

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng  
Năm báo cáo: Năm tài chính 2025

## I. Thông tin chung

### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Giấy chứng nhận doanh nghiệp số: 0200408318 thay đổi lần thứ 18 ngày 16 tháng 09 năm 2025.
- Vốn điều lệ : 107.936.700.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 107.936.700.000 VNĐ
- Địa chỉ : Số 3 Lê Thánh Tông, phường Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
- Số điện thoại : 0225.3859809/0225.3827970
- Số Fax : 0225.3827975
- Website: [www.dichvucang.com](http://www.dichvucang.com)
- Mã cổ phiếu : DVC

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước – Xí nghiệp kinh doanh dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng theo quyết định số 2714/2000/BGTVT ngày 18/09/2000 của Bộ Giao thông vận tải. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000025 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 18/10/2000 với số vốn điều lệ ban đầu là: 7.500.000.000 đồng trong đó

+ Vốn góp của nhà nước: 2.250.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 30% vốn điều lệ.

+ Vốn góp của người lao động và các cá nhân khác 5.250.000.000 đồng chiếm 70% vốn điều lệ.

+ Từ 09/2000 trở về trước: là một Xí nghiệp thành viên của Cảng Hải Phòng, hạch toán phụ thuộc có nhiệm vụ kinh doanh một số ngành nghề phụ trợ cho khai thác Cảng như: đại lý bán xăng dầu, dịch vụ bốc xếp, dịch vụ ăn uống, dịch vụ trông coi phương tiện, dịch vụ hàng hải, dịch vụ vận tải. Ở thời kỳ này, xí nghiệp cung cấp chủ yếu cho cảng Hải Phòng.

+ Từ tháng 10/2000: thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Đây là thời kỳ đánh dấu bước phát triển nhảy vọt của Công ty trên mọi lĩnh vực. Công ty dần dần khắc phục được những khó khăn ban đầu của giai đoạn kinh doanh độc lập, có nhiều biện pháp về tổ chức, cơ chế sát thực với thị trường, đưa hoạt động kinh doanh vào thể ổn định, đảm bảo việc làm và

thu nhập của người lao động, từng bước đầu tư tạo đà phát triển cho công ty, . Bên cạnh đó, Công ty đã mạnh dạn đầu tư vào lĩnh vực mới là bất động sản để tận dụng thế đất sẵn có của mình. Một số dự án đã đem lại kết quả tạo thế phát triển vững chắc cho công ty như tòa nhà Thành Đạt, khách sạn Thăng Lợi,...

+ Cuối năm 2009 Công ty cùng với Công ty TNHH MTV Cảng Hải Phòng và một số cá nhân thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng với tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty là 60% để đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng 19 tầng cho thuê Thành Đạt I.

+ Năm 2019 Công ty khởi công công trình tòa nhà Thành Đạt 3 với tổng giá trị đầu tư khoảng 167 tỷ đồng, tận dụng nguồn đất để phát triển kinh doanh. Đầu năm 2020 đã đưa một phần Tòa nhà Thành Đạt 3 vào sử dụng, trong năm 2021 do ảnh hưởng của dịch covid nên khách hàng thuê văn phòng có chững lại nhưng vẫn đảm bảo đủ nguồn để hoạt động.

+ Năm 2021, Ban lãnh đạo công ty nhận thấy mô hình chi nhánh không còn phù hợp nên đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế của 02 chi nhánh là Ban quản lý Thành Đạt và Xí nghiệp xây dựng và sửa chữa ngày 30/12/2021, chuyển hai chi nhánh về mô hình hoạt động là đơn vị trực thuộc. Dịch vụ bốc xếp là một trong những dịch vụ đầu tiên và tạo nguồn thu lớn cho công ty những ngày đầu thành lập, nhưng theo xu hướng phát triển của thị trường và tình hình chung của nền kinh tế tại hải phòng, đến tháng 9/2022 đội dịch vụ bốc xếp đã ngừng hoạt động do không còn việc làm.

+ Năm 2024 theo quyết định thu hồi đất của TP Hải Phòng để thực hiện dự án Cầu Nguyễn Trãi và chỉnh trang đô thị, khu đất sử dụng để kinh doanh xăng dầu và Nhà hàng ăn uống được bàn giao trả lại cho Thành Phố. Việc kinh doanh xăng dầu và Nhà hàng lần lượt dừng hoạt động từ tháng 4/2024 và tháng 6/2024, người lao động của hai khu vực trên đều phải nghỉ làm do cửa hàng, nhà hàng ngừng hoạt động.

