ngày 27/5/2024, HĐQT ban hành Nghị quyết số 65/NQ-PTHH về việc chấp thuận để Công ty ký kết Hợp đồng nguyên tắc vận chuyển hàng hóa đóng trong container với Công ty TNHH Khai thác container Việt Nam - Cùng là công ty con của TCT HHVN-CTCP;

- Ngày 14/8/2024, HĐQT ban hành Nghị quyết số 114/NQ-PTHH về việc chấp thuận để Công ty ký kết Hợp đồng cung cấp các dịch vụ vận tải với Công ty cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân - Cùng là công ty con của TCT HHVN-CTCP;

- Ngày 31/10/2024, HĐQT ban hành Nghị quyết số 165/NQ-PTHH về việc chấp thuận để Công ty ký kết Hợp đồng cho thuê xe ô tô với Công ty cổ phần vận tải container VIMC - Là công ty mẹ.

- Ngày 13/12/2024, HĐQT ban hành Nghị quyết số 181/NQ-PTHH về việc chấp thuận để Công ty ký kết Hợp đồng vận chuyển đường biển, đường bộ với Công ty cổ phần vận tải container VIMC - Là công ty mẹ, các giao dịch với Công ty cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ, Cùng là công ty con của Công ty cổ phần vận tải container VIMC.

- Ngày 01/7/2025, HĐQT ban hành Nghị quyết số 38/NQ-PTHH về việc chấp thuận để Công ty ký kết Hợp đồng vệ sinh, sửa chữa container với Công ty cổ phần vận tải container VIMC - Là công ty mẹ.

III. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đã triển khai thực hiện các giải pháp để thực hiện kế hoạch được giao, cụ thể như sau:

1. Về tình hình thực hiện kế hoạch SXKD:

Tổng doanh thu: 314,81 tỷ đồng, đạt 134% kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế: 17,10 tỷ đồng, đạt 107% kế hoạch.

2. Về tình hình thực hiện các chỉ tiêu về đầu tư, mua sắm trang thiết bị và duy tu, sửa chữa

Tổng cộng kế hoạch đầu tư, mua sắm trang thiết bị và duy tu, sửa chữa năm 2025 sau khi bổ sung là 53,7 tỷ đồng. Cụ thể:

- Các hạng mục đầu tư: 51,50 tỷ đồng; Thực hiện: 13,84 tỷ đồng

- Các hạng mục duy tu, sửa chữa: 1,40 tỷ đồng; Công ty chưa thực hiện
- Hệ thống CNTT, chuyển đổi số: 800 triệu đồng; Thực hiện: 101,8 triệu đồng

Tổng khối lượng thực hiện năm 2025 là 13,94 tỷ đồng, đạt 26% so với kế hoạch.

Những tồn tại, vướng mắc và giải pháp đã thực hiện để xử lý:

- Các kho bãi container hiện có của Công ty hiện không còn thuận lợi về vị trí, cần có hướng chuyển đổi, đầu tư xây dựng các kho hàng có quy mô lớn, hiện đại để nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, nguồn vốn của Công ty hạn chế và chưa tìm được khách hàng hoặc đối tác để hợp tác đầu tư;

- Một số quỹ đất của Công ty có hồ sơ pháp lý không đầy đủ, là đất dự án, không thể đầu tư nâng cấp (tại Tp.Hồ Chí Minh). Công ty cần tìm kiếm các quỹ đất để đầu tư các bãi mới nhưng việc tìm kiếm rất khó khăn hoặc giá thuê đất rất cao, không đảm bảo hiệu quả khai thác.

- Sau khi nguồn vốn của Công ty được chuyển sang công ty mẹ là VIMC Lines, Công ty nhận nhiệm vụ là đơn vị thực hiện các dịch vụ logistics/ forwarding hỗ trợ công ty mẹ phát triển khách hàng. Trong khi đó, Công ty còn nhiều hạn chế về quy mô doanh nghiệp và năng lực nhân sự nên việc tìm kiếm các quỹ đất để đầu tư cảng thủy nội địa, kho bãi, ICD để tạo chuỗi logistics gom hàng hóa về Hải Phòng rất khó khăn. Do đó, các hạng mục dự kiến đầu tư này chưa đạt được kết quả cụ thể.

- Các dự án BĐS của Công ty tại Tp.Hồ Chí Minh gặp nhiều vướng mắc, nguồn vốn của Công ty bị tổn động tại các dự án, Công ty cần thúc đẩy tiến độ hợp tác với đối tác để phát triển các dự án, thu hồi nguồn vốn đã đầu tư.

3. Về việc phân phối lợi nhuận năm 2024

Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ và phân phối LNST năm 2024, thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 là 8% đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 phê duyệt.

4. Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025

Trên cơ sở phê duyệt của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, HĐQT Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY để thực hiện soát xét BCTC tại thời điểm 30/6/2025 và kiểm toán BCTC tại thời điểm 31/12/2025 của Công ty.

5. Về việc thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS Công ty

Công ty đã thực hiện việc chi thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát không chuyên trách theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua:

- Đối với Chủ tịch Hội đồng quản trị không chuyên trách hưởng thù lao là 10.000.000 đồng/ng-tháng;

- Đối với Thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát không chuyên trách, hưởng thù lao là 6.000.000 đồng/ng-tháng;

- Đối với thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách, hưởng thù lao là 4.000.000 đồng/ng-tháng.

6. Ký kết hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần cảng VIMC Đình Vũ

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua việc Công ty ký kết hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần cảng VIMC Đình Vũ để đầu tư, khai thác 3ha Bãi hậu phương sau bến số 2, Cảng VIMC Đình Vũ. Tuy nhiên, phương án hợp tác đầu tư chưa được cấp có thẩm quyền của VIMC Đình Vũ thông qua, do đó, hai bên chưa thể ký kết hợp đồng hợp tác.

7. Ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển các dự án bất động sản tại Tp.Hồ Chí Minh

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua việc Công ty ký kết các Hợp đồng hợp tác phát triển các dự án bất động sản của Công ty tại Tp.Hồ Chí Minh với Công ty cổ phần City Garden. Sau khi được ĐHĐCĐ phê duyệt, Công ty đã tiến hành đàm phán cùng đối tác, do tính chất phức tạp của dự án, đồng thời, căn cứ trên tình hình thực tế và trên những sự thay đổi của pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan khác, hai bên đi đến thống nhất sẽ ký kết các hợp đồng khung để phát triển các dự án. Tùy thuộc vào kết quả phát triển các dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Công ty và đối tác sẽ thực hiện hợp tác các dự án theo hình thức phù hợp và thuận lợi nhất. Do đó, năm 2025, Công ty chưa ký kết hợp đồng hợp tác với City Garden.

Năm 2025, Công ty đã thực hiện:

- Ký kết hợp đồng dịch vụ thẩm định giá trị tài sản trên đất, chi phí đã đầu tư vào đất và lợi thế quyền sử dụng đất (nếu có) tại các dự án;

- Ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý với Công ty Luật TNHH YKVN để tư vấn cho Công ty về cơ cấu hợp tác với đối tác cũng như soạn thảo, hoàn thiện các Hợp đồng hợp tác (Hợp đồng khung) giữa Công ty và City Garden. Đồng thời, YKVN tiếp tục tư vấn để Công ty ký kết các Hợp đồng khung với City Garden đúng các quy định nội bộ và pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền lợi cao nhất của Công ty.

Đến nay, Công ty cùng YKVN đang tiếp tục đàm phán, thương thảo và thống nhất với City Garden về Hợp đồng khung.

IV. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2026

Năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục chỉ đạo hoạt động của Công ty để hoàn thành các mục tiêu, chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh đã đề ra, đồng thời giám sát và chỉ đạo kịp thời Ban điều hành Công ty trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty.

Công ty hiện đang tham gia vào hệ sinh thái của VIMC Lines bao gồm: Cảng biển, vận tải biển và dịch vụ hàng hải, logistics. Công ty hoàn toàn có lợi thế phát triển loại hình dịch vụ logistics trong hệ sinh thái của VIMC Lines.

Do đó, ngay từ thời điểm này, Công ty cần lựa chọn, tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh cốt lõi, bền vững cho Công ty ngay trong kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

Với các thực trạng như hiện nay, Công ty cần khẩn trương rà soát nguồn lực, tăng cường chất lượng lao động, phương tiện, thiết bị, cơ sở hạ tầng, thực hiện mục tiêu tái cơ cấu sản phẩm dịch vụ và quy mô hoạt động SXKD. Đây là mục tiêu chiến lược khi mà một số dịch vụ hiện tại và tương lai không còn dư địa phát triển.

Trên cơ sở đó, Công ty đặt mục tiêu trở thành một mắt xích quan trọng trong hệ sinh thái của VIMC Lines. Với thế mạnh về cơ sở hạ tầng và kinh nghiệm lâu năm trong khai thác kho bãi, Công ty hướng tới việc cung cấp các chuỗi dịch vụ logistics hoàn chỉnh, nâng cao trải nghiệm khách hàng và mở rộng thị phần tại Việt Nam.

Lấy công nghệ làm cốt lõi cho sự phát triển, Công ty tập trung xây dựng các giải pháp logistics hiện đại, phù hợp với hệ thống chuỗi cung ứng, nhằm tối ưu hóa công tác quản trị và điều hành. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh kết nối với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ vượt trội, gia tăng giá trị cốt lõi và từng bước hiện thực hóa tầm nhìn chiến lược đã đề ra.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiến tới tiếp nhận toàn bộ dịch vụ vận chuyển đường bộ, chuỗi dịch vụ logistics của VIMC Lines; tăng cường công tác phát triển thị trường từng bước cung cấp dịch vụ forwarding cho VIMC Lines.

1. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

STT	Chỉ tiêu	TH năm 2025	KH năm 2026	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)
1	Doanh thu (triệu đồng)	314.805	350.000	111%
2	Chi phí (triệu đồng)	297.701	331.000	111%
3	LNTT (triệu đồng)	17.104	19.000	111%
4	Ebitda	19.179	21.982	115%
5	Chi cổ tức			

2. Công tác phát triển thị trường

- Đẩy mạnh công tác thị trường, khách hàng, xây dựng chân dung khách hàng mục tiêu và đưa ra tuyên bố hành động của Công ty “Vimadeco xây dựng văn hóa lấy khách hàng làm trung tâm, từ tuyên bố đến hành động”. Tìm kiếm, mở rộng nguồn hàng, khách hàng mới cho hệ thống kho, bãi. Tiếp tục phát triển dịch vụ chuỗi logistics cung cấp cho

khách hàng tại khu vực miền Bắc và miền Nam nhằm tăng trưởng doanh thu logistics, doanh thu hoạt động ngoài truyền thống.

- Phối hợp chặt chẽ để cung cấp dịch vụ logistics (hàng door) cho VIMC Lines, tiến tới đảm nhiệm toàn bộ dịch vụ này của VIMC Lines. Cùng với đó, tập trung mở rộng thị trường từng bước cung cấp dịch vụ forwarding cho VIMC Lines;

- Duy trì và phát triển thị trường container leasing, container shipping, cho thuê container nội địa, kinh doanh khai thác kho, bãi, logistics, vận tải bộ và cung cấp nhiên liệu;

- Phát triển dịch vụ vận tải đa phương thức theo xu hướng chung của thị trường (kết hợp vận tải thủy nội địa và vận tải bộ) nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, bảo vệ môi trường sống xanh;

3. Công tác tài chính và đầu tư

- Tiếp tục thực hiện chi phí quản lý hiệu quả, rà soát, đánh giá, tiết giảm các chi phí không cần thiết.

- Tăng cường hiệu quả sử dụng vốn và thực hiện tốt các biện pháp kiểm soát, thu hồi công nợ để đảm bảo an toàn tài chính, dòng tiền hoạt động và giảm thiểu rủi ro.

- Hoàn thiện và tăng cường công tác quản trị tài chính, tăng cường chức năng giám sát tài chính từ Công ty đến các Chi nhánh, ứng dụng công nghệ thông tin trong chế độ báo cáo tài chính và giám sát tài chính.

- Rà soát, xây dựng cơ chế thu hồi công nợ phải thu đặc biệt công nợ khó đòi để đảm bảo nguồn lực tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tìm kiếm, mở rộng, đầu tư khai thác ICD/ Depot tại khu vực Hải Phòng, Bắc Ninh, Hồ Chí Minh với diện tích phù hợp, thuận tiện giao thông và kết nối với các Cảng và khu công nghiệp, có thể đầu tư, hợp tác với các đơn vị khác hoặc thuê dài hạn để ổn định và phát triển lâu dài.

- Nghiên cứu đầu tư, hợp tác đầu tư hoặc liên danh đầu tư ICD/ bến thủy nội địa tại Bắc Giang, Hà Nam, Hà Nội và các tỉnh lân cận, tạo tuyến vận tải hai chiều về Hải Phòng.

- Thúc đẩy tiến độ hợp tác phát triển các dự án bất động sản của Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh, hiện thực hóa nguồn lực để đầu tư, phát triển các dự án kho, bãi, tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính của Công ty. Xử lý dứt điểm các tồn tại tại dự án Khu nhà ở Phước Bình, hoàn trả kinh phí của CBCNV và các thể nhân khác đã góp vốn vào dự án.

- Xem xét, lựa chọn thời điểm thích hợp để chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty CP Quốc tế QTM.

- Tìm kiếm quỹ đất để xây dựng depot mới tại khu vực phía Nam và phía Bắc để đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.

4. Quản trị doanh nghiệp

- Tiếp tục rà soát, đánh giá, chuẩn hóa các quy trình nội bộ, quy trình tác nghiệp, quy định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời xây dựng giải



pháp đổi mới, nâng cao công tác quản trị, điều hành Công ty nhằm cung cấp cho khách hàng dịch vụ có chất lượng tốt nhất.

- Tiếp tục rà soát, đánh giá thực trạng nguồn nhân lực để sắp xếp, cơ cấu lại bộ máy tổ chức theo hướng tinh giản, đảm bảo hiệu quả, giảm đầu mối, tăng cường trách nhiệm người đứng đầu các bộ phận. Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, chú trọng đội ngũ nhân lực kỹ thuật, quản trị doanh nghiệp, quản trị công nghệ. Đổi mới công tác tuyển dụng, đẩy mạnh hoạt động đào tạo, duy trì và phát huy văn hóa đào tạo huấn luyện nội bộ.

- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, xây dựng bổ sung các quy chế nội bộ phục vụ cho hoạt động của Công ty; xây dựng quy trình theo tiêu chuẩn được số hóa, tinh gọn và cải tiến liên tục nhằm cung cấp cho khách hàng dịch vụ có chất lượng tốt nhất và tạo môi trường kinh doanh thúc đẩy tính linh hoạt, tự chủ, tự chịu trách nhiệm.

- Hoàn thành quy trình cần chuẩn hóa (SOP) và triển khai SOP các quy trình được phê duyệt.

- Tổ chức, vận hành hệ thống quản lý rủi ro doanh nghiệp trong các hoạt động sản xuất kinh doanh bằng Phiếu kiểm soát rủi ro.

5. Thúc đẩy mạnh mẽ quá trình chuyển đổi số

- Chuyển đổi số các nghiệp vụ quản trị văn phòng.

- Hoàn thiện các ứng dụng công nghệ thông tin đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị doanh nghiệp, quản lý nhân sự, tài chính kế toán....

- Thực hiện công tác truyền thông phát triển thương hiệu Công ty.

6. Công tác đào tạo cán bộ, chính sách tiền lương:

- Tiếp tục hoàn thiện chế độ tiền lương đánh giá chuẩn năng lực theo vị trí, giá trị công việc, kết quả công việc theo KPI; chú trọng nâng cao chế độ đãi ngộ, phúc lợi, khen thưởng hợp lý để giữ vững nguồn nhân lực hiện có đồng thời thu hút nhân tài cho Công ty.

- Tăng cường công tác đào tạo, đào tạo lại cán bộ nhằm nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động. Xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao đảm bảo hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.

7. Công tác kiểm tra, giám sát:

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát theo quy định.

- Tổ chức kiểm tra, giám sát thường xuyên việc thực hiện mục tiêu, chiến lược, kế hoạch, nhiệm vụ được giao và thực hiện quy chế, điều lệ đảm bảo quy định; đánh giá hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp; kịp thời chấn chỉnh sai phạm.

8. Phát triển văn hóa doanh nghiệp, hoạt động an sinh xã hội:

- Triển khai, thực thi nền tảng văn hoá cốt lõi “La bàn văn hoá VIMC” đến toàn thể CBNV người lao động.

- Xây dựng văn hóa lắng nghe, thấu hiểu, tận tụy, sẵn sàng chia sẻ với khách hàng, lấy khách hàng làm trung tâm để phục vụ với tinh thần nhiệt tình nhất.

- Tiếp tục phát triển văn hóa doanh nghiệp hướng tới khách hàng, văn hóa hợp tác làm việc nhóm, văn hóa trách nhiệm công việc.

- Tạo môi trường làm việc bình đẳng trên cơ sở văn hóa doanh nghiệp.

- Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền nâng cao nhận thức cho các cấp quản lý, doanh nghiệp, người lao động về trách nhiệm trong việc thực hiện an sinh xã hội gắn với phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Hàng hải năm 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin chân thành cảm ơn các Quý vị cổ đông, Ban Kiểm soát, Ban điều hành Công ty, lãnh đạo các đơn vị, Chi nhánh cùng toàn thể CBCNV trong Công ty đã chung tay cùng chúng tôi vượt qua những khó khăn để có được những kết quả nhất định trong năm qua và xây dựng Công ty luôn đoàn kết, thống nhất với mục tiêu phát triển ngày càng bền vững.

Xin kính chúc Quý vị đại biểu, các quý vị cổ đông mạnh khỏe, hạnh phúc.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TH;


Lê Duy Dương



BÁO CÁO

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải

Theo phân công của Hội đồng quản trị Công ty, Ban điều hành Công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty, cụ thể như sau:

PHẦN THỨ NHẤT

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Kết quả hoạt động SXKD 2025

1.1 Đặc điểm tình hình

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải diễn ra trong bối cảnh kinh tế trong nước và thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Tình hình địa chính trị quốc tế diễn biến phức tạp; xung đột tại một số khu vực kéo dài, nguy cơ gia tăng căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn cùng với việc áp dụng các chính sách thuế quan mới của Hoa Kỳ đã tác động đáng kể đến thương mại toàn cầu và chuỗi cung ứng hàng hóa. Bên cạnh đó, rủi ro về an ninh năng lượng và biến động giá nhiên liệu trên thị trường thế giới đã làm gia tăng chi phí vận hành và tạo thêm áp lực đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực vận tải biển và logistics.