+ Tổng số vốn điều lệ đến ngày 31/12/2025 là: **107.936.700.000** đồng

- Các sự kiện khác:

Ngày 10/07/2007 Công ty đã đăng ký với Ủy ban chứng khoán Nhà nước để trở thành công ty Đại chúng .

Ngày 11/10/2013 Công ty đã đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam

Ngày 22/11/2013 Công ty được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu ( UPCOM ) và ngày giao dịch đầu tiên là ngày 13/12/2013.

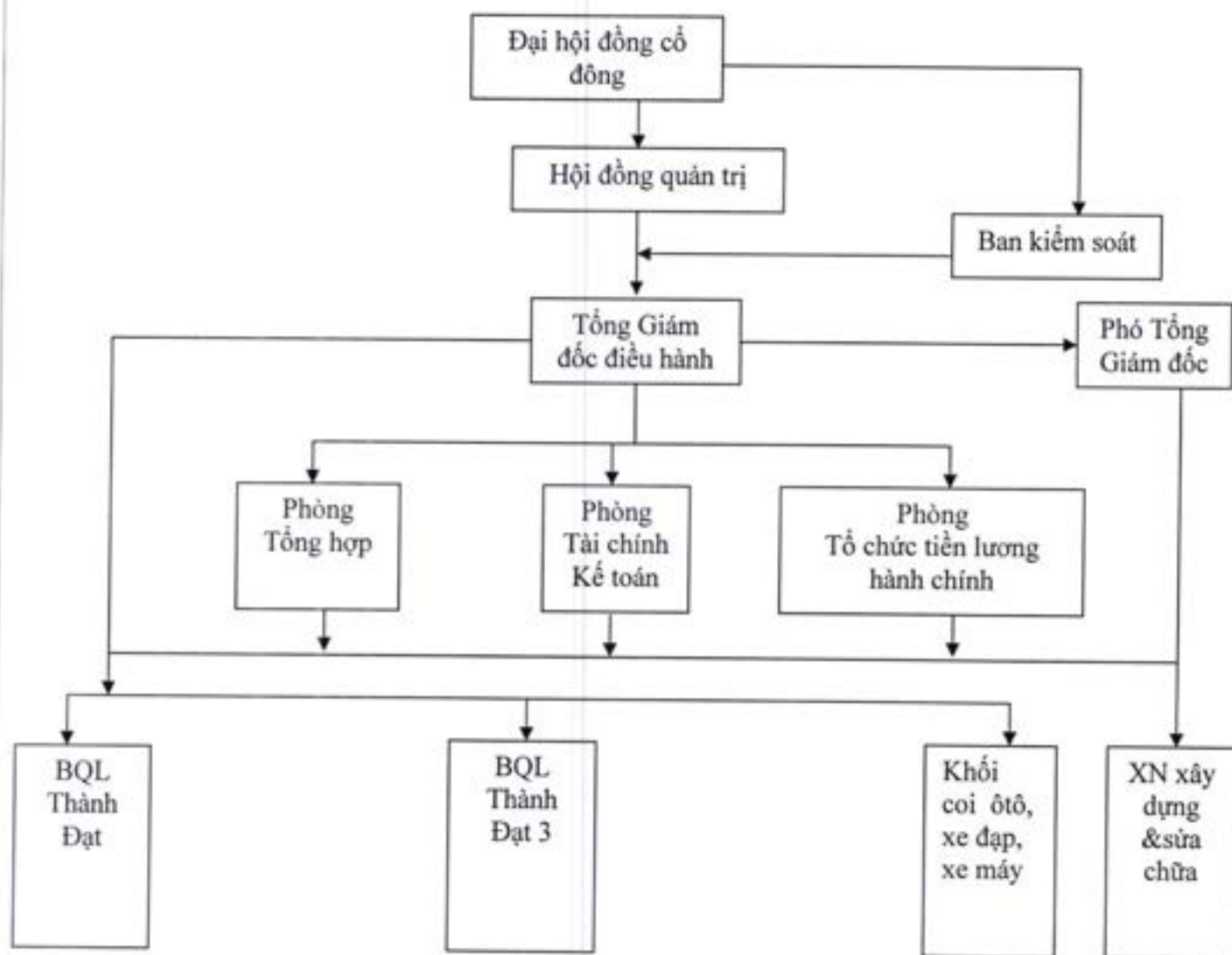
### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh kho bãi trông coi xe, đại lý bán xăng dầu chất đốt, kinh doanh nhà hàng ăn uống, cho thuê văn phòng..
- Địa bàn kinh doanh : Hải Phòng.

#### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị bao gồm : Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc.
- Cơ cấu bộ máy quản lý

#### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



- Công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty : Công ty cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng

Địa chỉ : Số 3 Lê Thánh Tông, quận Ngô Quyền , TP Hải Phòng

Ngành nghề kinh doanh : cho thuê văn phòng, hội trường, dịch vụ trông coi xe đạp, xe máy, xe ô tô ...

#### 5. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu và chiến lược phát triển trung, dài hạn của Công ty :

“ Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, lợi nhuận tăng trưởng, chi trả cổ tức tăng và ổn định, thu nhập của người lao động luôn được cải thiện, phát triển toàn diện, vững chắc, thực hiện mục tiêu: “ liên tục phát triển, tiến tới thành công”.

#### 6. Các rủi ro

- Rủi ro về kinh tế : Năm 2025 là năm rất khó khăn của nền kinh tế thế giới do ảnh hưởng của chiến tranh và Việt Nam cũng nằm trong tình trạng đó, tất cả các ngành dịch vụ đều kinh doanh kém hoặc giảm mạnh đặc biệt ngành vận tải, hàng hóa khan hiếm, sức tiêu thụ của người dân giảm mạnh dẫn đến các lĩnh vực kinh doanh của công ty đều giảm sút .
- Rủi ro về lãi suất : Nếu lãi suất vay ngân hàng tăng thì chi phí lãi vay tăng làm giảm lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro ngành : Hiện nay trên thị trường Hải Phòng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cụ thể là dịch vụ cho thuê văn phòng tăng cao, sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng tăng.
- Rủi ro khác : thiên tai, hỏa hoạn ... là những rủi ro bất khả kháng tác động gây thiệt hại cho hoạt động của Công ty.

## II. Tình hình hoạt động trong năm :

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

+ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Năm 2025 tiếp tục là năm khó khăn do ảnh hưởng chiến tranh căng thẳng kinh tế trên thế giới ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và Hải Phòng nói riêng . Do chủ trương xây dựng phát triển Thành Phố, khu đất kinh doanh xăng dầu và Nhà hàng của Công ty bị thu hồi phục vụ dự án xây cầu và chỉnh trang đô thị dẫn đến việc kinh doanh xăng dầu và Nhà hàng đã dừng hoạt động từ giữa năm 2024, năm 2025 Công ty chỉ còn hoạt động kinh doanh chính là : cho thuê văn phòng và dịch vụ đi kèm như trông coi xe, điện.. Trong năm diện tích thuê có biến động tăng giảm theo từng thời kỳ, doanh thu thuê văn phòng tăng do trong năm có điều chỉnh tăng giá

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ 2025/2024
<b>1. Công ty mẹ</b>				
Doanh thu	Triệu đồng	56.145	64.795	86,65%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	19.305	22.156	87,13%
<b>2. Hợp nhất</b>				
Doanh thu	Triệu đồng	98.201	102.348	95,95%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	31.573	29.777	106,03%

+ Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ
Doanh thu	Triệu đồng	56.145	54.000	103,97%	98.201	93.500	105,03%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	19.305	9.000	214,50%	31.573	20.800	151,79%
Tỷ lệ cổ tức	%	7%	từ 6%		7%	từ 6%	

Năm 2025 Ban điều hành và cán bộ nhân viên công ty với sự linh động và tích cực trong hoạt động kinh doanh đã duy trì ổn định được khách hàng thuê văn phòng, đạt tỷ lệ phủ kín bình quân 80% diện tích cho thuê, cùng với việc điều chỉnh giá thuê nên doanh thu vẫn đảm bảo đạt kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, thực hiện chủ trương chính sách tiết kiệm chi phí nên lợi nhuận đạt được đã vượt kế hoạch.