Trong nước, thị trường logistics tiếp tục chịu tác động từ những biến động của kinh tế thế giới; chi phí đầu vào có xu hướng tăng, trong khi giá dịch vụ phải cạnh tranh gay gắt, khiến biên lợi nhuận của các doanh nghiệp trong ngành bị thu hẹp. Những yếu tố này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trước bối cảnh đó, Ban điều hành Công ty đã chủ động bám sát diễn biến của thị trường, triển khai đồng bộ các giải pháp điều hành linh hoạt; tập trung tái cơ cấu hoạt động, tối ưu hóa nguồn lực, kiểm soát chặt chẽ chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ và duy trì quan hệ với các khách hàng, đối tác chiến lược. Nhờ sự quyết liệt trong công tác chỉ đạo, điều hành cùng với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ, người lao động,

Công ty đã từng bước vượt qua khó khăn, duy trì hoạt động ổn định và hoàn thành, thậm chí vượt mức một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao trong năm 2025.

1.2 Các chỉ tiêu năm 2025

Chỉ tiêu kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	So sánh
(1)	(2)	(4)	(5)	(5)/(4)
1	Doanh thu	235.000	314.805	134%
2	Lợi nhuận TT	16.000	17.104	107%

Các chỉ tiêu về lao động tiền lương

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện BQ năm 2025	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)
1	Lao động bình quân (người)	111,88	109,33	97,7%
2	Quỹ tiền lương (tr.đồng)	26.863,9	26.863,9	100,0%
3	Mức lương bình quân (tr.đồng/ người/ tháng)	20,02	20,48	102,3%

1.3 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025, Công ty cơ bản hoàn thành các mục tiêu sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao. Doanh thu và sản lượng dịch vụ duy trì đà tăng trưởng ổn định; doanh thu thực hiện đạt 134% và lợi nhuận đạt 107% so với kế hoạch năm.

Nhìn chung, các lĩnh vực hoạt động của Công ty đều ghi nhận mức tăng trưởng so với năm 2024, cụ thể như sau:

1.3.1. Dịch vụ logistics – Trọng tâm phát triển năm 2025

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong chiến lược phát triển của Công ty khi dịch vụ logistics được xác định là nhiệm vụ trọng tâm. Công ty đã tập trung củng cố bộ máy kinh doanh, xây dựng quy trình vận hành, tiếp cận khách hàng để mở rộng thị trường, tăng cường liên kết với VIMC Lines và các đơn vị trong hệ sinh thái VIMC để từng bước hình thành chuỗi dịch vụ logistics khép kín.

Cơ cấu dịch vụ có sự chuyển dịch theo hướng gia tăng tỷ trọng các dịch vụ tích hợp (kết hợp vận tải – kho bãi – giao nhận – dịch vụ hỗ trợ), từng bước nâng cao giá trị gia tăng thay vì chỉ cung cấp dịch vụ đơn lẻ. Từ nửa cuối năm 2025, sản lượng và

doanh thu logistics ghi nhận tăng trưởng rõ rệt tại các khu vực trọng điểm, tạo nền tảng quan trọng cho việc mở rộng quy mô trong năm 2026.

Việc từng bước tham gia sâu hơn vào chuỗi dịch vụ nội bộ trong hệ sinh thái VIMC đã giúp Công ty gia tăng sản lượng ổn định, nâng cao hiệu quả khai thác phương tiện và kho bãi, đồng thời khẳng định vai trò là mắt xích trong chuỗi cung ứng tổng thể.

1.3.2. Hoạt động vận tải của đội xe

Hoạt động vận tải được tổ chức theo hướng phục vụ trực tiếp cho chiến lược phát triển logistics. Trong năm 2025, bên cạnh việc duy trì ổn định hoạt động cung cấp dịch vụ cho các khách hàng truyền thống, Công ty đã từng bước mở rộng vai trò trong chuỗi dịch vụ logistics của hệ sinh thái VIMC thông qua việc triển khai dịch vụ vận chuyển đường bộ cho hàng Door to Door của Công ty mẹ – VIMC Lines.

Công ty linh hoạt kết hợp khai thác phương tiện hiện có và hợp tác với các đối tác vận tải để đảm bảo năng lực đáp ứng nhu cầu thị trường. Nhờ đó, doanh thu và lợi nhuận khai thác vận tải tăng trưởng hơn so với năm 2024, đóng góp tích cực vào kết quả chung.

1.3.3. Hoạt động khai thác kho bãi

Trong năm 2025, hoạt động khai thác kho bãi của Công ty được duy trì ổn định và từng bước nâng cao hiệu quả thông qua việc điều chỉnh phương án khai thác, tối ưu hóa công suất sử dụng và đa dạng hóa hình thức khai thác tại các khu vực.

Tại khu vực phía Nam, các bãi Nam Hòa 1 và ICD Phước Long tiếp tục được khai thác theo hình thức hợp tác kinh doanh, góp phần duy trì nguồn doanh thu ổn định. Đối với bãi ICD Phước Long, Công ty đã chủ động điều chỉnh phương án tài chính sau khi cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh đơn giá thuê đất, qua đó đảm bảo cân đối hiệu quả khai thác. Riêng bãi Nam Hòa 2, trong năm 2024 hoạt động còn gặp khó khăn và chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng; bước sang năm 2025, Công ty đã tăng cường công tác phát triển và chăm sóc khách hàng nhằm thu hút nguồn container về bãi. Nhờ đó, sản lượng tồn bãi tăng dần qua các tháng và bãi bắt đầu ghi nhận lợi nhuận từ tháng 3/2025 theo đúng phương án đã đề ra; đến Quý IV/2025 sản lượng tồn bãi đạt mức cao, nhiều thời điểm vượt công suất thiết kế, cho thấy hiệu quả khai thác được cải thiện rõ rệt.

Tại khu vực phía Bắc, Công ty đã điều chỉnh phương án khai thác bãi Đông Hải theo hướng tập trung vào nhóm khách hàng thuê diện tích lớn, hạn chế cho thuê nhỏ lẻ, song song với đó sử dụng bãi để tự khai thác. Việc tái cơ cấu phương án khai thác đã góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng mặt bằng, đồng thời giảm thiểu các rủi ro trong công tác quản lý và đảm bảo môi trường kho bãi. Bãi Chùa Vẽ được khai thác ổn định thông qua hình thức cho thuê bãi, đồng thời phát triển thêm khách hàng thuê kho và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ logistics đi kèm như vận chuyển, bốc xếp và làm thủ tục hải quan. Bãi Gia Lâm tiếp tục được khai thác hiệu quả khi toàn bộ diện tích đã được cho thuê, không còn diện tích trống.

Nhìn chung, hoạt động khai thác kho bãi trong năm 2025 duy trì đà tăng trưởng tích cực so với năm 2024, tiếp tục đóng góp quan trọng vào kết quả sản xuất kinh doanh chung của Công ty.

1.3.4. Dịch vụ cung cấp nhiên liệu

Những bất ổn từ tình hình địa chính trị thế giới đã ảnh hưởng đến giá dầu, nguồn cung và chiết khấu trong nước khiến cho hiệu quả hoạt động bị ảnh hưởng không nhỏ. Mặc dù vậy, bằng cách áp dụng các giải pháp phù hợp, Công ty vẫn duy trì ổn định dịch vụ này, đảm bảo tăng trưởng sản lượng, doanh thu và lợi nhuận so với năm 2024. Đây là các lĩnh vực hỗ trợ quan trọng, góp phần đa dạng hóa nguồn thu và hỗ trợ chuỗi dịch vụ tổng thể.

1.3.5. Dịch vụ cho thuê container

Công ty tiếp tục duy trì cung cấp dịch vụ cho các khách hàng hiện hữu với sản lượng ổn định, đồng thời từng bước mở rộng và phát triển thêm khách hàng mới. Nhờ đó, hoạt động cho thuê container được duy trì ổn định và đóng góp tích cực vào kết quả sản xuất kinh doanh chung của Công ty.

1.4. Nguyên nhân và các yếu tố tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh

1.4.1 Nguyên nhân khách quan

- Tình hình kinh tế – thương mại thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều biến động; giá nhiên liệu, chi phí vận tải biến động mạnh, tác động trực tiếp đến hoạt động khai thác, vận tải và cung ứng dịch vụ logistics.

- Thị trường logistics trong nước cạnh tranh gay gắt, đặc biệt tại các khu vực trọng điểm như Hải Phòng, TP.Hồ Chí Minh, gây áp lực về giá và làm giảm biên lợi nhuận ở một số dịch vụ truyền thống.

1.4.2 Nguyên nhân chủ quan

- Năm 2025 là năm Công ty tập trung chuyển dịch mô hình từ cung cấp dịch vụ đơn lẻ sang phát triển logistics tích hợp, do đó cần thời gian để tối ưu bộ máy, nguồn lực và quy trình vận hành.

- Một số khoản chi phí đầu tư, tái cơ cấu và trích lập dự phòng ảnh hưởng đến lợi nhuận ngắn hạn, nhưng tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

1.5. Các kết quả đạt được

Trong năm 2025, Công ty đã đạt được một số kết quả nổi bật như sau:

- Duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và đảm bảo tăng trưởng doanh thu theo định hướng đề ra.

- Giữ vững hệ thống khách hàng truyền thống, đồng thời từng bước mở rộng hợp tác với các đối tác mới.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ logistics và khai thác bãi container, cải thiện năng lực phục vụ khách hàng.

- Từng bước chuẩn hóa quy trình quản trị và tăng cường kiểm soát chi phí vận hành.

- Đảm bảo việc làm, thu nhập và chế độ chính sách cho người lao động.

- Tạo nền tảng cho việc đầu tư, chuyển đổi số và mở rộng hoạt động trong giai đoạn tiếp theo.

2. Tình hình thực hiện đầu tư mua sắm trang thiết bị, thực hiện các dự án, xử lý các cơ sở nhà đất

2.1. Kế hoạch Đầu tư XDCB, đầu tư mua sắm trang thiết bị, CNTT/chuyển đổi số và duy tu, sửa chữa cơ sở hạ tầng

Kế hoạch 2025 được ĐHCĐ 2025 phê duyệt là 13,4 tỷ đồng.

Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã phê duyệt bổ sung và điều chỉnh các dự án như sau:

- Dự án đầu tư mới 500 container cho thuê: Năm 2025, giá đóng mới container xuống thấp, Công ty dự kiến sử dụng nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển để đầu tư 300 container 20'DC và 200 container 40'HC cho thuê. Tổng mức đầu tư của dự án là 37,07 tỷ đồng.

- Đầu tư bổ sung 01 xe ô tô con phục vụ hoạt động của Công ty: Do nhu cầu mở rộng hoạt động SXKD, làm việc với khách hàng, Công ty đã phê duyệt đầu tư bổ sung 01 xe ô tô con 7 chỗ, vốn đầu tư 1,80 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư 08 xe vận chuyển container: Công ty đã quyết định đầu tư 08 xe mới, khai thác tại khu vực Tp.Hồ Chí Minh. Tổng mức đầu tư 08 xe vận chuyển container mới 100% là 11,46 tỷ đồng (tăng 1,46 tỷ đồng so với kế hoạch).

Như vậy, tổng cộng kế hoạch đầu tư, mua sắm trang thiết bị, chuyển đổi số và duy tu sửa chữa năm 2025 sau khi bổ sung là 53,7 tỷ đồng.

2.2. Các hạng mục được thực hiện:

- Hợp tác phát triển dự án tại Tp.Hồ Chí Minh: kế hoạch vốn cho năm 2025 là 300 triệu đồng để thanh toán các hợp đồng dịch vụ, tư vấn pháp lý cho quá trình hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh: Công ty đã thực hiện Hợp đồng tư vấn pháp lý GD 1 là 410 triệu đồng, hợp đồng tư vấn pháp lý GD 2 là 545 triệu đồng; các Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá 214,6 triệu đồng. Tổng giá trị thực hiện là 1,17 tỷ đồng.

- Đầu tư bổ sung 01 xe ô tô con: Công ty đã ký hợp đồng và nhận bàn giao xe ô tô 7 chỗ ngồi đưa vào sử dụng. Giá trị hợp đồng là 1,79 tỷ đồng

- Dự án đầu tư 08 xe vận chuyển container: Công ty đã ký kết hợp đồng mua 08 xe container. Tổng giá trị hợp đồng là 10,88 tỷ đồng.

- Đầu tư hệ thống CNTT, chuyển đổi số: Công ty đã đầu tư hệ thống dữ liệu tập trung, kinh phí thực hiện là 44,33 triệu đồng; hợp đồng cung cấp phần mềm quản lý khách hàng giá trị 57,5 triệu đồng.

2.3. Các hạng mục chưa thực hiện:

- Dự án đầu tư mới 500 vỏ container của Công ty đã được HĐQT phê duyệt. Tuy nhiên, do thị trường container leasing có nhiều biến động, giá cho thuê container thế giới và trong nước sụt giảm mạnh, Công ty đã tạm hoãn đầu tư, cân đối lại hiệu quả đầu tư của dự án và sẽ lựa chọn thời điểm phù hợp để đầu tư.

- Việc nghiên cứu đầu tư ICD/bến thủy nội địa tại Bắc Giang, Hà Nội và các tỉnh lân cận, tạo tuyến vận tải hai chiều về Hải Phòng gặp khó khăn trong việc tìm kiếm quỹ đất phù hợp nên chưa được thực hiện.

- Việc nghiên cứu đầu tư 01 bãi khoáng 02ha - 3ha tại khu vực miền Nam gặp khó khăn do giá bất động sản tại các khu công nghiệp tăng vọt, Công ty đã tìm kiếm một số quỹ đất để nghiên cứu (dự án khu đất tại Khu Công nghiệp Phước An, dự án khu đất tại Phú Mỹ...) nhưng không đảm bảo hiệu quả đầu tư.

- Tương tự, việc nghiên cứu đầu tư xây dựng kho hàng tại Hải Phòng cũng chưa đạt được kết quả cụ thể; Dự án đầu tư 03 ha bãi hậu phương sau bến số 2, cảng VIMC Đình Vũ chưa thực hiện được do VIMC Đình Vũ chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Công ty chưa thực hiện các hạng mục duy tu, sửa chữa cơ sở hạ tầng.

2.4. Hợp tác phát triển các dự án bất động sản tại Tp.Hồ Chí Minh

Từ đầu năm 2025, Công ty đã ký kết các hợp đồng thực hiện việc thẩm định giá các dự án, làm cơ sở để xác định giá trị góp vốn của Công ty tại các hợp đồng hợp tác phát triển các dự án.

Trên cơ sở các chứng thư thẩm định và các giá trị tham khảo khác (dự thảo thẩm định giá, các chứng thư đã thẩm định trước đây và giá trị hợp tác các dự án trước đây đã đàm phán với đối tác cũ – Liên danh An Phú Ngọc Việt), Công ty đã tiến hành làm việc với City Garden nhiều lần để đàm phán về giá trị phần vốn góp của Công ty tại các Hợp đồng hợp tác: Công ty góp bằng giá trị tài sản trên đất, giá trị đã đầu tư vào đất, lợi thế khu đất (nếu có)...tương đương 51% Tổng giá trị góp vốn đợt 1; đối tác góp vốn bằng tiền, giá trị tương ứng với 49% Tổng giá trị góp vốn đợt 1 của 2 bên. Công ty và City Garden đã cơ bản thống nhất được giá trị này. Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025, giá trị vốn góp của Công ty không thấp hơn 1,5 lần giá trị tham khảo cao nhất.

Để có cơ sở đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng hợp tác phát triển các dự án của Công ty đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, các quy định nội bộ và đảm bảo quyền lợi cao nhất của Công ty, Công ty đã lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý với Công ty Luật TNHH YKVN để tư vấn cho Công ty về cơ cấu hợp tác với đối tác cũng như soạn thảo, hoàn thiện các Hợp đồng hợp tác (Hợp đồng khung) giữa Công ty và City Garden. Đồng thời, YKVN tiếp tục tư vấn để Công ty ký kết các Hợp đồng khung với City Garden đúng các quy định nội bộ và pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền lợi cao nhất của Công ty.

Đến nay, Công ty cùng YKVN đang tiếp tục đàm phán, thương thảo với City Garden về Hợp đồng khung. Sau khi được cấp có thẩm quyền thông qua, Công ty sẽ ký kết các Hợp đồng hợp tác khung với City Garden để phát triển các dự án.

2.5 .Tình hình thanh lý tài sản

Năm 2025, Công ty không thực hiện công tác thanh lý tài sản cố định.

PHẦN THỨ HAI
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Mục tiêu chung

Năm 2026, Công ty định hướng tiếp tục phát triển theo hướng ổn định, hiệu quả và bền vững, tập trung vào các mục tiêu chính sau:

- Duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trên cơ sở nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Mở rộng thị trường dịch vụ logistics, vận tải và khai thác container, gia tăng tỷ trọng các dịch vụ có giá trị gia tăng cao.

- Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, tăng cường chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành.

- Tối ưu hóa chi phí, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sử dụng tài sản.

- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động của Công ty.

- Tăng cường quản trị rủi ro và đảm bảo hoạt động tài chính an toàn, bền vững.

2. Kế hoạch SXKD năm 2026

2.1. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)
1	Doanh thu	314.805	350.000	111%
2	Chi phí	297.701	331.000	111%
3	Lợi nhuận trước thuế	17.104	19.000	111%
4	Ebitda	19.179	21.982	115%

2.2. Các chỉ tiêu về lao động, tiền lương

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)
1	Lao động bình quân	109,33	124,25	113,6%
2	Quỹ tiền lương	26.863,9	33.033,8	122,9%
3	Mức lương bình quân (Trđ/tháng/người)	20,48	22,15	108,2%

2.3. Kế hoạch đầu tư, XDCB và mua sắm trang thiết bị

Tổng cộng kế hoạch 2026 là 9,3 tỷ đồng, bao gồm: Đầu tư XD/CB, đầu tư phương tiện thiết bị và CNTT/chuyển đổi số.

2.3.1. Các hạng mục đầu tư XD/CB: 3,0 tỷ đồng

* *Hợp tác phát triển các dự án tại Tp.Hồ Chí Minh.*

Kế hoạch vốn cho năm 2026 là 1,0 tỷ đồng để thanh toán các hợp đồng dịch vụ, tư vấn pháp lý cho quá trình hợp tác phát triển các dự án.