Năm 2025 khoản đầu tư cho công ty con đã có lợi nhuận, được ghi nhận vào doanh thu tài chính.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Hà Văn Tiến	Tổng giám đốc	
2	Hà Thị Kim Phượng	Phó tổng giám đốc	
3	Nguyễn Tiến Quân	Phó tổng giám đốc	
4	Hà Thị Tú	Trưởng phòng TCKT kiêm Kế toán trưởng	

### Lý lịch tóm tắt

1- Ông Hà Văn Tiến – Tổng Giám đốc

➤ Ngày tháng năm sinh: 06/08/1952.

➤ Nơi sinh: Hải Phòng.

➤ Quốc tịch: Việt Nam.

➤ Dân tộc: Kinh.

➤ Quê quán: Nam Sơn, An Dương, Hải Phòng.

➤ Địa chỉ thường trú: Số 70 Lê Thánh Tông, P. Ngô Quyền, Hải Phòng.

➤ Số điện thoại liên lạc: 0225.3859809

➤ Số CMND: 031052001158 Ngày cấp 01/08/2025 Nơi cấp: CTCCS QLHCVTTXH

➤ Giới tính: Nam

- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Chức vụ hiện tại : Tổng giám đốc CTCP Thương mại dịch vụ TH Cảng HP
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP đầu tư phát triển DV Cảng HP
- Quá trình công tác:
  - 1975 – 1981: Cán bộ công tác tại Cảng Hải phòng.
  - 1981 – 1990: Phó Giám đốc Xí nghiệp Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Cảng HP.
  - 1990 – 2000: Giám đốc Xí nghiệp Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Cảng HP.
  - 2000 – 2006: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty CP TM Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
  - 2006 – T3/2011: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
  - T3/2011 – T7/2020 : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
  - T8/2020 – nay : Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 1.080.000 cổ phần chiếm 10,01% VDL

2 - Bà Hà Thị Kim Phương - Phó tổng giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 19/02/1976.
- Nơi sinh: Hải Phòng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Nam Sơn, An Dương, Hải Phòng.
- Địa chỉ thường trú: Số 10/34 Máy Tơ, Ngô Quyền, Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.3827742
- Số CMND: 031176019522 Ngày cấp : 05/10/2022 Nơi cấp: CTCCS QLHCVTTXH
- Giới tính: Nữ
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế vận tải biển
- Chức vụ hiện tại: Phó tổng giám đốc - Công ty CP TM DV Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư phát triển dịch vụ Cảng HP.
- Quá trình công tác:
  - T5/200 – T11/2007: Nhân viên ban tiền lương XN Hoàng Diệu Cảng Hải Phòng
  - T12/2007 – T6/2014: Nhân viên ban tiền lương XN Hoàng Diệu Công ty TNHH MTV Cảng HP

- T7/2014- T5/2017: Nhân viên ban tiền lương Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu
- Từ T6/2017 – T11/2018 : Trưởng phòng Tiền lương Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- T12/2018-nay : Phó tổng giám đốc kiêm trưởng phòng Tiền lương Công ty CP TM Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Từ 1/8/2020 – T4/2024 : Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, trưởng phòng TCTL hành chính Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Từ T5/2024 – nay : Phó Tổng giám đốc CTCP Thương mại dịch vụ TH Cảng HP
- Số lượng cổ phần sở hữu : 3.013.300 cổ phần chiếm 27,92% VDL .

3 - Ông Nguyễn Tiến Quân – Phó tổng giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 10/02/1973
- Nơi sinh: Hải Phòng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Thụ Phúc – Thái Thụy – Thái Bình.
- Địa chỉ thường trú: Số 12/34 Máy Tơ, P. Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.822919
- Số CMND:031073026968 Ngày cấp : 22/12/2024 Nơi cấp: CTCCS QLHCVTTXH
- Giới tính: Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Chức vụ hiện tại: Phó tổng giám đốc Công ty CP TM Dịch vụ TH Cảng Hải Phòng.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty CP đầu tư phát triển DV Cảng Hải Phòng.
- Quá trình công tác:
  - 1/1997- 9/2004: N/viên P. Quản lý đào tạo trường Cao đẳng Marketing TP Hồ Chí Minh.
  - 10/2004 - 5/2007: C/ viên P. Quản lý đào tạo trường Đại Học Marketing TP Hồ Chí Minh
  - 6/2007 – 12/2008: Chuyên viên P. Kế hoạch Công ty CP T/Mại Dịch vụ TH Cảng HP.
  - 1/2009 – 3/2018: Phó giám đốc kiêm Trưởng phòng Tổng Hợp Công ty CP đầu tư Phát triển Cảng Hải Phòng.
  - T4/2018- nay : Giám đốc Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải phòng.
  - T8/2020- nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng HP.
  - Số lượng cổ phần sở hữu : 35.750 cổ phần chiếm 0,33% VDL

3 - Bà Hà Thị Tú –Trưởng phòng TCKT kiêm Kế toán trưởng

- Ngày tháng năm sinh: 30/10/1983.
- Nơi sinh: Hải Phòng.

- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Nam Sơn, An Dương, Hải Phòng.
- Địa chỉ thường trú: Số 3/70/152 Lê Lai, P. Ngô Quyền, Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.3827970
- Số CMND: 031183007876 Ngày cấp : 05/10/2022 Nơi cấp: CTCCS QLHCVTTXH
- Giới tính: Nữ
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán
- Chức vụ hiện tại: Trưởng phòng Tài chính kế toán kiêm Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần TM DVTH Cảng HP.
- Quá trình công tác:
  - 2005 - 2009: N/ viên P. Tài chính kế toán Công ty CP T/Mại DV Tổng hợp Cảng HP.
  - T10/2009 – T2/2011: Phó Phòng Tài chính kế toán Công ty CP T/Mại DV TH Cảng HP.
  - T3/2011- T3/2012: Quyền trưởng phòng Tài chính kế toán Cty CP TMDV TH Cảng HP.
  - Từ T3/2012- nay Trưởng phòng Tài chính kế toán kiêm kế toán trưởng Công ty CP TM DVTH Cảng Hải Phòng.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 45.000 cổ phần chiếm 0,42% VDL

- *Những thay đổi trong ban điều hành : không có*

- *Số lượng cán bộ công nhân viên*

Số lượng người lao động đến ngày 31/12/2025 : 77 người

Cơ cấu như sau :

Trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>Theo trình độ lao động</b>	77	100%
Đại học	26	33,77%
Cao đẳng	6	7,79%
Trung cấp	4	5,19%
Lao động phổ thông	41	53,25%
<b>Theo đối tượng lao động:</b>	77	100%
Lao động gián tiếp	23	29,87%
Lao động trực tiếp	54	70,13%
<b>Tổng cộng</b>	77	100%

**Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp**

- Người lao động được trả lương gắn với hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị mình với mục đích khuyến khích người lao động làm việc tốt hơn và được rà soát điều chỉnh 1 năm/lần theo quy chế quy định của công ty. Lương bình quân năm 2025 là: 16 triệu đồng/người/tháng .

- Người lao động trong Công ty hàng năm được tham gia các lớp đào tạo phù hợp với công việc của mình như : nâng cao nghiệp vụ bảo vệ, các lớp học an toàn lao động, các lớp bồi dưỡng cập nhật và nâng cao kiến thức cho cán bộ văn phòng do VCCI tổ chức.

- Công ty trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi hàng năm để khen thưởng cho các cá nhân xuất sắc, sử dụng quỹ phúc lợi trợ cấp khó khăn cho người lao động, trợ cấp cho người về hưu trước tuổi và hàng năm tổ chức tham quan du lịch cho người lao động.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn

Trong năm công ty sửa chữa, bảo dưỡng, cải tạo thang máy để đảm bảo an toàn phục vụ khách hàng , sơn lại bên ngoài Tòa nhà cho thuê văn phòng, sửa chữa thay thế tủ trung thế TBA và thường xuyên sửa chữa làm mới cơ sở hạ tầng để nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng.

#### b) Công ty con, liên kết : Công ty cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng

Đến ngày 31/12/2025 khoản góp vốn đầu tư của Công ty tại Công ty CP Đầu tư phát triển DV cảng Hải Phòng là 57.986.190.000 đồng chiếm 56,3 % trên tổng số vốn thực góp .