Năm 2026, Công ty sẽ ký kết các Hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần City Garden để phát triển các dự án, trong quá trình thực hiện, Công ty cần thuê tư vấn pháp lý và dịch vụ khác để đảm bảo quá trình thực hiện tuân thủ quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi cao nhất cho Công ty.

* *Nghiên cứu đầu tư ICD/Depot tại khu vực miền Bắc:*

Kinh phí dự kiến năm 2026 là 1,0 tỷ đồng để thực hiện tư vấn trong việc góp vốn đầu tư và các thủ tục ban đầu về đất.

Dịch vụ hàng hải là lĩnh vực quan trọng, không tách rời nhóm dịch vụ vận tải biển và cảng biển, đóng vai trò hỗ trợ để hai lĩnh vực kinh doanh nâng cao năng lực hoạt động, phối hợp cung cấp hoàn thiện chuỗi dịch vụ logistics cho khách hàng, tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường. Thực hiện chỉ đạo của Tổng công ty, Công ty sẽ kết hợp với các đơn vị trong VIMC Lines tạo thành dịch vụ chuỗi. Công ty có thể cung cấp các dịch vụ: tìm kiếm khách hàng, giao nhận, đóng hàng, làm thủ tục hải quan, lưu kho bãi và vận chuyển hàng từ kho đến kho của khách hàng. Công ty đang tổ chức nghiên cứu và tìm kiếm đầu tư, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng tại các đầu mối gom hàng (các Hub), thiết lập các tuyến vận chuyển trong đó trọng tâm là vận chuyển đường thủy nội địa.

* *Nghiên cứu đầu tư hệ thống ICD, kho, bãi tại khu vực miền Nam:*

Kinh phí dự kiến năm 2026 là 1,0 tỷ đồng.

Depot Nam Hòa 2 có diện tích nhỏ (1,77ha), thời gian thuê ngắn hạn hàng năm, Bên cho thuê cũng đang có hướng thu hồi để sử dụng vào mục đích khác. Công ty cần tìm kiếm quỹ đất có diện tích và vị trí phù hợp để đầu tư thay thế.

Kinh phí dự trù cho năm kế hoạch được sử dụng vào mục đích nghiên cứu, tư vấn, khi Công ty tìm kiếm được quỹ đất phù hợp.

2.3.2. Đầu tư Phương tiện thiết bị: 5,5 tỷ đồng

* Đầu tư thay thế 05 rơ moóc container 3 trục:

Kinh phí dự kiến: 1,5 tỷ đồng

Công ty hiện đang có 10 đầu xe container, trong đó có 02 xe 1 trục chủ động. Trong số 10 rơ moóc chỉ có 3 rơ moóc 3 trục, còn lại là các rơ moóc 2 trục, không phù hợp để vận chuyển hàng nặng (container nội địa). Do đó, ngoài 2 đầu kéo 1 trục chủ động chở hàng nhẹ sẽ sử dụng rơ moóc 2 trục, 5 đầu kéo còn lại phải thay thế rơ moóc 3 trục cho phù hợp.

* Đầu tư thay thế 01 xe nâng container rỗng tại khu vực Tp.Hồ Chí Minh:

Kinh phí dự kiến: 4,0 tỷ đồng

Công ty hiện đang khai thác container leasing tại Depot Nam Hòa 2 có diện tích 1,77 ha, đây là dịch vụ được Công ty thực hiện từ nhiều năm nay, mang lại hiệu quả tương đối tốt. Do đội xe nâng container của Công ty đã cũ, trong trường hợp Công ty mở được bãi có diện tích lớn hơn, Công ty cần đầu tư thêm 01 xe nâng vỏ container để tăng công suất bốc xếp, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

2.3.3. Đầu tư hệ thống CNTT, chuyển đổi số: 800 triệu đồng

Để đáp ứng xu thế chuyển đổi số, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành, quản lý hoạt động SXKD và năng suất lao động, Vimadeco sẽ tiếp tục đầu tư, nâng cấp hệ thống CNTT/chuyển đổi số phù hợp.

2.4. Kế hoạch duy tu, sửa chữa hàng năm: 2,4 tỷ đồng

Hàng năm Công ty phải duy tu, sửa chữa hệ thống cơ sở hạ tầng, các bãi container. Chi phí này được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm. Trong năm 2026, dự kiến các khoản chi phí này như sau:

- Duy tu, sửa chữa CSHT tại Tp. Hồ Chí Minh: kinh phí dự kiến 500 triệu đồng.
- Duy tu, sửa chữa kho bãi Gia Lâm: 200 triệu đồng: Kè và tường rào của kho bãi Gia Lâm có một đoạn đang nghiêng và có nguy cơ đổ sập, Chi nhánh Hà Nội sẽ phải sửa chữa để khắc phục, tránh trường hợp bị ảnh hưởng đến kết cấu của bãi. Đồng thời, sau khi Nhà nước thu hồi một phần đất, hệ thống thoát nước hiện không đảm bảo thông suốt, gây một số vị trí đọng nước, cần khắc phục, cải tạo.
- Duy tu, sửa chữa trụ sở văn phòng Hải Phòng: 200 triệu đồng: Nhà trụ sở văn phòng được xây dựng từ rất lâu (thời Pháp thuộc), nay đã cũ, cần duy tu, sửa chữa hàng năm để đảm bảo yêu cầu sử dụng.
- Hệ thống điện hạ thế tại các bãi container không được quy hoạch hợp lý, dây điện được bố trí chằng chịt, không được định vị chắc chắn, nhiều đoạn bị ngâm trong nước, chạy ngầm không đảm bảo kỹ thuật, đã từng xảy ra chập, cháy mất an toàn và tiềm ẩn nguy hiểm cho hệ thống, con người và phương tiện thiết bị trên bãi. Công ty cần tiến hành khảo sát lại hệ thống, thiết kế và thi công lại đảm bảo khả năng khai thác. Kinh phí dự kiến 500 triệu đồng
- Duy tu các bãi container tại Hải Phòng: sửa chữa mặt bãi, thoát nước và công trình phụ trợ: 1,0 tỷ đồng.

3. Các giải pháp thực hiện

3.1. Giải pháp để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh

3.1.1 Giải pháp về thị trường, khách hàng và sản xuất kinh doanh

a) Đa dạng hóa sản phẩm

- Phát triển các gói dịch vụ logistics trọn gói (Door-to-Door), kết hợp vận tải, kho bãi và thủ tục hải quan nhằm nâng cao giá trị gia tăng.
- Tận dụng lợi thế hạ tầng kho bãi hiện có để phát triển các dịch vụ phụ trợ như gom hàng, đóng hàng, lưu container.
- Từng bước chuẩn hóa quy trình dịch vụ nhằm đảm bảo tính đồng bộ và khả năng nhân rộng tại các chi nhánh.

b) Chính sách giá

- Xây dựng chính sách giá linh hoạt theo từng phân khúc khách hàng (khách hàng chiến lược, khách hàng dài hạn, khách hàng sản lượng lớn).

- Áp dụng cơ chế chiết khấu, ưu đãi sản lượng và chính sách giá theo chuỗi dịch vụ để khuyến khích khách hàng sử dụng dịch vụ tích hợp.

- Tăng cường kiểm soát chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí thuê ngoài và chi phí vận tải, để đảm bảo biên lợi nhuận mục tiêu.

- Thực hiện đánh giá hiệu quả từng hợp đồng định kỳ, kịp thời điều chỉnh đơn giá phù hợp với biến động chi phí và thị trường.

- Chủ động đàm phán điều chỉnh giá khi có biến động lớn về chi phí nhiên liệu, thuê đất hoặc các yếu tố đầu vào khác.

c) Chiến lược xúc tiến mở rộng thị trường

- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển khách hàng trực tiếp (nhà máy, doanh nghiệp xuất nhập khẩu) nhằm giảm phụ thuộc vào nhóm khách hàng trung gian.

- Tăng cường hợp tác với các hãng tàu, doanh nghiệp logistics và các đơn vị trong hệ sinh thái để hình thành chuỗi cung ứng khép kín.

- Phát huy lợi thế thương hiệu và mạng lưới của hệ sinh thái VIMC để mở rộng thị trường tại khu vực phía Nam và Hà Nội.

- Ứng dụng công nghệ trong quản lý quan hệ khách hàng (CRM), nâng cao chất lượng chăm sóc và duy trì khách hàng.

- Tổ chức các chương trình tiếp xúc, gặp gỡ khách hàng, khảo sát mức độ hài lòng để kịp thời cải thiện chất lượng dịch vụ.

d) Về phát triển hoạt động SXKD

Trong năm 2026, Công ty tập trung phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo các định hướng và giải pháp cụ thể sau:

- Ổn định và duy trì hoạt động khai thác kho bãi; nâng cao hiệu suất khai thác: Tiếp tục duy trì hoạt động khai thác kho bãi ổn định, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng mặt bằng thông qua việc rà soát, quy hoạch lại diện tích khai thác. Ngoài phần diện tích cho thuê ổn định, Công ty bố trí một phần diện tích để trực tiếp khai thác container của các hãng tàu nội địa và dành một phần phục vụ hoạt động thu gom, đóng hàng, hoàn thiện chuỗi dịch vụ logistics trọn gói. Phần đầu duy trì mức tồn bãi bình quân ở ngưỡng hợp lý, bảo đảm đáp ứng nhu cầu khách hàng nhưng không để xảy ra tình trạng quá tải cục bộ, ảnh hưởng đến năng suất khai thác. Tổ chức công tác xếp dỡ container khoa học, phân khu rõ ràng theo tính chất hàng và thời gian lưu bãi, hạn chế tối đa việc đảo chuyển không cần thiết; qua đó giảm số lượt nâng hạ, tiết kiệm chi phí nhiên liệu, giảm hao mòn thiết bị và nâng cao năng suất lao động, góp phần cải thiện biên lợi nhuận khai thác.

- Tập trung đẩy mạnh phát triển dịch vụ logistics tích hợp: Mở rộng cung cấp dịch vụ Door to Door, kết hợp vận tải – kho bãi – thủ tục hải quan – bốc xếp; tăng tỷ trọng doanh thu từ khách hàng trực tiếp (nhà máy, doanh nghiệp xuất nhập khẩu), giảm phụ thuộc vào khách hàng trung gian.

- Duy trì dịch vụ cung cấp nhiên liệu. Năm 2026 dự báo tiếp tục là năm nhiều khó khăn đối với hoạt động cung cấp nhiên liệu do tình hình địa chính trị thế giới diễn biến phức tạp, có thể tác động làm giá dầu biến động mạnh, mức chiết khấu giảm và nguồn cung không ổn định. Trong bối cảnh đó, Công ty sẽ chủ động theo dõi sát diễn biến thị trường, linh hoạt điều chỉnh chính sách giá và phương án nhập hàng; tăng cường đàm phán với nhà cung cấp để đảm bảo nguồn cung ổn định, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tồn kho và dòng tiền. Mục tiêu là duy trì hoạt động ổn định, hạn chế rủi ro và nâng cao hiệu quả kinh doanh của dịch vụ này.

- Mở rộng quy mô vận tải và mạng lưới vendor: Củng cố hệ thống nhà cung cấp vận tải vệ tinh theo hướng ký kết hợp đồng dài hạn, quy định rõ tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ, thời gian đáp ứng và cơ chế kiểm soát đơn giá nhằm đảm bảo tính ổn định và chủ động về phương tiện.

- Tăng cường khai thác chéo dịch vụ trong hệ sinh thái: Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị trong hệ sinh thái VIMC để hình thành chuỗi dịch vụ trọn gói, tận dụng nguồn hàng nội bộ, nâng cao sản lượng và hiệu quả khai thác.

- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số: Triển khai hoặc nâng cấp phần mềm quản lý kho bãi, quản lý vận tải; chuẩn hóa dữ liệu để phục vụ công tác phân tích, dự báo và ra quyết định điều hành.

- Cơ cấu lại danh mục khách hàng và hợp đồng: Rà soát các hợp đồng có biên lợi nhuận thấp; tập trung nguồn lực vào các khách hàng chiến lược, có sản lượng ổn định và khả năng phát triển dài hạn.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực nhân sự: Đào tạo đội ngũ kinh doanh theo hướng chuyên sâu về logistics tích hợp; nâng cao kỹ năng quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng nhằm gia tăng mức độ hài lòng và duy trì hợp tác bền vững.

- Kiểm soát rủi ro và tuân thủ: Tăng cường kiểm soát nội bộ, đảm bảo an toàn lao động, an toàn hàng hóa và tuân thủ các quy định về môi trường trong hoạt động khai thác kho bãi.

3.1.2 Giải pháp về quản trị và đổi mới doanh nghiệp

Hiện nay, Công ty đang hoạt động trong hệ sinh thái của VIMC Lines bao gồm: Cảng biển, vận tải biển và dịch vụ hàng hải, logistics. Công ty hoàn toàn có lợi thế phát triển loại hình dịch vụ logistics trong hệ sinh thái của VIMC Lines. Công ty cần tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh cốt lõi, bền vững cho Công ty ngay trong kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

Với các thực trạng như hiện nay, Công ty cần khẩn trương rà soát nguồn lực, tăng cường chất lượng lao động, phương tiện, thiết bị, cơ sở hạ tầng, thực hiện mục tiêu tái cơ cấu sản phẩm dịch vụ và quy mô hoạt động SXKD. Đây là mục tiêu chiến lược khi mà một số dịch vụ hiện tại và tương lai không còn dư địa phát triển.

Trên cơ sở đó, Công ty đặt mục tiêu trở thành một mắt xích quan trọng trong hệ sinh thái của VIMC Lines. Với thế mạnh về cơ sở hạ tầng và kinh nghiệm lâu năm trong khai thác kho bãi, Công ty hướng tới việc cung cấp các chuỗi dịch vụ logistics hoàn chỉnh, nâng cao trải nghiệm khách hàng và mở rộng thị phần tại Việt Nam.

Lấy công nghệ làm cốt lõi cho sự phát triển, Công ty tập trung xây dựng các

giải pháp logistics hiện đại, phù hợp với hệ thống chuỗi cung ứng, nhằm tối ưu hóa công tác quản trị và điều hành. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh kết nối với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ vượt trội, gia tăng giá trị cốt lõi và từng bước hiện thực hóa tầm nhìn chiến lược đã đề ra.

Hiện nay, Công ty đã tiếp nhận một phần lớn dịch vụ, tiến tới tiếp nhận toàn bộ dịch vụ vận chuyển đường bộ, chuỗi dịch vụ logistics của VIMC Lines; tăng cường công tác phát triển thị trường từng bước cung cấp dịch vụ forwarding cho VIMC Lines.

3.1.3 Giải pháp về tài chính và đầu tư

Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, yêu cầu tái cấu trúc hoạt động và tập trung vào ngành nghề cốt lõi, Công ty xác định công tác tài chính và đầu tư năm 2026 phải đảm bảo nguyên tắc an toàn – hiệu quả – tập trung – kiểm soát rủi ro, cụ thể như sau:

a) Quản trị tài chính an toàn, đảm bảo dòng tiền ổn định

- Xây dựng và điều hành kế hoạch dòng tiền chi tiết theo tháng/quý; kiểm soát chặt chẽ cân đối thu – chi, duy trì thanh khoản an toàn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tăng cường thu hồi công nợ; phân loại công nợ theo mức độ rủi ro, áp dụng chính sách tín dụng phù hợp nhằm hạn chế nợ xấu và tình trạng chiếm dụng vốn.

- Rà soát toàn bộ chi phí vận hành; tối ưu chi phí cố định, cắt giảm các khoản chi không tạo giá trị gia tăng, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn lưu động.

b) Cơ cấu lại nguồn vốn, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn

- Nghiên cứu phương án huy động vốn trung và dài hạn với lãi suất hợp lý để đầu tư phương tiện, thiết bị và các dự án logistics trọng điểm; kiểm soát hệ số nợ/vốn chủ sở hữu ở mức an toàn.

- Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng nhằm xây dựng hạn mức tín dụng phù hợp với quy mô mở rộng dịch vụ trucking và logistics.

- Tăng cường quản trị vòng quay vốn với hoạt động kinh doanh nhiên liệu; nâng cao hiệu suất khai thác tài sản, đặc biệt là đội xe, kho bãi và cơ sở hạ tầng hiện hữu.

c) Đầu tư có trọng tâm, tránh dàn trải

- Ưu tiên đầu tư vào các lĩnh vực cốt lõi gắn với chuỗi dịch vụ của Công ty như: trucking, forwarding, ICD, bến thủy nội địa và kho logistics.

- Đối với các dự án bất động sản tại TP.HCM, thực hiện theo hình thức hợp tác đầu tư nhằm giảm áp lực vốn tự có, phân chia rủi ro và đảm bảo hiệu quả khai thác quỹ đất.

- Tạm dừng hoặc giãn tiến độ các dự án chưa đảm bảo tính khả thi hoặc chưa hoàn thiện pháp lý.

d) Kiểm soát rủi ro đầu tư và bảo toàn vốn

- Thực hiện thẩm định chặt chẽ về tài chính và pháp lý trước khi quyết định đầu tư hoặc hợp tác kinh doanh.

- Đánh giá định kỳ hiệu quả các khoản đầu tư hiện hữu; xây dựng phương án thoái vốn đối với các khoản đầu tư không còn phù hợp với định hướng chiến lược.

- Thiết lập cơ chế giám sát sau đầu tư, đảm bảo vốn được sử dụng đúng mục đích và đạt hiệu quả theo kế hoạch.

e) Nâng cao năng lực quản trị tài chính theo hướng tập trung

- Ứng dụng công nghệ số trong quản lý tài chính – kế toán, quản trị dòng tiền và phân tích hiệu quả kinh doanh theo từng mảng dịch vụ.

- Xây dựng hệ thống báo cáo quản trị nội bộ minh bạch, kịp thời, phục vụ hiệu quả công tác điều hành và ra quyết định của Ban Điều hành và Hội đồng quản trị.

- Tăng cường kiểm soát nội bộ, nâng cao vai trò giám sát tài chính nhằm phòng ngừa rủi ro và đảm bảo tuân thủ pháp luật.

- Thực hiện quản trị tài chính tập trung đối với các chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

+ Quản lý dòng tiền tập trung tại Trụ sở chính; các khoản chi vượt hạn mức phải được phê duyệt theo phân cấp thẩm quyền.

+ Thiết lập cơ chế ngân sách và khoán tài chính cho từng chi nhánh, gắn trách nhiệm người đứng đầu với hiệu quả doanh thu – chi phí – lợi nhuận.