Công ty CP Đầu tư phát triển dịch vụ Cảng bắt đầu khai thác từ T7/2015, dịch vụ chính là cho thuê Văn phòng trên tổng diện tích là 7 tầng. Năm 2025, dù vẫn bị ảnh hưởng do nền kinh tế khó khăn khiến diện tích cho thuê giảm , khách hàng trả văn phòng , nhưng do chủ trương lãnh đạo đúng đắn và hợp lý phù hợp với thực tiễn, linh hoạt nên lợi nhuận của công ty con đạt được như sau :

- Kết quả kinh doanh tóm tắt năm 2025 :

ĐVT: đồng	
Chỉ tiêu	Năm 2025
Tổng doanh thu	46.469.950.964
Tổng chi phí	29.663.671.244
Lợi nhuận kế toán trước thuế	16.806.279.720
Lợi nhuận kế toán sau thuế	13.439.891.945

- Tình hình tài chính đến 31/12/2025

ĐVT: đồng

<b>TÀI SẢN</b>	
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>2.475.723.458</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	2.134.049.424
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	206.322.194
IV. Tài sản ngắn hạn khác	135.351.840
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>163.016.857.302</b>
I. Tài sản cố định	1.922.643.974
II. Bất động sản đầu tư	144.054.057.210
III. Tài sản dài hạn khác	17.040.156.118
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>165.492.580.760</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>52.212.514.870</b>
I. Nợ ngắn hạn	13.430.209.793
II. Nợ dài hạn	38.782.305.077
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>113.280.065.890</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>165.492.580.760</b>

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	BCTC công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	251.073.140.386	248.386.724.527	(1,07)	353.444.135.608	351.472.602.528	(0,56)
Doanh thu thuần	64.795.197.713	56.145.812.205	(13,35)	102.347.893.773	98.201.803.555	(4,05)
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	11.591.047.019	18.642.588.426	60,84	18.904.001.194	30.413.657.665	60,88
Lợi nhuận khác	10.564.552.655	662.760.942	(93,73)	10.873.382.413	1.160.141.378	(89,33)
Lợi nhuận trước thuế	22.155.599.674	19.305.349.368	(12,86)	29.777.383.607	31.573.799.043	6,03
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	7%	7%		7%	7%	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	BCTC công ty mẹ		BCTC hợp nhất		Ghi chú
	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,94	1,98	1,24	1,46	
+ Hệ số thanh toán nhanh ( TS ngắn hạn – Hàng tồn kho ) / Nợ ngắn hạn	1,93	1,98	1,24	1,46	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,40	0,36	0,42	0,39	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,66	0,57	0,74	0,64	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
+ Vòng quay hàng tồn kho	24,28	6,18	24,28	6,18	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản BQ	0,26	0,22	0,28	0,28	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0,28	0,29	0,19	0,19	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	0,12	0,10	0,09	0,09	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,07	0,06	0,05	0,05	
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,18	0,33	0,18	0,31	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a. Cổ phần**

Số cổ phiếu theo từng loại chi tiết như sau :

<b>Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>1.Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>10.793.670</b>	<b>10.793.670</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	10.793.670	10.793.670
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>2. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.793.670</b>	<b>10.793.670</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	10.793.670	10.793.670
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**b. Cơ cấu cổ đông**

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2025 :

<b>Danh mục</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ</b>
	<b>(1.000đ)</b>	<b>(%)</b>
<b>1. Cổ đông Việt Nam</b>	<b>107.936.700</b>	<b>100%</b>
<b>1.1. Cổ đông Tổ chức</b>	<b>1000</b>	<b>0.0009%</b>
- Cổ đông nhà nước	-	-
- Cổ đông khác	1000	0.0009%
<b>1.2. Cổ đông cá nhân</b>	<b>107.935.700</b>	<b>99,9991%</b>
- Cổ đông sở hữu trên 5%	80.104.450	74,22%
- Cổ đông sở hữu dưới 5%	27.831.240	25,7791%
<b>2. Cổ đông nước ngoài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Cổ đông tổ chức	-	-
- Cổ đông cá nhân	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>107.936.700</b>	<b>100%</b>



**c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu :**

<b>Năm</b>	<b>Vốn điều lệ ( đồng )</b>	<b>Ghi chú</b>
2000	7.500.000.000	
2004	12.500.000.000	
2007	15.000.000.000	
2009	17.249.420.000	
2010	36.325.050.000	
2011	40.787.900.000	
2012	46.514.230.000	
2017	60.466.370.000	
2019	89.820.550.000	
2020	107.936.700.000	