+ Chuẩn hóa hệ thống kế toán và báo cáo quản trị; ứng dụng phần mềm quản lý tập trung, cập nhật dữ liệu theo thời gian thực.

+ Điều tiết nguồn vốn linh hoạt trong toàn hệ thống, tối ưu chi phí tài chính, tránh tình trạng mất cân đối cục bộ.

+ Tăng cường kiểm tra, giám sát định kỳ, phòng ngừa rủi ro và sai sót trong quản lý tài chính.

3.1.4 Giải pháp về nguồn nhân lực

a) Nâng cao chất lượng đội ngũ

- Xây dựng đội ngũ Tâm - Tài - Đức với phương châm tổ chức vì cá nhân và cá nhân cống hiến cho tổ chức

- Xây dựng nhu cầu nguồn nhân lực hợp lý, đảm bảo yếu tố chất lượng chuyên môn, gắn bó và cống hiến. Thiết lập bộ máy nhân sự chủ chốt mang tính ổn định lâu dài và có năng lực, kinh nghiệm về chuyên môn.

b) Xây dựng chính sách thu hút, phát huy tối ưu nguồn nhân lực

- Xây dựng chính sách tuyển dụng tốt, chính sách thưởng đối với các kênh giới thiệu nhân sự có chất lượng để tuyển dụng được các nhân lực có trình độ và kinh nghiệm, thực hiện. Xây dựng quy trình tuyển dụng khoa học, minh bạch; đánh giá, thi tuyển nhân sự phải nghiêm túc và đảm bảo tính khách quan;

- Hoàn thiện các chính sách cho người lao động, chính sách tiền lương, chính sách thưởng kết quả kinh doanh theo hướng công bằng, giá trị cống hiến của người lao động đối với công ty; Từng bước hoàn thiện phương pháp đánh giá chất lượng và hiệu quả của lao động theo định kỳ;



- Triển khai cơ chế ghi nhận và thưởng cá nhân/tập thể có thành tích nổi bật.

c) Xây dựng chính sách đào tạo

- Xây dựng chính sách đào tạo, bồi dưỡng và nâng cao tinh thần học hỏi, đổi mới tư duy, cập nhật thông tin và chuyên môn nghiệp vụ để đảm bảo nhân lực bất nhụt được với xu hướng thời đại. Hướng tới việc đa năng hóa công tác chuyên môn cho lao động, nhằm đảm bảo sự linh hoạt trong việc điều tiết sử dụng lao động.

- Xây dựng chính sách bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực kế cận, những vị trí có tính chất đặc thù, khó tuyển dụng, để đảm bảo nhu cầu về nhân lực phục vụ cho hoạt động của Công ty.

d) Xây dựng môi trường làm việc văn minh và hiện đại

- Tăng cường các hoạt động nội bộ, sinh hoạt chuyên đề, phong trào đoàn thể, tạo tinh thần chia sẻ và đoàn kết trong doanh nghiệp.

- Duy trì môi trường làm việc văn minh, đoàn kết, minh bạch.

- Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến Bộ quy tắc ứng xử văn hóa doanh nghiệp, để tạo nền nếp trong giao tiếp, ứng xử của nội bộ, cũng như với các đối tác, khách hàng.

- Xây dựng và phát huy vai trò các tổ chức trong doanh nghiệp như tổ chức Đảng, tổ chức Công đoàn, Đoàn thanh niên.

3.1.5 Giải pháp về Công nghệ - Kỹ thuật

a) Số hoá quy trình nội bộ

- Số hóa các tác nghiệp, quy trình nghiệp vụ, các mẫu biểu số liệu ứng dụng trên nền Excel có tính tự động hoá cao hơn, để rút ngắn thời gian tác nghiệp và đảm bảo tính chính xác, đồng bộ trong công tác chuyên môn.

- Giảm sai sót, tác nghiệp thủ công và tăng tốc độ xử lý công việc.

b) Hệ thống Dữ liệu tổng hợp (DataLake)

- Bám sát hệ thống DataLake đang được Tổng Công ty triển khai.

- Giúp đồng bộ dữ liệu từ nhiều phòng ban vào 1 hệ thống, giảm thời gian lập kế hoạch và báo cáo.

c) Hệ thống quản lý vận chuyển (CyberTruck)

- Đưa hệ thống vào hoạt động thực tế trong năm 2026

- Phần mềm giúp bám sát các hoạt động điều độ xe hàng ngày, theo dõi xe thời gian thực và hỗ trợ lập các báo cáo.

d) Hệ thống lưu trữ nội bộ (NAS)

- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng, thiết bị để đưa hệ thống Nas vào ứng dụng quản trị dữ liệu tập trung trong toàn công ty.

3.2. Giải pháp ứng phó rủi ro

Năm 2026, hoạt động của Công ty vẫn chịu tác động của nhiều yếu tố biến động từ thị trường và chính sách. Để chủ động ứng phó, Công ty xây dựng các nhóm giải pháp kiểm soát rủi ro như sau:

a) Rủi ro thị trường và giá cả

Giá nhiên liệu, chi phí logistics có thể biến động mạnh do căng thẳng địa chính trị và chính sách điều hành kinh tế vĩ mô.

Giải pháp: Theo dõi sát diễn biến thị trường, xây dựng kịch bản giá linh hoạt, điều chỉnh đơn giá dịch vụ phù hợp; đa dạng hóa nguồn cung nhiên liệu và ký hợp đồng ổn định với khách hàng lớn.

b) Rủi ro cạnh tranh và sản lượng

Áp lực cạnh tranh trong ngành logistics ngày càng cao, đặc biệt từ các doanh nghiệp tư nhân và nước ngoài.

Giải pháp: Đa dạng hóa dịch vụ, tập trung phát triển logistics trọn gói và door to door; tăng cường liên kết chuỗi với các đơn vị trong VIMC để tận dụng lợi thế mạng lưới, thương hiệu và nguồn khách hàng.

c) Rủi ro tài chính và đầu tư

Việc đầu tư đội xe và kho bãi mới có thể ảnh hưởng đến dòng tiền ngắn hạn.

Giải pháp: Phân kỳ đầu tư hợp lý theo tiến độ, ưu tiên vốn tự có, kiểm soát chặt hiệu quả đầu tư, duy trì thanh khoản và an toàn tài chính.

d) Rủi ro nhân sự và năng lực vận hành

Nguồn nhân lực logistics chất lượng cao còn hạn chế.

Giải pháp: Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn và kỹ năng quản lý; xây dựng cơ chế đãi ngộ cạnh tranh, quy hoạch nhân sự kế cận, giữ chân lao động chủ chốt.

e) Rủi ro pháp lý và thủ tục hành chính

Thay đổi chính sách đất đai, thuế, đầu tư có thể ảnh hưởng đến hoạt động.

Giải pháp: Chủ động cập nhật quy định mới, tăng cường năng lực pháp chế, chuẩn hóa quy trình hợp đồng và phối hợp chặt chẽ với cơ quan quản lý.

f) Rủi ro công nghệ và an ninh thông tin

Rủi ro mất dữ liệu, tấn công mạng trong quá trình chuyển đổi số.

Giải pháp: Thiết lập cơ chế sao lưu định kỳ, phân quyền truy cập rõ ràng, tăng cường an ninh mạng và đào tạo nhận thức bảo mật cho nhân viên.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Cty;
- BKS Cty;
- Lưu: TH

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Nhân

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, KẾT QUẢ KIỂM TRA GIÁM SÁT
NĂM 2025, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải;

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải;

Căn cứ Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY;

Ban Kiểm soát ("BKS") Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải ("Công ty") kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ("Đại hội") về tình hình hoạt động năm 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm soát như sau:

PHẦN I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Số lượng thành viên Ban Kiểm soát

Nhân sự Ban Kiểm soát Công ty hiện tại gồm 03 thành viên:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| (1) Bà Nguyễn Thị Hồng Dung | - Trưởng Ban Kiểm soát |
| (2) Ông Phạm Quốc Hùng | - Thành viên Ban Kiểm soát |
| (3) Bà Phạm Quỳnh Trang | - Thành viên Ban Kiểm soát kể từ ngày |

18/04/2025.



Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ đã thông qua việc miễn nhiệm bà Đỗ Lan Hương – Thành viên Ban Kiểm soát và bầu bổ sung bà Nguyễn Quỳnh Trang làm thành viên Ban Kiểm soát.

2. Kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2025 của Ban Kiểm soát

Thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao, trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty. Quá trình thực hiện kiểm tra, giám sát đảm bảo tính trung thực và cẩn trọng, đạo đức nghề nghiệp, không làm cản trở đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm soát đã tổ chức 06 cuộc họp trong năm 2025, các cuộc họp đều có sự tham dự đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát. Nội dung các cuộc họp bao gồm: thông qua Báo cáo kiểm tra, giám sát BCTC năm 2024, Báo cáo tại ĐHĐCĐ năm 2025; phân công nhiệm vụ thành viên BKS; thông qua Báo cáo kiểm tra, giám sát 06 tháng đầu năm 2025; kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh quý 3 năm 2025; tổng kết kết quả thực hiện kế hoạch hoạt động năm 2025 và thống nhất kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát đã bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025, kế hoạch hoạt động và tình hình thực tế, thực hiện đúng trách nhiệm và quyền hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát duy trì tốt mối quan hệ công tác và phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

3. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên Ban kiểm soát

- Các thành viên Ban Kiểm soát đã hoạt động tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty.

- Từng thành viên đã hoàn thành nhiệm vụ giám sát, kiểm tra, đánh giá các nội dung công việc theo phân công một cách nghiêm túc, trung thực. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, các thành viên Ban Kiểm soát thường xuyên trao đổi, hỗ trợ các thành viên còn lại để thực hiện công việc một cách khách quan đạt hiệu quả cao nhất.

- Các thành viên đã chủ động trong công việc, có nhiều ý kiến đóng góp cho HĐQT/ Ban điều hành trong quá trình triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

4. Tiền thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025

Các thành viên Ban Kiểm soát của Công ty đều hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm nên không phát sinh tiền lương. Tiền thù lao và chi phí hoạt động của các thành viên Ban Kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, chế độ của

Công ty và tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp. Năm 2025, tổng tiền thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát là 168 triệu đồng.

Các chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát được thực hiện theo đúng định mức chi quy định tại các quy chế, quy định nội bộ của Công ty.

5. Các kiến nghị của Ban Kiểm soát:

Năm 2025, trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban Kiểm soát đã đưa ra các ý kiến, kiến nghị đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:

- Kiến nghị HĐQT Công ty xây dựng và ban hành chương trình hành động của HĐQT năm 2025 để triển khai thực hiện.

- Kiến nghị đưa nội dung về tình hình thực hiện chỉ tiêu BSC-KPI vào cuộc họp HĐQT định kỳ, trong đó đánh giá từng chỉ tiêu hoàn thành, chưa hoàn thành, tình hình thực hiện. Giao nhiệm vụ chủ trì cụ thể cho các Thành viên HĐQT để bám sát đơn đốc, chỉ đạo.

- Kiến nghị thực hiện chương trình quản lý chi phí hiệu quả nhằm tăng cường công tác kiểm soát, quản trị doanh thu, chi phí sản xuất kinh doanh.

- Kiến nghị trong công tác quản lý, thu hồi công nợ phải thu, đặc biệt là các khoản nợ đã quá hạn thanh toán. Đánh giá mức độ rủi ro và trích dự phòng nợ phải thu khó đòi theo bản chất của khoản nợ.

PHẦN II. KẾT QUẢ KIỂM TRA GIÁM SÁT

1. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

- Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã tổ chức thành công kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào ngày 18/4/2025.

- HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp và thực hiện 20 đợt lấy ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung thuộc thẩm quyền, thành phần tham dự các cuộc họp HĐQT và có ý kiến đối với các nội dung lấy ý kiến bằng văn bản đầy đủ. Tại các cuộc họp HĐQT cũng như trao đổi qua thư điện tử, các thành viên đã góp ý kiến xây dựng về các vấn đề thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của HĐQT. Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành 30 Nghị quyết, Quyết định để triển khai Nghị quyết của ĐHCĐ, thực hiện công tác quản trị doanh nghiệp, quản lý, giám sát hoạt động SXKD và đầu tư của Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành đúng thẩm quyền, phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

- Việc thực hiện công bố thông tin được HĐQT chỉ đạo thực hiện tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

- Hội đồng quản trị đã hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều lệ của Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy định của pháp luật hiện hành. Các thành viên HĐQT tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, nghiên cứu, cho ý kiến với các

báo cáo, tờ trình của Tổng Giám đốc trình HĐQT, đồng thời, đóng góp ý kiến và đề xuất các giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả đối với hoạt động của Công ty. Tại một số phiên họp của HĐQT, còn có sự tham gia giải trình, báo cáo trực tiếp của Ban Điều hành. HĐQT ban hành các nghị quyết/quyết định theo ý kiến tập thể, đảm bảo lợi ích của Công ty và quyền lợi của cổ đông.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Tổng giám đốc

- Tổng giám đốc và Ban điều hành đã chủ động thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ, HĐQT thông qua. Ngoài ra Tổng Giám đốc bám sát các chỉ tiêu BSC-KPI được HĐQT giao nhằm hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, phát triển kinh doanh, đảm bảo hiệu quả. Năm 2025, Ban Điều hành Công ty được bổ sung 02 Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc trong mảng kinh doanh và phụ trách nội chính Công ty.

- Tổng giám đốc và Ban điều hành chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật có liên quan đến công tác quản trị doanh nghiệp; thực hiện đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, các chỉ đạo theo Nghị quyết của HĐQT, tiếp thu và triển khai các giải pháp cần thiết trong công tác quản trị doanh nghiệp theo chỉ đạo của HĐQT và kiến nghị của BKS.

- Việc sử dụng và quản lý tài sản của Công ty tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

- Đảm bảo các chế độ cho người lao động theo quy định của Nhà nước và Quy chế tiền lương của Công ty; tạo điều kiện môi trường làm việc tốt, thực hiện Thỏa ước lao động tập thể, các chế độ khác đối với người lao động.

- Năm 2025 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có tăng trưởng so với cùng kỳ, doanh thu toàn Công ty đạt 313.418 triệu đồng, đạt 133,19% kế hoạch, tăng 38% so với năm 2024. Lợi nhuận trước thuế đạt 17,104 triệu đồng, hoàn thành 106,9% kế hoạch đề ra. Kết quả đạt được là sự cố gắng nỗ lực của Ban Điều hành và CBCNV toàn Công ty.

III. Kết quả thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025, giám sát thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025

1. Kết quả thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh

Ban Kiểm soát thống nhất với báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể CBCNV đã cố gắng nỗ lực triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch được giao, kết quả đạt được như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2024	Năm 2025		So sánh	
		Kế hoạch	Thực hiện	TH 2025/2024	TH 2025/KH 2025
Tổng doanh thu	226,612	235,000	313,418	138.31%	133.37%
Doanh thu thuần	213,828	232,340	307,000		
Doanh thu tài chính	8,779	1,960	3,277		
Thu nhập khác	4,005	400	3,140		
Tổng chi phí	207,453	219,000	296,314	142.83%	135.30%
Giá vốn hàng bán	187,086	199,680	268,602		
Chi phí bán hàng	18,669	1,000	25,806		
Chi phí QLDN	786	18,200	974		
Chi phí tài chính	286	70	879		
Chi phí khác	626	50	53		
Lợi nhuận trước thuế	19,159	16,000	17,104	89.27%	106.90%

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 đều đạt vượt mức kế hoạch, cụ thể doanh thu tăng trưởng 33,37% cho thấy quy mô tăng trưởng của hoạt động sản xuất kinh doanh, lợi nhuận tăng 7% so với kế hoạch.

2. Kết quả giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên như sau:

2.1. Việc trích lập các quỹ và chia cổ tức năm 2024

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện việc trích lập các quỹ và chia cổ tức năm 2024 theo đúng nội dung đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua.

2.2. Thực hiện Kế hoạch đầu tư, mua sắm, duy tu sửa chữa

1. Kế hoạch đầu tư mua năm 2025 được ĐHĐCĐ phê duyệt là 12 tỷ đồng, trong năm 2025 đơn vị đã thực hiện các hạng mục đầu tư:

- Dự án Khu chung cư Phước Long A và dự án tại ICD Phước Long tại Tp.Hồ Chí Minh tổng giá trị thực hiện 1,17 tỷ đồng.

- Đầu tư 08 xe vận chuyển container với tổng giá trị đầu tư 10,88 tỷ đồng.

Tổng giá trị đầu tư 12,05 tỷ đồng vượt kế hoạch đề ra là do Công ty đầu tư 08 xe mới thay vì mua xe cũ.

2. Đầu tư hệ thống CNTT, chuyển đổi số kế hoạch 800 triệu đồng, thực hiện 1,02 tỷ đồng đạt 127% kế hoạch.

3. Các hạng mục chưa hoàn thành:

- Nghiên cứu kho bãi tại các khu vực HCM, Hải Phòng, Bắc Giang, Vĩnh Phúc chưa thực hiện được do đơn vị chưa tìm được quỹ đất phù hợp. Dự án đầu tư 03 ha bãi hậu phương sau bến số 2, cảng VIMC Đình Vũ chưa thực hiện được do VIMC Đình Vũ chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Duy tu bảo dưỡng bãi đang hoạt động tại khu vực Hải Phòng chưa thực hiện.

2.3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính

Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. Công ty kiểm toán nằm trong danh mục các đơn vị kiểm toán đã được ĐHĐCĐ năm 2025 thông qua.

2.4. Thù lao của các thành viên HĐQT và BKS

Công ty đã thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, chi trả theo mức đã được ĐHĐCĐ thông qua. Tổng mức thù lao đã chi trả cho thành viên HĐQT, BKS là 576 triệu đồng.

IV. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025

1. Thẩm định Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY, Kiểm toán viên đưa ra ý kiến: “*Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính*”.

Kiểm toán viên cũng nêu vấn đề cần nhấn mạnh:

(i) Nội dung Thuyết minh số 14 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, Công ty đang ghi nhận chi phí đầu tư dở dang cho Dự án Bắc Rạch Biếc - Phước Bình tại 31/12/2025 với giá trị 36,09 tỷ đồng (tại 31/12/2024 giá trị là 36,57 tỷ đồng và Dự án Bắc Rạch Biếc - Phước Long A tại 31/12/2025 với giá trị 12,84 tỷ đồng (tại 31/12/2025 giá trị là 12,65 tỷ đồng). Các dự án này đang được thanh kiểm tra bởi các Cơ quan quản lý Nhà nước về việc thực hiện các dự án này, đến thời điểm lập báo cáo này vẫn chưa có kết luận cuối cùng về công tác thanh kiểm tra. Ban Giám

độc Công ty đã thực hiện đánh giá và hoàn toàn tin tưởng dự án vẫn có thể tiếp tục được triển khai.

(ii) Tại Thuyết minh số 36.1, Công ty đã trình bày khoản nợ tiềm tàng phải trả Công ty cổ phần SACA nhưng chưa xác định được cụ thể nghĩa vụ phải trả do diện tích đất phải bàn giao cho Công ty cổ phần SACA đang có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc.

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

Ban Kiểm soát đã thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính giữa niên độ và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025.

Ngoài ra, BKS xin lưu ý một số vấn đề như sau:

+ Công ty hiện đang hợp tác kinh doanh với một số đối tác để khai thác kho bãi thuộc dự án ICD Phước Long và Bắc Rạch Chiếc – Phước Long A, tổng diện tích đất sử dụng 66.236 m², trong đó 18.581 m² đã trả tiền thuê đất hàng năm, số còn lại 47.655 m² hiện chưa được nhà nước giao quyền sử dụng đất do đó Công ty chưa xác định được nghĩa vụ phải nộp tiền thuê hay phần lợi ích thu được từ việc khai thác diện tích đất trên.

+ Năm 2025 Công ty đã cập nhật số liệu BCTC thời điểm 31/12/2024 của Công ty QTM và điều chỉnh trích dự phòng đầu tư tài chính đầu năm từ 21,88 tỷ đầu năm xuống còn 11,12 tỷ đồng. Đồng thời có nhận định, đánh giá rủi ro về khoản đầu tư vào QTM và ước tính kế toán trích lập dự phòng bổ sung trị giá 10,76 tỷ đồng.

2. Đánh giá một số chỉ tiêu tài chính

Căn cứ số liệu tại Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán năm 2023, Ban Kiểm soát đánh giá tình hình tài chính của Công ty như sau:

2.1. Tình hình tài sản nguồn vốn tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Cơ cấu tài sản	01/01/2025	31/12/2025	Chênh lệch (%)
Tổng tài sản	239,348	256,014	107%
TSNH	132,560	148,315	112%
TSDH	106,788	107,699	101%
Tổng nguồn vốn	239,348	256,014	107%
Nợ phải trả, trong đó:	87,701	101,455	116%
- Nợ ngắn hạn	23,847	36,793	154%
- Nợ dài hạn	63,854	64,662	101%
Vốn chủ sở hữu	151,647	154,559	102%

Vốn góp của chủ sở hữu	90,000	90,000	
VCSH/ Vốn góp của Chủ sở hữu (lần)	1.68	1.72	102%

- Về tài sản:

Tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2025 là 256,014 tỷ đồng, tăng 107% so với thời điểm đầu năm. Trong đó: Tài sản ngắn hạn là 148,3 tỷ đồng, tăng 12% so với đầu năm. Tài sản dài hạn là 107,7 tỷ đồng, Tăng 1% so với thời điểm đầu năm.

- Về nguồn vốn:

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng nguồn vốn là 256,014 tỷ đồng, Trong đó: Nợ phải trả là 101,5 tỷ đồng tăng 16% so với đầu năm, chủ yếu tăng khoản chi phí phải trả ngắn hạn trong kỳ (Công ty trích trước chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh) và tăng các khoản nhận ký cược ký quỹ dài hạn.

2.2 Một số chỉ tiêu về tài trợ vốn và khả năng thanh toán

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
I	Chỉ tiêu thanh toán:			
1	Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1.95	1.14
2	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	4.03	5.56
3	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	4.12	3.13
4	Khả năng thanh toán tổng quát	Lần	2.52	2.73
II	Chỉ tiêu nợ:			
1	- Nợ phải trả/ Tổng tài sản	%	39.63	36,64
2	- Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	%	65.64	57,83
III	Khả năng sinh lời			
1	- LN sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	4.43	7,19
2	- LN sau thuế/ tổng tài sản (ROA)	%	5.33	6,42
3	- LN sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (Trên vốn điều lệ) (ROE)	%	15.17	17,08

- Khả năng thanh toán: Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán tại 31/12/2025 cho thấy Công ty vẫn duy trì khả năng thanh toán tốt. Cụ thể, hệ số thanh toán tổng quát đạt 1,95 lần, hệ số thanh toán hiện thời đạt 4,03 lần. Hệ số thanh toán tức thời tăng mạnh lên 4,12 lần, cho thấy khả năng thanh toán bằng tiền được cải thiện đáng kể. Tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh giảm xuống 2,52 lần so với năm trước, phản ánh mức độ suy giảm nhẹ về khả năng thanh khoản trong ngắn hạn nếu loại trừ hàng tồn kho.

- Khả năng tài trợ vốn: Nợ phải trả chiếm 39,63% tổng tài sản và tương đương 65,64% vốn chủ sở hữu, tăng so với năm trước. Điều này cho thấy Công ty có xu hướng gia tăng sử dụng nợ, tuy nhiên cơ cấu nguồn vốn vẫn ở mức an toàn và rủi ro tài chính chưa cao.

- Khả năng sinh lời: Các chỉ tiêu sinh lời năm 2025 có xu hướng giảm so với năm 2024. Cụ thể, ROS giảm xuống 4,43% và ROA giảm xuống 5,33%, phản ánh hiệu quả kinh doanh suy giảm. Trong khi đó, ROE đạt 15,17%, tuy giảm so với mức 17,08% của năm trước nhưng vẫn ở mức tương đối khá, cho thấy doanh nghiệp vẫn duy trì được hiệu quả sinh lời trên vốn chủ sở hữu.

V. Đánh giá việc phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc với Ban Kiểm soát

- Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và Ban Điều hành trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao. Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ. Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty, được mời tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các cuộc họp cần thiết khác.

- Ban Kiểm soát đã đóng góp ý kiến kịp thời đối với các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty khi được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành Công ty xin ý kiến. Các ý kiến kiến nghị của Ban Kiểm soát tại các kỳ kiểm tra, giám sát đều được HĐQT, Ban Điều hành Công ty ghi nhận, xem xét và triển khai thực hiện.

VI. Báo cáo về các giao dịch với các bên có liên quan

Trong năm 2025, Công ty phát sinh giao dịch với các bên liên quan là Tổng công ty Hàng hải Việt Nam, Công ty CP Vận tải Container VIMC (Công ty mẹ từ 05/08/2024) và các công ty con của Tổng công ty Hàng hải Việt Nam như: Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam, Công ty CP Logistics VIMC, Công ty CP Cảng VIMC Đình Vũ, Cảng Hải Phòng, Cảng Sài Gòn... HĐQT đã thực hiện xin ý kiến đối với các cổ đông không có lợi ích liên quan trước khi ký hợp đồng với các đối tượng này.

BKS lưu ý Công ty thực hiện theo quy định tại Điều 57 Điều lệ Công ty về giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này.

PHẦN III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2026

Thực hiện quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và nhiệm vụ được giao tại ĐHĐCĐ, Ban Kiểm soát lập kế hoạch hoạt động năm 2026 tập trung kiểm tra, giám sát các công việc chủ yếu sau:

1. Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2026 do Đại hội đồng cổ đông giao.

2. Tiến hành thăm tra các báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, Báo cáo tài chính giữa niên độ, báo cáo tài chính năm; đánh giá hiệu quả các dự án đầu tư năm 2026.

3. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các cuộc họp có nội dung liên quan để nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời đưa ra các cảnh báo kịp thời đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

4. Giám sát công tác chỉ đạo, điều hành của HĐQT và Ban Điều hành trong việc thực hiện chức trách nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên đây là Báo cáo Kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025; Kết quả hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Công ty;
- TGD Công ty;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Hồng Dung

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 17/6/2020;
Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty cổ phần phát triển Hàng hải;

Căn cứ Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần phát triển Hàng hải,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo tài chính tổng hợp cho năm kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần: “Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần phát triển hàng hải tại thời điểm 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”. Báo cáo tài chính năm bao gồm:

- Báo cáo của Ban Tổng giám đốc;
- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh báo cáo tài chính.

Một số chỉ tiêu cơ bản trên báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty (đơn vị tính: VNĐ)

A - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Năm 2025	Năm 2024
I. Tài sản ngắn hạn	148.314.968.455	132.559.761.033
II. Tài sản dài hạn	107.698.850.281	106.788.423.744
1. Các khoản phải thu dài hạn	24.746.879.334	26.029.062.786
2. Tài sản cố định	12.092.775.849	13.442.596.660
3. Bất động sản đầu tư	0	0
4. Tài sản dở dang dài hạn	51.473.962.204	50.688.043.272
5. Đầu tư tài chính dài hạn	11.713.364.385	11.713.764.385
6. Tài sản dài hạn khác	7.671.868.509	4.914.956.641
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	256.013.818.736	239.348.184.777
III. Nợ phải trả	101.455.203.164	87.701.361.914
1. Nợ ngắn hạn	36.793.397.396	23.847.081.975

2. Nợ dài hạn	64.661.805.768	63.854.279.939
IV. Vốn chủ sở hữu	154.558.615.572	151.646.822.863
1. Vốn góp của chủ sở hữu	90.000.000.000	90.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	20.000.000.000	20.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	30.884.308.883	26.272.308.883
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0	0
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	13.674.326.689	15.374.533.980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	25.535.580	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	13.648.791.109	15.374.533.980
6. Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0
TỔNG NGUỒN VỐN	256.013.818.736	239.348.184.777
B - KẾT QUẢ KINH DOANH	Năm 2025	Năm 2024
I. Tổng doanh thu	313.418.239.284	226.611.608.059
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	307.000.473.703	213.827.803.788
2. Doanh thu hoạt động tài chính	3.277.290.401	8.778.959.212
3. Thu nhập khác	3.140.475.180	4.004.845.059
II. Tổng chi phí	296.314.232.431	207.452.435.816
1. Giá vốn hàng bán	268.601.671.513	187.085.523.827
2. Chi phí bán hàng	974.299.438	785.772.557
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.805.619.203	18.668.625.658
4. Chi phí tài chính	879.327.623	286.414.035
5. Chi phí khác	53.314.654	626.099.739
III. Tổng lợi nhuận trước thuế	17.104.006.853	19.159.172.243
IV. Lợi nhuận sau thuế	13.648.791.109	15.374.533.980

Thực hiện theo quy định, Công ty đã công bố thông tin báo cáo tài chính đã kiểm toán và báo cáo giải trình lợi nhuận đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội và trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.vimadeco.com.vn

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS. Ban TGD
- VP, các CN
- Lưu: TH, Thư ký Cty, TCKT, V03.



Lê Duy Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng Ban	
Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên	
Bà Đỗ Lan Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/04/2025
Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/10/2025
Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/10/2025

Trưởng Phòng Tài chính Kế toán

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

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

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Phạm Thanh Nhân

Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Số: 100/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải (sau đây được gọi là "Công ty") được lập ngày 24 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 51 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 14 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, Công ty đang ghi nhận chi phí đầu tư dở dang cho Dự án Bắc Rạch Biển - Phước Bình tại 31/12/2025 với giá trị 36,09 tỷ đồng (tại 31/12/2024 giá trị là 36,57 tỷ đồng) và Dự án Bắc Rạch Biển - Phước Long A tại 31/12/2025 với giá trị 12,84 tỷ đồng (tại 31/12/2024 giá trị là 12,65 tỷ đồng). Các dự án này đang được thanh kiểm tra bởi các Cơ quan quản lý Nhà nước về việc thực hiện các dự án này, đến thời điểm lập báo cáo này vẫn chưa có kết luận cuối cùng về công tác thanh kiểm tra. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá và hoàn toàn tin tưởng dự án vẫn có thể tiếp tục được triển khai.

Tại Thuyết minh số 36.1, Công ty đã trình bày khoản nợ tiềm tàng phải trả cho Công ty Cổ phần SACA, nhưng chưa xác định được cụ thể nghĩa vụ phải trả do diện tích đất phải bàn giao cho Công ty Cổ phần SACA đang có tranh chấp với Công ty TNHH Vĩnh Lộc.

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



A blue signature of Ngô Anh Dũng.

Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Ngô Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2026-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		148.314.968.455	132.559.761.033
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	71.801.705.944	27.232.449.843
Tiền	111		18.041.705.944	11.832.449.843
Các khoản tương đương tiền	112		53.760.000.000	15.400.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	21.510.000.000	59.820.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.510.000.000	59.820.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.389.477.853	40.201.379.349
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	58.610.445.005	40.913.756.311
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.883.987.167	3.840.975.818
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	3.508.500.275	3.374.831.357
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137	9	(14.613.454.594)	(7.928.184.137)
Hàng tồn kho	140	10	1.979.215.626	3.044.847.019
Hàng tồn kho	141		1.979.215.626	3.044.847.019
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.634.569.032	2.261.084.822
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	1.093.309.358	1.233.084.433
Thuế GTGT được khấu trừ	152		538.695.906	957.662.891
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2.563.768	70.337.498
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		107.698.850.281	106.788.423.744
Các khoản phải thu dài hạn	210		24.746.879.334	26.029.062.786
Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	24.653.398.581	24.653.398.581
Phải thu dài hạn khác	216	8	93.480.753	1.375.664.205
Tài sản cố định	220		12.092.775.849	13.442.596.660
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.840.692.546	11.065.513.353
- Nguyên giá	222		117.107.264.262	116.574.035.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.266.571.716)	(105.508.521.909)
Tài sản cố định vô hình	227	12	2.252.083.303	2.377.083.307
- Nguyên giá	228		3.200.000.000	3.200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(947.916.697)	(822.916.693)
Tài sản dở dang dài hạn	240		51.473.962.204	50.688.043.272
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	51.473.962.204	50.688.043.272
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	11.713.364.385	11.713.764.385
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		33.594.000.000	33.594.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.880.635.615)	(21.880.635.615)
Tài sản dài hạn khác	260		7.671.868.509	4.914.956.641
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.913.675.590	4.914.956.641
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.758.192.919	-
TỔNG TÀI SẢN	270		256.013.818.736	239.348.184.777

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		101.455.203.164	87.701.361.914
Nợ ngắn hạn	310		36.793.397.396	23.847.081.975
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	16.926.746.036	7.721.975.061
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		105.060	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	5.969.467.046	3.099.807.642
Phải trả người lao động	314		5.716.196.297	4.335.080.360
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	2.801.256.927	1.488.041.909
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	2.603.195.915	2.268.129.059
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.624.219.936	4.475.963.834
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.152.210.179	458.084.110
Nợ dài hạn	330		64.661.805.768	63.854.279.939
Phải trả dài hạn khác	337	18	64.661.805.768	63.854.279.939
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	154.558.615.572	151.646.822.863
Vốn chủ sở hữu	410		154.558.615.572	151.646.822.863
Vốn góp của chủ sở hữu	411		90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.000.000.000	90.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.000.000.000	20.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	415		(20.000)	(20.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		30.884.308.883	26.272.308.883
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.674.326.689	15.374.533.980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		25.535.580	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13.648.791.109	15.374.533.980
TỔNG NGUỒN VỐN	440		256.013.818.736	239.348.184.777

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Sài Thị Thơm

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Nguyễn Thụy Vân

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Nhân

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	308.387.584.677	214.993.873.720
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.387.110.974	1.166.069.932
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		307.000.473.703	213.827.803.788
Giá vốn hàng bán	11	23	268.601.671.513	187.085.523.827
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.398.802.190	26.742.279.961
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	3.277.290.401	8.778.959.212
Chi phí tài chính	22	25	879.327.623	286.414.035
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	26	974.299.438	785.772.557
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	25.805.619.203	18.668.625.658
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.016.846.327	15.780.426.923
Thu nhập khác	31	27	3.140.475.180	4.004.845.059
Chi phí khác	32	28	53.314.654	626.099.739
Lợi nhuận khác	40		3.087.160.526	3.378.745.320
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.104.006.853	19.159.172.243
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	6.213.408.663	3.784.638.263
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.758.192.919)	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.648.791.109	15.374.533.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.517	1.315
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	1.517	1.315

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Sái Thị Thom

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Nguyễn Thụy Vân



Tổng Giám đốc

Phạm Thanh Nhân

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

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	1	17.104.006.853	19.159.172.243
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.883.049.811	3.590.756.374
Các khoản dự phòng	03	6.685.270.457	3.630.769.969
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	94.758.231	69.309.516
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(3.070.086.789)	(9.586.164.007)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.696.998.563	16.863.844.095
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(16.545.937.505)	(2.058.161.619)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.065.631.393	(870.427.881)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.109.697.036	5.279.107.077
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	141.056.126	(1.094.861.717)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.284.638.263)	(4.560.192.172)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	443.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.285.873.931)	(3.925.024.108)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	11.339.933.419	9.634.283.675
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.319.147.932)	(899.787.333)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	1.061.683.467
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(46.561.572.603)	(65.720.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	84.871.572.603	59.980.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	11.611.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.508.990.679	2.439.828.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	40.499.842.747	8.472.724.599

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.178.350.655)	(10.509.367.020)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(7.178.350.655)	(10.509.367.020)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	44.661.425.511	7.597.641.254
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27.232.449.843	19.706.263.266
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(92.169.410)	(71.454.677)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	71.801.705.944	27.232.449.843

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Sái Thị Thom

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán

Nguyễn Thụy Vân

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Nhân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 90.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 90.000.000.000 đồng; tương đương 9.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 111 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 112 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGHÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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.

1.4 CHU KỶ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

(*) Chi nhánh này đã ngừng hoạt động từ ngày 26/01/2026 theo Quyết định số 04/QĐ-PTHH.

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 NGOẠI TỆ

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong kỳ bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế với Ngân hàng Công ty có giao dịch tại thời điểm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.2 NGOẠI TỆ (TIẾP)

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 07 năm

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 36 tháng.

Chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tối đa 36 tháng theo thời hạn của chi phí.

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua,
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.12 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.13 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.

3.14 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

3.15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.16 BÊN LIÊN QUAN

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả giao dịch và số dư phát sinh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	561.175.974	479.651.158
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.480.529.970	11.352.798.685
Các khoản tương đương tiền (*)	53.760.000.000	15.400.000.000
Cộng	71.801.705.944	27.232.449.843

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 4,2% - 4,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Ngắn hạn	21.510.000.000	21.510.000.000	59.820.000.000	59.820.000.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn	21.510.000.000	21.510.000.000	59.820.000.000	59.820.000.000
Cộng	21.510.000.000	21.510.000.000	59.820.000.000	59.820.000.000

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 5,4% - 7,5%/năm.

5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào đơn vị khác	33.594.000.000	(21.880.635.615)	33.594.400.000	(21.880.635.615)
+ Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	33.594.000.000	(21.880.635.615)	(*) 33.594.400.000	(21.880.635.615)
Cộng	33.594.000.000	(21.880.635.615)	(*) 33.594.400.000	(21.880.635.615)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Đầu tư vào đơn vị khác	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Tên Công ty				
+ Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	Bà Rịa-Vũng Tàu	2,24%	2,24%	Sản xuất, sửa chữa và cung ứng tàu biển; vận chuyển xăng dầu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	58.610.445.005	(9.929.200.027)	40.913.756.311	(7.094.141.053)
- Công ty TNHH Cảng Phước Long	10.605.456.000	-	7.973.162.400	-
- Công ty CP vận tải container VIMC	9.823.486.878	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vận tải biển Vinafco	595.786.818	-	1.305.076.654	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Thái Group	1.195.860.000	(1.195.860.000)	1.485.860.000	(742.930.000)
- Công ty Cổ phần Hàng hải VSICO	2.043.207.387	-	1.292.259.482	-
- Công ty TNHH cảng quốc tế Cái Mép	2.345.400.000	-	1.689.300.000	-
- Công Ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Và Xây Dựng Hòa Bình	2.053.606.176	(2.053.606.176)	1.460.304.539	(332.224.832)
- Công ty Cổ phần Vận tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	(1.661.053.069)	1.661.053.069	(1.661.053.069)
- Các đối tượng phải thu khác	28.286.588.677	(5.018.680.782)	24.046.740.167	(4.357.933.152)
Cộng	58.610.445.005	(9.929.200.027)	40.913.756.311	(7.094.141.053)

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Được trình bày chi tiết tại mục 37.3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.883.987.167	(3.057.784.640)	3.840.975.818	(554.620.000)
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình	2.347.284.640	(2.347.284.640)	2.447.284.640	-
- 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 và Xây dựng Long Đức	234.600.000	(234.600.000)	234.600.000	(78.720.000)
- Các đối tượng khác	1.052.102.527	(225.900.000)	909.091.178	(225.900.000)
Trả trước cho người bán dài hạn	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc 10 (*)	24.653.398.581	-	24.653.398.581	-
Cộng	28.537.385.748	(3.057.784.640)	28.494.374.399	(554.620.000)

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

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

Đến thời điểm 31/12/2025, 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 đồng;
- Chi phí đóng góp hạ tầng trực chính Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A: 16.962.790.799 đồng.

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

Thông tin chi tiết về các dự án này xem tại thuyết minh số 14, thông tin về các khoản góp vốn đầu tư vào dự án xem tại thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	3.508.500.275	(1.626.469.927)	3.374.831.357	(279.423.084)
- Tạm ứng	1.207.011.542	-	588.129.280	-
- Ký cược, ký quỹ	87.500.000	-	561.900.000	-
- Phải thu về lãi tiền gửi	235.594.246	-	674.498.136	-
- Các khoản chi hộ tiền nạng hạ	111.570.360	(40.473.782)	40.473.782	(40.473.782)
- Phải thu tiền dầu vượt định mức	-	-	196.221.678	-
- Phải thu khác	1.866.824.127	(1.585.996.145)	1.313.608.481	(238.949.302)
b) Dài hạn	93.480.753	-	1.375.664.205	-
- Ký cược, ký quỹ	93.480.753	-	1.375.664.205	-
Cộng	3.601.981.028	(1.626.469.927)	4.750.495.562	(279.423.084)

Phải thu khác là các bên liên quan được trình bày chi tiết tại mục 37.3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	20.818.401.305	6.204.946.711	13.390.275.633	5.462.091.496
- Công ty Cổ phần Đường sắt phía Nam	965.489.991	-	965.489.991	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	-	1.661.053.069	-
- Công ty TNHH MTV Phú Nhất Việt	685.980.625	-	685.980.625	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kho vận Năm Sao	809.261.279	-	809.261.279	-
- Công ty TNHH Đầu tư Nam Thái Group	1.195.860.000	-	1.485.860.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Thương Mại Và Xây Dựng Hòa Bình	2.053.606.176	-	1.460.304.539	1.128.079.707
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình	2.347.284.640	-	2.447.284.640	-
- Phải thu khác	11.099.865.525	6.204.946.711	3.875.041.490	1.886.727.149
Cộng	20.818.401.305	6.204.946.711	13.390.275.633	5.462.091.496

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng đang đi trên đường	632.500.000	-	1.733.672.726	-
- Nguyên liệu, vật liệu	835.488.997	-	810.982.342	-
- Hàng hóa	511.226.629	-	500.191.951	-
Cộng	1.979.215.626	-	3.044.847.019	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

II. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYỄN GIÁ						
01/01/2025	78.640.072.534	17.802.091.190	18.325.731.820	271.513.823	1.534.625.895	116.574.035.262
- Mua trong năm	482.604.000	50.625.000	-	-	-	533.229.000
- Phân loại lại	44.048.659	3.135.951.341	(3.180.000.000)	-	-	-
31/12/2025	79.166.725.193	20.988.667.531	15.145.731.820	271.513.823	1.534.625.895	117.107.264.262
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	(69.121.288.790)	(17.802.091.190)	(16.779.002.211)	(271.513.823)	(1.534.625.895)	(105.508.521.909)
- Khấu hao trong năm	(961.664.834)	(334.454.422)	(461.930.551)	-	-	(1.758.049.807)
- Phân loại lại	839.646	(2.780.452.063)	2.779.612.417	-	-	-
31/12/2025	(70.082.113.978)	(20.916.997.675)	(14.461.320.345)	(271.513.823)	(1.534.625.895)	(107.266.571.716)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	9.518.783.744	-	1.546.729.609	-	-	11.065.513.353
31/12/2025	9.084.611.215	71.669.856	684.411.475	-	-	9.840.692.546

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 99.104.875.065 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 71.676.829.227 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
01/01/2025	3.200.000.000	3.200.000.000
31/12/2025	<u>3.200.000.000</u>	<u>3.200.000.000</u>
01/01/2025	(822.916.693)	(822.916.693)
- Khấu hao trong năm	(125.000.004)	(125.000.004)
31/12/2025	<u>(947.916.697)</u>	<u>(947.916.697)</u>
01/01/2025	<u>2.377.083.307</u>	<u>2.377.083.307</u>
31/12/2025	<u>2.252.083.303</u>	<u>2.252.083.303</u>

Quyền sử dụng đất tại Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 2.000m² được sử dụng làm Trạm xăng dầu Hàng hải. Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 25,6 năm đến năm 2043.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.093.309.358	1.233.084.433
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	261.968.429	278.093.022
- Chi phí bảo hiểm	58.146.384	68.376.182
- Chi phí sửa chữa	246.914.441	-
- Các khoản khác	526.280.104	886.615.229
Dài hạn	4.913.675.590	4.914.956.641
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	200.441.819	-
- Giá trị quyền sử dụng đất (*)	3.653.209.933	3.744.730.849
- Chi phí sửa chữa lớn	730.546.965	-
- Các khoản khác	329.476.873	1.170.225.792
Cộng	<u>6.006.984.948</u>	<u>6.148.041.074</u>

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	51.473.962.204	50.688.043.272
- Mua sắm tài sản cố định	1.626.363.636	-
- Dự án ICD Phước Long (1)	646.953.568	1.192.096.932
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (2)	36.091.817.168	36.572.312.865
- Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Long A (3)	12.837.438.943	12.652.244.586
- Các dự án khác	271.388.889	271.388.889
Cộng	51.473.962.204	50.688.043.272

(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
- Quy mô: 25.903 m² bao gồm Trụ sở văn phòng và Khu trưng bày sản phẩm.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.
- Tình trạng hiện tại:
 - + Tháng 11/2017, Công ty đã lập Báo cáo phương án sắp xếp, di dời ICD Phước Long số 183/BC-PTHH ngày 20/11/2017 và số 142/PTHH-TH ngày 24/10/2018 báo cáo UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên Môi trường. Tuy nhiên, Công ty chưa nhận được hướng dẫn 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%;
 - + Hiện tại, Vimadeco và Liên danh đã ký kết Biên bản chấm dứt thỏa thuận nguyên tắc số 14-10/2023/BB ngày 14/10/2023 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 31/12/2025, chi phí đã phát sinh tại dự án ICD Phước Long chủ yếu là các chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế.

(2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình

- Tên dự án: Khu nhà ở Phước Bình;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải (dựa trên Hợp đồng ủy quyền của cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải cho ông Bùi Đình Khánh - Chủ tịch Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải tại thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/UTĐT ngày 08/09/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải và Công đoàn Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Địa điểm xây dựng: Thuộc dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, phường Phước Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG (TIẾP)

(2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (tiếp)

- Quy mô: 44.850 m² bao gồm hai khối chung cư 12 tầng, nhà biệt thự, nhà phố, giao thông, công viên;

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

- Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 1.391,233 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Theo văn bản số 876/CV-HĐQT ngày 27/7/2006 của Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam (Vimadeco) chỉ đạo Người đại diện phần vốn: Văn bản đồng ý với đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải về việc đầu tư xây dựng Khu nhà ở CBCNV tại phường Phước Bình, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phát triển Hàng Hải, vốn huy động của CBCNV và đối tác khác, hình thức: Ban chấp hành Công đoàn tổ chức quản lý dự án;

+ Theo Nghị quyết số 862/NQ-HHVN ngày 18/4/2012 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam đồng ý về chủ trương đầu tư Dự án River Land (Dự án Phước Bình): Người đại diện phần vốn đã báo cáo Tổng Công ty để được biểu quyết tại Hội đồng Quản trị về việc chấp thuận chủ trương cho Vimadeco hợp tác với Liên danh để thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án Khu nhà ở Phước Bình, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, số vốn góp/cổ phần theo tỷ lệ góp vốn của Vimadeco và Liên danh khi thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án lần lượt là 26%/74%;

+ Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua các nội dung về Dự án Khu nhà ở Phước Bình: Nguồn vốn thực hiện dự án từ năm 2000 là của CBCNV và một số đối tác (thể nhân), không có vốn góp của Công ty;

+ Theo Biên bản họp và nghị quyết ngày 07/07/2016 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 08/09/2016, Chủ tịch công đoàn Chi nhánh đã ký Hợp đồng ủy thác số 01/UTĐT cho Tổng Giám đốc Công ty để tiếp tục thực hiện dự án. Trong đó xác định Công đoàn chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Công đoàn) ủy thác cho Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải để thực hiện dự án trên cơ sở toàn bộ vốn góp là vốn huy động của đoàn viên công đoàn và một số cá nhân khác. Hợp đồng này được ký kết dựa trên nguyên tắc Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải không thu lãi mà chỉ thu phí ủy thác, nên Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải sẽ không chịu trách nhiệm khi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do gặp các khó khăn chưa được lường trước;

+ Nguồn vốn đã nhận của cán bộ nhân viên và đối tác: 43.977.775.000 VND. (Thuyết minh số 18 - Phải trả khác)

- Tình trạng của dự án:

+ Theo quyết định 282/QĐ-TTg ngày 15/03/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật trực 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.

+ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG (TIẾP)

(2) Dự án Bắc Rạch Chiếc - Phước Bình (tiếp)

- Tại thời điểm 31/12/2025, tổng chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí đóng góp đền bù và xây dựng hạ tầng trực chính, đền bù GPMB, san nền, chi phí đo đạc, khảo sát, thiết kế...

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

- Tên Dự án: Khu chung cư phức hợp Phước Long A.
- Tổng mức đầu tư: 1.463,739 tỷ đồng.
- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải.
- Quy mô: 49.452 m². Mục đích xây dựng chung cư phức hợp gồm văn phòng, thương mại, căn hộ, trường tiểu học, giao thông, công viên và khu thể thao.
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng mới.
- Các bên tham gia đầu tư:
 - + Ngày 07/06/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương hợp tác đầu tư thành lập pháp nhân mới với Liên danh Ngọc Việt - An Phú để đầu tư phát triển Dự án;
 - + Vimadeco chịu trách nhiệm đối với toàn bộ chi phí đã đầu tư;
 - + Liên danh Ngọc Việt - An Phú không chịu trách nhiệm đối với chi phí đã phát sinh do chưa ký hợp đồng hợp tác đầu tư;
 - + Số vốn góp/cổ phần theo tỷ lệ góp vốn của Vimadeco và Liên danh khi thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án lần lượt là 51%/49%;
 - + Hiện tại, Vimadeco và Liên danh vẫn chưa ký Hợp đồng hợp tác đầu tư theo chủ trương do chưa thống nhất được tỉ lệ hợp tác kinh doanh và phân chia lợi nhuận.
- Tại thời điểm 31/12/2025, chi phí đã tập hợp bao gồm chi phí hạ tầng trực chính, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí hạ tầng lô đất, chi phí khảo sát, thiết kế.
- Tình trạng hiện tại:
 - + Hiện tại, Vimadeco và Liên danh đã ký kết Biên bản chấm dứt thỏa thuận nguyên tắc số 14-10/2023/BB ngày 14/10/2023 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (TIẾP)

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

- 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 thu hồi của các dự án này và hoàn toàn tin tưởng dự án vẫn có thể tiếp tục được triển khai. Thông tin chi tiết về các khoản trả trước cho người bán, phải trả cán bộ công nhân viên góp vốn vào dự án và phải trả khoản đặt cọc thực hiện dự án liên quan đến 2 dự án này xem thêm thông tin tại thuyết minh số 7 và 18.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.801.256.927	1.488.041.909
- Trích trước chi phí sản xuất kinh doanh	2.801.256.927	1.488.041.909
Cộng	2.801.256.927	1.488.041.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Touax Global Container Solutions	1.145.087.672	1.145.087.672	1.230.570.783	1.230.570.783
- Triton Container International Limited	380.653.380	380.653.380	291.771.963	291.771.963
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xuất nhập khẩu VNO	-	-	1.303.499.250	1.303.499.250
- Các khoản công nợ phải trả khác	15.401.004.984	15.401.004.984	4.896.133.065	4.896.133.065
Cộng	16.926.746.036	16.926.746.036	7.721.975.061	7.721.975.061

Phải trả người bán là các bên liên quan được trình bày chi tiết tại mục 37.3

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025		Số đã thực nộp trong năm		Số phải nộp trong năm		31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Thuế và các khoản phải nộp							
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	202.744.624	5.391.511.768	5.145.911.977	448.344.415				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.284.638.263	6.213.408.663	3.284.638.263	5.213.408.663				
- Thuế thu nhập cá nhân	63.639.127	754.983.533	687.656.929	130.965.731				
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	398.124.000	10.204.897.713	10.583.021.713	20.000.000				
- Các loại thuế khác	150.661.628	1.601.577.294	1.595.490.685	156.748.237				
Cộng	3.099.807.642	24.166.378.971	21.296.719.567	5.969.467.046				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

01/01/2025	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán/bù trừ trong năm	31/12/2025
VND	VND	VND	VND
70.337.498	17.500.000	85.273.730	2.563.768
70.337.498	17.500.000	85.273.730	2.563.768

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế thu nhập cá nhân

Cộng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.624.219.936	4.475.963.834
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	399.085.950	618.884.600
- Kinh phí công đoàn	183.806.165	163.193.938
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	160.120.875	138.473.130
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Ngọc Việt	-	2.232.876.700
+ Tiền cọc thực hiện dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình	-	2.232.876.700
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	881.206.946	1.322.535.466
b) Dài hạn	64.661.805.768	63.854.279.939
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.608.481.810	7.307.541.510
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.053.323.958	56.546.738.429
+ CBCNV góp vốn dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (*)	43.977.775.000	43.977.775.000
+ Lãi tiền gửi dự án Bắc Rạch Chiềc - Phước Bình (*)	13.075.548.958	12.568.963.429
Cộng	66.286.025.704	68.330.243.773

c) Phải trả khác là các bên liên quan được trình bày chi tiết tại mục 37.3

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

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.603.195.915	2.268.129.059
- Doanh thu sửa chữa container	553.195.915	218.129.059
- Doanh thu hợp tác kinh doanh bãi NH1	2.050.000.000	2.050.000.000
Cộng	2.603.195.915	2.268.129.059

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	21.919.639.250	18.666.776.318	150.586.395.568	-	15.374.533.980	15.374.533.980	15.374.533.980	15.374.533.980	15.374.533.980
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	4.352.669.633	(18.666.776.318)	(14.314.106.685)	(14.314.106.685)	(14.314.106.685)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	4.352.669.633	(4.352.669.633)	-	-	-
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.054.106.685)	(4.054.106.685)	(4.054.106.685)	(4.054.106.685)
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.260.000.000)	(10.260.000.000)	(10.260.000.000)	(10.260.000.000)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2024	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863	90.000.000.000	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863	151.646.822.863	151.646.822.863
01/01/2025	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863	90.000.000.000	26.272.308.883	15.374.533.980	151.646.822.863	151.646.822.863	151.646.822.863
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	13.648.791.109	13.648.791.109	13.648.791.109	13.648.791.109
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-	4.612.000.000	(15.348.998.400)	(10.736.998.400)	(10.736.998.400)	(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)	(3.537.000.000)	(3.537.000.000)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.199.998.400)	(7.199.998.400)	(7.199.998.400)	(7.199.998.400)
31/12/2025	90.000.000.000	20.000.000.000	(20.000)	30.884.308.883	13.674.326.689	154.558.615.572	90.000.000.000	30.884.308.883	13.674.326.689	154.558.615.572	154.558.615.572	154.558.615.572

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 21/NQ-DHĐCĐ ngày 18/4/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	45.900.000.000	51%	45.900.000.000	51%
Vốn góp của các đối tượng khác	44.100.000.000	49%	44.100.000.000	49%
Cộng	90.000.000.000	100%	90.000.000.000	100%

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	90.000.000.000	90.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	90.000.000.000	90.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	90.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.199.998.400	10.260.000.000

20.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	9.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2	2
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2	2
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.999.998	8.999.998
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.999.998	8.999.998
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

20.5 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	30.884.308.883	26.272.308.883
Cộng	30.884.308.883	26.272.308.883

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
USD	76.489,33	36.495,38

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu	308.387.584.677	214.993.873.720
- Doanh thu bán hàng	164.388.688.293	102.711.929.776
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	143.998.896.384	112.281.943.944
Cộng	308.387.584.677	214.993.873.720

Doanh thu với các bên liên quan được thuyết minh chi tiết tại Mục 37.2

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	150.841.855.869	91.394.265.346
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	117.759.815.644	95.691.258.481
Cộng	268.601.671.513	187.085.523.827

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.070.086.789	2.128.647.908
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	270.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	207.203.612	169.311.304
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.210.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.000.000
Cộng	3.277.290.401	8.778.959.212

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	40.395.692	70.083.963
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tỷ giá cuối năm	94.758.231	69.309.516
Chiết khấu thanh toán	737.981.700	-
Chi phí tài chính khác	6.192.000	147.020.556
Cộng	879.327.623	286.414.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	974.299.438	785.772.557
- Chi phí bằng tiền khác	974.299.438	785.772.557
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	25.805.619.203	18.668.625.658
- Chi phí nhân viên quản lý	12.758.744.295	9.029.721.680
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	708.622.175	534.508.222
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	290.192.567	454.985.617
- Thuế, phí và lệ phí	71.211.000	87.988.972
- Chi phí dự phòng	6.685.270.457	3.630.769.969
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.196.597.934	1.498.051.900
- Chi phí bằng tiền khác	4.094.980.775	3.432.599.298
Cộng	26.779.918.641	19.454.398.215

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thanh lý, nhượng bán	-	979.556.099
Tiền thuê đất được giảm	3.025.825.846	1.509.885.321
Các khoản khác	114.649.334	1.515.403.639
Cộng	3.140.475.180	4.004.845.059

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản phạt	18.621.504	34.019.073
Các khoản chi phí khác	34.693.150	592.080.666
Cộng	53.314.654	626.099.739

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	7.189.008.158	6.961.310.103
Chi phí nhân công	30.992.275.114	26.956.520.481
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.155.540.862	690.398.954
Khấu hao tài sản cố định	1.883.049.811	3.590.756.374
Thuế, phí và lệ phí, tiền thuê đất	13.301.935.758	15.018.467.731
Chi phí dự phòng	6.685.270.457	3.630.769.969
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.054.339.903	47.234.669.248
Chi phí bằng tiền khác	8.621.528.636	20.429.530.429
Cộng	148.882.948.699	124.512.423.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.104.006.853	19.159.172.243
Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.204.067.807	34.019.073
- Chi phí không hợp lý khác	18.621.504	34.019.073
- Chi phí dự phòng phải thu chưa đủ điều kiện	3.031.995.942	-
- Chi phí dự phòng phải thu cán bộ, công nhân viên	153.450.361	-
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập	-	270.000.000
- Cổ tức lợi nhuận được chia	-	270.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	20.308.074.660	18.923.191.316
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	4.061.614.932	3.784.638.263
Điều chỉnh thuế TNDN liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	2.151.793.731	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.213.408.663	3.784.638.263

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chênh lệch từ thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến trích lập dự phòng các khoản phải thu	(606.399.188)	-
- Chênh lệch từ thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến việc trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế QTM	(2.151.793.731)	-
Tổng	(2.758.192.919)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.648.791.109	15.374.533.980
Điều chỉnh giảm (*)	-	(3.537.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	(3.537.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	13.648.791.109	11.837.533.980
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	8.999.998	8.999.998
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (**)	1.517	1.315

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025. Số liệu trích lập sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2024 đã được điều chỉnh do Công ty đã thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025.

Theo đó, chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 là 1.315 VND/CP (số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 trước điều chỉnh là 1.708 VND/CP).

33. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đề phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 2 lĩnh vực kinh doanh là thương mại và dịch vụ. Công ty lập báo cáo theo 2 bộ phận kinh doanh này. Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động đang được phân bổ trong năm theo tỷ trọng doanh thu thuần.

Năm 2025

Chỉ tiêu	Thương mại		Dịch vụ		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH										
- Doanh thu bán ra bên ngoài	164.388.688.293	143.998.896.384	308.387.584.677	-	308.387.584.677	-	-	-	308.387.584.677	-
- Doanh thu nội bộ	397.465.199	1.196.568.420	1.594.033.619	(1.594.033.619)	1.594.033.619	(1.594.033.619)	-	-	(1.387.110.974)	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.715.519)	(1.383.395.455)	(1.387.110.974)	-	(1.387.110.974)	-	-	-	(1.387.110.974)	-
Tổng doanh thu thuần	164.782.437.973	143.812.069.349	308.594.507.322	(1.594.033.619)	308.594.507.322	(1.594.033.619)	-	-	307.000.473.703	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	151.239.321.068	118.956.384.064	270.195.705.132	(1.594.033.619)	270.195.705.132	(1.594.033.619)	-	-	268.601.671.513	-
Doanh thu tài chính	99.949.476	3.177.340.925	3.277.290.401	-	3.277.290.401	-	-	-	3.277.290.401	-
Chi phí tài chính	516.000.000	363.327.623	879.327.623	-	879.327.623	-	-	-	879.327.623	-
Chi phí bán hàng	794.079.140	180.220.298	974.299.438	-	974.299.438	-	-	-	974.299.438	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.621.570.619	23.184.048.584	25.805.619.203	-	25.805.619.203	-	-	-	25.805.619.203	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.711.416.622	4.305.429.705	14.016.846.327	-	14.016.846.327	-	-	-	14.016.846.327	-
Thu nhập khác	11.070.194	3.129.404.986	3.140.475.180	-	3.140.475.180	-	-	-	3.140.475.180	-
Chi phí khác	3.787.694	49.526.960	53.314.654	-	53.314.654	-	-	-	53.314.654	-
Lợi nhuận khác	7.282.500	3.079.878.026	3.087.160.526	-	3.087.160.526	-	-	-	3.087.160.526	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.718.699.122	7.385.307.731	17.104.006.853	-	17.104.006.853	-	-	-	17.104.006.853	-
TÀI SẢN										
Tài sản ngắn hạn	34.324.047.008	113.990.921.447	148.314.968.455	-	148.314.968.455	-	-	-	148.314.968.455	-
Tài sản dài hạn	2.408.322.435	105.290.527.846	107.698.850.281	-	107.698.850.281	-	-	-	107.698.850.281	-
Tổng tài sản	36.732.369.443	219.281.449.293	256.013.818.736	-	256.013.818.736	-	-	-	256.013.818.736	-
NỢ PHẢI TRẢ										
Nợ ngắn hạn	32.249.837.213	4.543.560.183	36.793.397.396	-	36.793.397.396	-	-	-	36.793.397.396	-
Nợ dài hạn	-	64.661.805.768	64.661.805.768	-	64.661.805.768	-	-	-	64.661.805.768	-
Tổng nợ phải trả	32.249.837.213	69.205.365.951	101.455.203.164	-	101.455.203.164	-	-	-	101.455.203.164	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)
Năm 2024

Chi tiêu	Thương mại		Dịch vụ		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH										
- Doanh thu bán ra bên ngoài	102.711.929.776	111.115.874.012	213.827.803.788	-	213.827.803.788	-	-	(447.548.108)	213.827.803.788	-
- Doanh thu nội bộ	411.145.616	36.402.492	447.548.108	-	447.548.108	-	-	(447.548.108)	213.827.803.788	-
Tổng doanh thu thuần	103.123.075.392	111.152.276.504	214.275.351.896		214.275.351.896			(447.548.108)	187.085.523.827	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	91.805.410.962	95.727.660.973	187.533.071.935		187.533.071.935			(447.548.108)	187.085.523.827	
Doanh thu tài chính	102.620.799	8.676.338.413	8.778.959.212		8.778.959.212			-	8.778.959.212	
Chi phí tài chính	48.000.000	238.414.035	286.414.035		286.414.035			-	286.414.035	
Chi phí bán hàng	112.778.000	672.994.557	785.772.557		785.772.557			-	785.772.557	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.507.937.029	16.160.688.629	18.668.625.658		18.668.625.658			-	18.668.625.658	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.751.570.200	7.028.856.723	15.780.426.923		15.780.426.923			-	15.780.426.923	
Thu nhập khác	363.331.735	3.641.513.324	4.004.845.059		4.004.845.059			-	4.004.845.059	
Chi phí khác	-	626.099.739	626.099.739		626.099.739			-	626.099.739	
Lợi nhuận khác	363.331.735	3.015.413.585	3.378.745.320		3.378.745.320			-	3.378.745.320	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.114.901.935	10.044.270.308	19.159.172.243		19.159.172.243			-	19.159.172.243	
TÀI SẢN										
Tài sản ngắn hạn	23.573.960.686	108.985.800.347	132.559.761.033		132.559.761.033			-	132.559.761.033	
Tài sản dài hạn	3.275.617.134	103.512.806.610	106.788.423.744		106.788.423.744			-	106.788.423.744	
Tổng tài sản	26.849.577.820	212.498.606.957	239.348.184.777		239.348.184.777			-	239.348.184.777	
NỢ PHẢI TRẢ										
Nợ ngắn hạn	26.849.577.820	87.735.300.715	114.584.878.535		114.584.878.535			(90.737.796.560)	23.847.081.975	
Nợ dài hạn	-	63.854.279.939	63.854.279.939		63.854.279.939			-	63.854.279.939	
Tổng nợ phải trả	26.849.577.820	151.589.580.654	178.439.158.474		178.439.158.474			(90.737.796.560)	87.701.361.914	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

Năm 2025

Chi tiêu	Hải Phòng	Hà Nội	Hồ Chí Minh	Vũng Tàu	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
- Doanh thu bán ra bên ngoài	96.756.649.826	6.054.813.538	70.326.869.242	133.862.141.097	307.000.473.703	-	307.000.473.703
- Doanh thu nội bộ	813.138.150 (12.150.000)	-	373.686.270 (1.371.245.455)	407.209.199 (3.715.519)	1.594.033.619 (1.387.110.974)	(1.594.033.619)	(1.387.110.974)
- Các khoản giảm trừ doanh thu							
Tổng doanh thu thuần	97.569.787.976	6.054.813.538	70.700.555.512	134.269.350.296	308.594.507.322	(1.594.033.619)	307.000.473.703
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	92.086.823.552	3.642.342.234	44.138.201.045	130.328.338.301	270.195.705.132	(1.594.033.619)	268.601.671.513
Doanh thu tài chính	2.412.369.653	276.248.592	488.722.680	99.949.476	3.277.290.401	-	3.277.290.401
Chi phí tài chính	258.648.095	-	104.679.528	516.000.000	879.327.623	-	879.327.623
Chi phí bán hàng	180.220.298	-	-	794.079.140	974.299.438	-	974.299.438
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.454.890.627	2.478.111.906	13.403.296.977	2.469.319.693	25.805.619.203	-	25.805.619.203
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.575.057	210.607.990	13.543.100.642	261.562.638	14.016.846.327	-	14.016.846.327
Thu nhập khác	1.006.659.378	513.999.166	1.608.746.442	11.070.194	3.140.475.180	-	3.140.475.180
Chi phí khác	43.926.960	-	5.600.000	3.787.694	53.314.654	-	53.314.654
Lợi nhuận khác	962.732.418	513.999.166	1.603.146.442	7.282.500	3.087.160.526	-	3.087.160.526
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	964.307.475	724.607.156	15.146.247.084	268.845.138	17.104.006.853	-	17.104.006.853
TÀI SẢN							
Tài sản ngắn hạn	163.838.528.351	7.501.208.375	43.723.889.056	29.312.903.028	244.376.528.810	(96.061.560.355)	148.314.968.455
Tài sản dài hạn	23.184.653.616	93.480.753	82.033.018.477	2.387.697.435	107.698.850.281	-	107.698.850.281
Tổng tài sản	187.023.181.967	7.594.689.128	125.756.907.533	31.700.600.463	352.075.379.091	(96.061.560.355)	256.013.818.736
NỢ PHẢI TRẢ							
Nợ ngắn hạn	26.489.566.395	7.275.691.318	67.389.099.575	31.700.600.463	132.854.957.751	(96.061.560.355)	36.793.397.396
Nợ dài hạn	5.975.000.000	318.997.810	58.367.807.958	-	64.661.805.768	-	64.661.805.768
Tổng nợ phải trả	32.464.566.395	7.594.689.128	125.756.907.533	31.700.600.463	197.516.763.519	(96.061.560.355)	101.455.203.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp)

Năm 2024

Chi tiêu	Hải Phòng	Hà Nội	Hồ Chí Minh	Vũng Tàu	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
- Doanh thu bán ra bên ngoài	53.032.073.577	5.391.068.444	61.707.329.169	93.697.332.598	213.827.803.788	-	213.827.803.788
- Doanh thu nội bộ	36.402.492	-	-	411.145.616	447.548.108	(447.548.108)	-
Tổng doanh thu thuần	53.068.476.069	5.391.068.444	61.707.329.169	94.108.478.214	214.275.351.896	(447.548.108)	213.827.803.788
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	51.555.513.807	3.246.020.510	41.332.106.842	91.399.430.776	187.533.071.935	(447.548.108)	187.085.523.827
Doanh thu tài chính	8.169.897.971	275.301.042	231.139.400	102.620.799	8.778.959.212	-	8.778.959.212
Chi phí tài chính	129.894.904	-	108.519.131	48.000.000	286.414.035	-	286.414.035
Chi phí bán hàng	178.561.371	-	494.433.186	112.778.000	785.772.557	-	785.772.557
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.874.067.941	2.240.788.703	9.045.831.985	2.507.937.029	18.668.625.658	-	18.668.625.658
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.500.336.017	179.560.273	10.957.577.425	142.953.208	15.780.426.923	-	15.780.426.923
Thu nhập khác	839.220.101	262.559.100	2.539.734.123	363.331.735	4.004.845.059	-	4.004.845.059
Chi phí khác	34.939.075	-	591.160.664	-	626.099.739	-	626.099.739
Lợi nhuận khác	804.281.026	262.559.100	1.948.573.459	363.331.735	3.378.745.320	-	3.378.745.320
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.304.617.043	442.119.373	12.906.150.884	506.284.943	19.159.172.243	-	19.159.172.243
TÀI SẢN							
Tài sản ngắn hạn	152.385.059.725	6.943.478.220	40.395.058.962	23.573.960.686	223.297.557.593	(90.737.796.560)	132.559.761.033
Tài sản dài hạn	19.806.414.672	131.024.205	83.575.367.733	3.275.617.134	106.788.423.744	-	106.788.423.744
Tổng tài sản	172.191.474.397	7.074.502.425	123.970.426.695	26.849.577.820	330.085.981.337	(90.737.796.560)	239.348.184.777
NỢ PHẢI TRẢ							
Nợ ngắn hạn	14.869.651.534	6.758.444.915	66.107.204.266	26.849.577.820	114.584.878.535	(90.737.796.560)	23.847.081.975
Nợ dài hạn	5.675.000.000	316.057.510	57.863.222.429	-	63.854.279.939	-	63.854.279.939
Tổng nợ phải trả	20.544.651.534	7.074.502.425	123.970.426.695	26.849.577.820	178.439.158.474	(90.737.796.560)	87.701.361.914

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng số 01/2025/HĐHTKD/VANCUONG-VMD với Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường để thuê bãi (Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKS-710&VC.2017 giữa Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường và Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông 710) tại địa chỉ: Phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
 - + Diện tích thuê bãi là: 16.900 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: Một lần toàn bộ số tiền đã thỏa thuận trong vòng 15 ngày từ khi nhận được hóa đơn hợp lệ;
 - + Đơn giá thuê bãi: 230.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT).
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng mua bán tài sản là nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước tại số 11 Võ Thị Sáu, Phường 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.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải thuê sử dụng khu đất tại Km 7 Xa Lộ Hà Nội, phường Phước Long A, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 để làm bãi trung chuyển container, với tổng diện tích 18.581,1 m². Theo Quyết định này, Công ty phải trả tiền thuê đất theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải thuê sử dụng khu đất tại số 41 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/04/2019 để làm bãi trung chuyển container, với tổng diện tích 10.140,5 m². Theo Quyết định này, Công ty phải trả tiền thuê đất theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng số 124/HĐTĐ ngày 30/06/2014 với Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng để thuê đất tại phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vị trí, chỉ giới khu đất được xác định theo bản đồ địa chính (trích đo) tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công trình Xây dựng Hải Phòng lập được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 08/01/2006. Tổng diện tích đất thuê là 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.
- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng số 18 HĐ/TĐ ngày 14/05/1998 với Sở Địa chính Thành phố Hải Phòng thuê đất tại phường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Vị trí thuê đất được xác định theo bản trích lục từ tờ bản đồ địa chính lập tỷ lệ 1/500 được Sở Địa chính thẩm định. Tổng diện tích thuê là 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 theo quy định hiện hành của Nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT (TIẾP)

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải ký hợp đồng số 19 HD/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. 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 theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng thuê số 0603-2020/HĐTB ngày 30/12/2019 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình để thuê bãi container tọa lạc tại tổ 5, khu bến đò, phường Long Bình, đường số 11, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, với tổng diện tích 53.440 m².

+ Mục đích thuê bãi: chứa container rỗng hoặc container có hàng và khai thác các dịch vụ kho bãi liên quan tới container;

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

+ Đơn giá thuê: Tiền thuê bãi 1 tháng là: 9.072 đồng/m², tổng tiền thuê là 484.807.680 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT). Đơn giá này áp dụng cho năm 2020. Các năm tiếp theo điều chỉnh như sau:

Từ tháng 07/2021: Điều chỉnh giá phần diện tích khu vực 2 (20.900m²) với giá thuê là 9.800 đồng/m²

Từ tháng 07/2022: Điều chỉnh giá phần diện tích khu vực 1 (19.040 m²) và khu vực 3 (13.500 m²) với giá thuê là 9.800 đồng/m².

Các năm tiếp theo cứ 03 năm điều chỉnh giá một lần tăng/giảm (nếu có) theo giá thị trường nhưng không vượt quá 8%.

- Công ty Cổ phần Phát triển Hàng Hải - CN TP. Hồ Chí Minh ký hợp đồng thuê số 08/HĐTB ngày 11/04/2023 và Phụ lục Hợp đồng số PL01-08/HĐTB ngày 22/08/2023 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Long Bình để thuê bãi container tọa lạc tại đường Võ Chí Công, phường Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với tổng diện tích 27.000 m².

+ Mục đích thuê bãi: kinh doanh khai thác bãi container và các dịch vụ Logistics;

+ Hình thức trả tiền: Hàng năm;

+ Đơn giá thuê: Tiền thuê bãi 1 tháng là: 10.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế GTGT). Đơn giá này áp dụng cố định cho 5 năm đầu tiên. Từ năm thứ 6 trở đi, đơn giá thuê bãi có thể được đàm phán điều chỉnh, mỗi năm đơn giá thay đổi không quá 5% so với đơn giá ban đầu (10.000 đồng/m²/tháng).

36. 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

36. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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) (tiếp)

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

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

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

- Công ty TNHH Vĩnh Lộc có quyền sử dụng đối với 6.748 m² đất tranh chấp với Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại phường Phước Long A, quận 9, TP Hồ Chí Minh theo các văn bản:
+ Quyết định số 432/QĐ-BTNMT ngày 07/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về giải quyết tranh chấp đất giữa Vimadeco và Vĩnh Lộc;

+ Văn bản số 1409/UBND-NCPC ngày 17/04/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại, kiến nghị của Công ty TNHH Vĩnh Lộc tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

+ Biên bản giao đất ngày 13/06/2019 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh về việc thi hành Quyết định số 432/QĐ- BTNMT ngày 07/02/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
Nhu 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.

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

37.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Tên tổ chức	Mối quan hệ
Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	Công ty mẹ của Công ty Cổ phần vận tải Container
Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	Công ty mẹ của Công ty Cổ phần phát triển Hàng Hải
Công ty Cổ phần Đại lý Hàng hải Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Vận tải biển Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần VIMC Logistics	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Cam Ranh	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Vận tải biển Vinaship	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Nghệ Tĩnh	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Đà Nẵng	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH Vận tải hàng công nghệ cao	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH MTV Vận tải Biển Đông	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Vinalines Đình Vũ	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư Cảng Cái Lân	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Cảng Hậu Giang	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Cần Thơ	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Vinalines Nha Trang	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam
Công ty Cổ phần Cảng Quy Nhơn	Công ty con của Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam

37.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu các bên liên quan		
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	135.643.786	87.844.167
- Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép	23.678.487.874	18.877.581.818
- Công ty Cổ phần VIMC Logistics	7.267.287.617	4.933.299.373
- Tổng công ty Hàng hải Việt Nam	122.937.344	63.297.829
- Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	20.067.536.323	38.897.186
- Công ty CP Đại lý hàng hải Việt Nam - VOSA	1.200.000	-
- Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	7.853.382.224	-
- Công ty CP Cảng Hải Phòng	7.659.534.097	-
- Công ty CP Cảng Sài Gòn	11.276.318.072	2.439.272.727
- Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước	606.965.656	1.338.363.637
- Công ty Cổ phần Vận tải và Dịch vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	284.100.673	17.027.273
- Công ty CP Đầu tư Cảng Cái Lân	51.795.000	46.035.944
- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Logistics Cảng Quy Nhơn	2.175.925	-
- Công ty TNHH liên doanh DV container Quốc tế cảng Sài Gòn	20.338.838.381	1.338.363.637
- Công ty CP Đại lý Tàu biển và Logistics Vosco	253.015.123	90.501.113
	99.599.218.095	29.270.484.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

37.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan		
- Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	374.451.745	464.219.292
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	301.986.334	19.503.000
- Công ty Cổ phần Cảng Vinalines Đình Vũ	39.266.000	13.790.000
- Công ty TNHH Cảng Quốc tế Cái Mép	674.150.000	492.499.999
- Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng	351.140.000	10.778.000
- Công ty Cổ phần VIMC Logistics	321.350.000	75.900.000
- Công ty Cổ phần Vận tải Container VIMC	5.712.953.583	11.666.668
- Công ty TNHH MTV Trung tâm y tế Cảng Hải Phòng	9.200.000	-
- Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Cảng Đình Vũ	174.610.000	-
- Công ty CP Cảng Sài Gòn	33.643.335	-
- Công ty TNHH Vận tải hàng công nghệ cao	154.580.556	-
- Công ty TNHH Vận tải quốc tế Nhật - Việt	2.691.493.640	-
- Công ty CP Logistics Cảng Đà Nẵng	7.500.000	-
- Công ty TNHH Tiếp vận SITC Đình Vũ	459.240.000	-
- Công ty TNHH Cảng quốc tế TIL Cảng Hải Phòng	1.045.000	-
	11.306.610.193	1.088.356.959

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Duy Dương	Chủ tịch Hội đồng quản trị	179.922.890	154.511.100
Vũ Việt Thắng	Thành viên Hội đồng quản trị	123.149.480	62.273.000
Ông Nguyễn Chí Kiên	Thành viên Hội đồng quản trị	131.422.890	104.913.400
Ông Vũ Châu Thành	Thành viên Hội đồng quản trị	131.922.890	113.413.400
Ông Đào Hồng Chương	Thành viên Hội đồng quản trị	131.422.890	113.413.400
Ông Phạm Thanh Nhân	Tổng Giám đốc	789.585.995	112.440.000
Ông Nguyễn Minh Thắng	Phó Tổng Giám đốc	109.529.786	-
Ông Trần Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	116.621.740	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Dung	Trưởng ban kiểm soát	125.149.480	75.053.100
Bà Đỗ Thị Lan Hương	Thành viên BKS	59.222.925	87.667.100
Bà Nguyễn Quỳnh Trang	Thành viên BKS	41.415.385	-
Ông Phạm Quốc Hùng	Thành viên BKS/ Trưởng bãi khai thác container	487.156.034	373.904.578
Bà Nguyễn Thụy Vân	Trưởng phòng TCKT	544.378.369	424.583.056
Ông Chu Hồng Linh	Người quản trị Công ty	506.984.548	-
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Trưởng phòng kế toán		3.477.885.302	1.622.172.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

37.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		
- Công Ty Cổ Phần Đại Lý Tàu Biển Và Logistics	1.339.200	25.947.000
- Công Ty Cổ Phần VIMC Logistics	1.309.109.860	1.038.280.580
- Công Ty TNHH Một Thành Viên Cảng Hoàng Diệu Chùa Vẽ	3.247.061.050	-
- Công Ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	1.058.908.990	1.142.041.792
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cảng Cái Lân		41.679.540
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	9.823.486.878	30.518.960
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Container Đông Đô - Cảng Hải Phòng	1.661.053.069	1.661.053.069
- Công Ty Vận Tải Biển VIMC - Chi Nhánh Tổng Công Ty Hàng Hải Việt Nam	-	68.361.655
- Công Ty Cổ Phần Cảng Sài Gòn	579.765.450	598.236.504
- Công Ty TNHH Liên Doanh Dịch Vụ Container Quốc Tế Cảng Sài Gòn - SSA	4.137.400.000	1.472.200.000
- Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Cảng Quốc Tế Cái Mép	2.345.400.000	1.689.300.000
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Và Dịch Vụ Hàng Hải Cảng Sài Gòn	38.200.000	18.730.000
	24.201.724.497	7.786.349.100
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán		
- Công Ty TNHH Khai Thác Container Việt Nam	-	65.461.408
- Tổng Công Ty Hàng Hải Việt Nam - CTCP	-	2.100.000
- Công Ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	49.510.000	-
- Công Ty Cổ Phần Logistics Cảng Đà Nẵng	-	316.548.000
- Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Vận Tải Quốc Tế Nhật - Việt	704.889.152	505.008.000
- Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Cảng Quốc Tế Cái Mép	-	49.500.000
	754.399.152	938.617.408
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khác		
- Tổng công ty Hàng hải Việt Nam - CTCP	100.000	-
- Công ty Cổ Phần Vận Tải Container VIMC	729.000	-
	829.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải đã được kiểm toán.

Hải Phòng, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu


Sái Thị Thơm

Trưởng Phòng Tài chính
Kế toán


Nguyễn Thụy Vân

Tổng Giám đốc



Số: 12/TTr-PTHH

Hải Phòng, ngày 09 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần phát triển Hàng hải hiện hành;
Căn cứ Báo cáo tài chính Công ty năm 2025 đã được kiểm toán,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Tổng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2025	13.674.326.689	
1.1	Lợi nhuận năm 2024 để lại	25.535.580	
1.2	Lợi nhuận sau thuế 2025	13.648.791.109	
2	Tổng số cổ phiếu phát hành	9.000.000	
2.1	Cổ phiếu đang lưu hành	8.999.998	
2.2	Cổ phiếu quỹ	2	
3	Tỷ lệ chia cổ tức 2025	6,5%	
4	Số cổ tức đang lưu hành được chi trả thực tế (8.999.998 cổ phần) tại Thời điểm thực hiện ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định	5.849.998.700	Việc chi trả được thực hiện cho các cổ đông theo danh sách chốt quyền, không bao gồm cổ phiếu quỹ do Công ty đang nắm giữ.
5	Số tiền còn lại sau khi chia cổ tức (5=1-4)	7.824.327.989	
6	Quỹ đầu tư phát triển	4.102.298.007	- Chuẩn bị nguồn vốn cho việc đầu tư, tiếp tục thực hiện 02 dự án của Công ty tại TP. HCM . - Chuẩn bị nguồn vốn cho việc đầu tư trang thiết bị, hạ tầng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh Đề xuất lập quỹ đầu tư phát triển tương đương tỷ lệ 30% LNST sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 để tái đầu

			tu.
7	Quỹ thưởng người quản lý	682.440.000	Năm 2025 Để hoàn thành các chỉ tiêu Doanh thu và Lợi nhuận theo Kế hoạch đề ra, HĐQT, BKS; BĐH, những người quản lý không ngừng đưa ra các giải pháp để công ty bảo toàn vốn và đảm bảo các chỉ tiêu kế hoạch. Đề xuất trích lập 5% LNST của năm 2025 để chi thưởng cho NQL.
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.039.589.982	Căn cứ thực hiện quỹ KTPL năm 2025 và kế hoạch sử dụng quỹ KTPL năm 2026. Để đảm bảo duy trì mức chi phúc lợi cho người lao động tương đương các năm 2024, 2025; Đề xuất trích lập LNST còn lại, tương đương 1,43 tháng lương thu nhập bình quân của NLĐ năm 2025.
9	Lợi nhuận sau thuế còn lại (9=5-6-7-8)	0	

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hàng Hải xin kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2026 xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- Như trên ;
- Lưu: TH, TCKT, V02

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Duy Dương

Số: 13/TTr-PTHH

Hải Phòng, ngày 09 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt quỹ thù lao năm 2025 và đề xuất quỹ thù lao năm 2026 của
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không chuyên trách

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần phát triển Hàng hải hiện hành;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
- Căn cứ Báo cáo tài chính Công ty cổ phần Phát triển Hàng Hải năm 2025 đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hàng Hải kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua việc chi trả thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách năm 2025 và đề xuất quỹ thù lao năm 2026 của Công ty như sau:

I. Thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2025:

Đề xuất ĐHĐCĐ thông qua quyết toán thù lao của chủ tịch HĐQT; thành viên HĐQT, trưởng BKS, thành viên BKS không chuyên trách năm 2025 như sau:

STT	Chức danh	Kế hoạch 2025			Thực hiện năm 2025		
		Số người	Mức chi (Tr.đ/ tháng)	Thành tiền (Tr.đ)	Số người	Mức chi (Tr.đ/ tháng)	Thành tiền (Tr.đ)
1	Chủ tịch HĐQT	1	10	120	1	10	120
2	Thành viên HĐQT	4	6	288	4	6	288
3	Trưởng BKS	1	6	72	1	6	72
4	Thành viên BKS	2	4	96	2	4	96
Cộng		8		576	8		576

II. Kế hoạch tiền lương, thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026.

1. Kế hoạch tiền lương HĐQT, BKS năm 2026.

Theo kế hoạch dự kiến năm 2026 không có nhân sự chuyên trách giữ các vị trí chức vụ Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT, Trưởng BKS và thành viên BKS. Do đó, Công ty không xây dựng kế hoạch tiền lương HĐQT, BKS Công ty năm 2026.

2. Kế hoạch thù lao HĐQT, BKS năm 2026.

Đề xuất ĐHCĐ thông qua kế hoạch thù lao của chủ tịch HĐQT; thành viên HĐQT, trưởng BKS, thành viên BKS không chuyên trách năm 2026 như sau:

STT	Chức danh	Kế hoạch 2026		
		Số người	Mức chi (Tr.đ/tháng)	Thành tiền (Tr.đ)
1	Chủ tịch HĐQT	1	15	180
2	Thành viên HĐQT	4	10	480
3	Trưởng BKS	1	10	120
4	Thành viên BKS	2	5	120
Cộng		8		900

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải xin kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2026 xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TH; V03.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Lê Duy Dương

CÔNG TY CP
PHÁT TRIỂN HÀNG HẢI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 14/TTr-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 09 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026
của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Phát Triển Hàng Hải.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải;

Thực hiện các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty CP Phát Triển Hàng Hải, Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 phê duyệt danh sách các đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải, như sau:

1. Nguyên tắc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập:

a. Là đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín, thương hiệu, được nhiều công ty đại chúng tin cậy, có đội ngũ kiểm toán viên trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;

b. Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban chứng khoán chấp thuận kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng, lựa chọn đơn vị kiểm toán hàng đầu trong danh sách các công ty kiểm toán đủ tiêu chuẩn do Bộ Tài chính công bố hàng năm để thực hiện kiểm toán và soát xét các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải.

c. Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với nội dung, chất lượng, tiến độ kiểm toán của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải.

d. Cung cấp khoá học đào tạo về chuyên ngành tài chính, kế toán, thuế miễn phí cho Công ty CP Phát Triển Hàng Hải.

2. Danh sách các công ty kiểm toán đề xuất:

Ban kiểm soát Công ty CP Phát Triển Hàng Hải đã tổng hợp bảng xếp hạng các Công ty Kiểm toán độc lập nằm trong danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026 được Bộ Tài chính phê duyệt tại Quyết định số 2730/QĐ-BTC ngày 15/11/2024, để lựa chọn được đơn vị kiểm

toán độc lập đảm bảo năng lực tốt nhất đáp ứng các yêu cầu về kiểm toán BCTC của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải.

Ban kiểm soát Công ty đề xuất 04 đơn vị kiểm toán độc lập sau:

- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.
- Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung, tiêu chí lựa chọn và danh sách các công ty kiểm toán được nêu ở trên và uỷ quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty CP Phát Triển Hàng Hải đảm bảo chất lượng, hiệu quả với chi phí hợp lý theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT ;
- Các thành viên BKS;
- Lưu: HC, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Hồng Dung

Số: 15/TTr - PTHH

Hải Phòng, ngày 09 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
V/v xin phê duyệt ký hợp đồng

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải hiện hành;

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng dịch vụ của khách hàng và khả năng cung cấp dịch vụ của Công ty,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hàng hải kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận việc ký kết các hợp đồng giao dịch với Công ty cổ phần Vận tải container VIMC (VIMC Lines) với các nội dung cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết của các giao dịch

Thực hiện định hướng tăng cường hợp tác với cổ đông lớn là VIMC Lines nhằm phát triển dịch vụ logistics chuỗi – lĩnh vực trọng tâm của Công ty trong năm 2026, thời gian qua hai bên đã triển khai nhiều hoạt động hợp tác thực tế, bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ vận chuyển đường bộ cho hàng door của VIMC Lines;
- Sử dụng dịch vụ vận chuyển hàng hóa bằng đường biển của VIMC Lines phục vụ hoạt động forwarding của Công ty;
- Cung cấp dịch vụ vệ sinh, sửa chữa container đối với container hạ tại Cảng VIMC Đình Vũ;
- Cho thuê xe ô tô con phục vụ hoạt động điều hành của VIMC Lines.

Các giao dịch trên đã góp phần gia tăng sản lượng, nâng cao hiệu quả khai thác phương tiện vận tải và dịch vụ kỹ thuật container của Công ty; đồng thời tạo điều kiện hình thành chuỗi cung ứng khép kín giữa vận tải biển - vận tải bộ - kho bãi - dịch vụ giá trị gia tăng.

Trong thời gian tới, hai bên dự kiến tiếp tục mở rộng hợp tác, bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ nâng hạ, lưu bãi, vệ sinh, sửa chữa container tại bãi Đông Hải - Hải Phòng;
- Cho thuê container;
- Vận chuyển hàng hóa bằng sà lan đối với hàng door;
- Các dịch vụ logistics, vận tải và hỗ trợ liên quan khác theo nhu cầu thực tế.

Tổng giá trị giao dịch dự kiến trong năm 2026 khoảng 90 tỷ đồng.



Việc thực hiện các giao dịch này là cần thiết và phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, nhằm:

- Tăng sản lượng và doanh thu ổn định từ nguồn khách hàng chiến lược;
- Tối ưu công suất khai thác tài sản hiện có;
- Phát triển dịch vụ logistics tích hợp, nâng cao năng lực cạnh tranh;
- Tận dụng lợi thế hệ sinh thái và mối quan hệ với cổ đông lớn.

2. Cơ sở pháp lý và thẩm quyền phê duyệt

Công ty cổ phần Vận tải container VIMC hiện là cổ đông lớn, sở hữu 51% tổng số cổ phần của Công ty, do đó các giao dịch giữa hai bên được xác định là giao dịch với bên có liên quan.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Khoản 4 Điều 57 Điều lệ Công ty, các giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan thuộc thẩm quyền xem xét, chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp có giá trị lớn theo quy định.

Với quy mô và tổng giá trị dự kiến của các giao dịch trong năm 2026, việc trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận là cần thiết nhằm:

- Đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tăng cường tính minh bạch trong các giao dịch với bên có liên quan;
- Tạo cơ sở pháp lý để Công ty chủ động triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch.

3. Nội dung đề xuất phê duyệt

Hội đồng quản trị kính đề nghị ĐHĐCĐ xem xét, chấp thuận:

- Phạm vi giao dịch: Bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động:
 - + Cung cấp dịch vụ vận tải đường bộ, vận tải sà lan;
 - + Cung cấp dịch vụ nâng hạ, lưu bãi, vệ sinh, sửa chữa container;
 - + Cho thuê phương tiện, container;
 - + Sử dụng dịch vụ vận tải biển phục vụ hoạt động logistics;
 - + Các dịch vụ logistics và dịch vụ hỗ trợ liên quan khác phát sinh theo nhu cầu thực tế.
- Giá trị giao dịch: Tổng giá trị các hợp đồng, giao dịch dự kiến thực hiện trong năm 2026 khoảng 90 tỷ đồng.
- Nguyên tắc thực hiện: Các hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, đảm bảo điều kiện giao dịch phù hợp với giá thị trường, tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận để Công ty chủ động triển khai các hợp đồng nêu trên, tạo

cơ sở pháp lý đầy đủ cho việc phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 theo đúng định hướng chiến lược.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT Cty;
- BKS Cty;
- Lưu: TH; D02.