**d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có**

**e. Các chứng khoán khác : không có**

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

**6.1 Tác động lên môi trường**

Công ty luôn quan tâm đến phát triển kinh doanh gắn liền với bảo vệ môi trường : trồng nhiều cây xanh, thay đèn chiếu sáng bằng đèn LED để giảm điện năng tiêu thụ, tuyên truyền toàn thể cán bộ công nhân viên và khách hàng thuê văn phòng nâng cao ý thức trong việc sử dụng điện, nước... tránh lãng phí

**6.2 Quản lý nguồn nguyên liệu**

Đối với nguyên liệu vật liệu , công ty chỉ sử dụng để thay thế sửa chữa tại công ty trên tinh thần tiết kiệm, không lãng phí đảm bảo phục vụ nhu cầu kinh doanh , đáp ứng đủ theo yêu cầu của khách hàng.

**6.3 Tiêu thụ năng lượng**

Công ty chỉ sử dụng dầu DO để chạy máy phát trong trường hợp bị cắt điện theo kế hoạch của thành phố, thường xuyên bảo dưỡng và luôn có phương án sử dụng máy phát hiệu quả để tiêu thụ dầu DO thấp nhất có thể đảm bảo duy trì sản lượng điện tối thiểu phục vụ khách hàng.

#### **6.4 Tiêu thụ nước**

Công ty kinh doanh dịch vụ đặc biệt là lĩnh vực cho thuê VP nên nguồn nước tiêu thụ chính là phục vụ khách hàng từ nguồn cấp nước sạch của thành phố. Lượng nước tiêu thụ năm 2025 là 8.189 m<sup>3</sup>. Công ty có lắp đặt bể xử lý nước thải trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung. Hàng năm, công ty đều làm Khảo sát đo đạc phân tích các thông số đảm bảo nguồn nước thải sinh hoạt không gây ô nhiễm môi trường. Công ty không thực hiện tái chế và tái sử dụng nước.

#### **6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

Công ty luôn thực hiện các quy định về pháp luật liên quan đến vấn đề môi trường, trong năm 2025 Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ các quy định về môi trường.

#### **6.6 Chính sách liên quan đến người lao động**

Số người lao động tính đến 31/12/2025 là 77 người, mức thu nhập bình quân năm là 16 triệu đồng/người/ tháng.

Người lao động trong Công ty hàng năm được tham gia các lớp đào tạo phù hợp với công việc của mình như : nâng cao nghiệp vụ bảo vệ , các lớp học an toàn lao động, các lớp bồi dưỡng cập nhật và nâng cao kiến thức cho cán bộ văn phòng do VCCI tổ chức.

Công ty còn thực hiện các chính sách phúc lợi khác cho CBCNV: du lịch, khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi ốm đau, trợ cấp cho người về hưu trước tuổi ..

#### **6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Công ty và công đoàn luôn quan tâm đảm bảo việc làm , tiền lương, chế độ chính sách, thực hiện tốt an toàn vệ sinh lao động, chú trọng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Năm 2025 Công ty tham gia các hoạt động từ thiện do địa phương và thành phố Hải Phòng phát động như ủng hộ người có hoàn cảnh khó khăn của phường, ủng hộ quỹ vì người nghèo thông qua Tổng công ty Hải Việt Nam và tham gia ủng hộ đồng bào bị ảnh hưởng của bão.

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

#### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2025 nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng vẫn phải đối mặt với khó khăn do chiến tranh và căng thẳng kinh tế , thời tiết cực đoan, một số chính sách điều hành của Nhà nước cũng ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của công ty như chính sách lãi suất .

Trong năm 2025 Công ty chỉ còn hoạt động kinh doanh chính là cho thuê văn phòng và dịch vụ kèm theo là điện, trông coi xe . Diện tích cho thuê có biến động theo từng thời kỳ nhưng nói chung do uy tín và sự điều chỉnh phù hợp duy trì được lượng khách hàng khá ổn định.

Ban Tổng Giám đốc công ty đã có chính sách điều hành sản xuất phù hợp và linh động để năm 2025 đạt được kết quả kinh doanh dưới đây :

+ Kết quả kinh doanh công ty mẹ : Doanh thu đạt 56 tỷ 145 triệu đồng đạt 103,97% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 19 tỷ 305 triệu đồng đạt 214,50 % kế hoạch .

+ Kết quả kinh doanh hợp nhất : Doanh thu đạt 98 tỷ 201 triệu đồng đạt 105,03% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 31 tỷ 573 triệu đồng đạt 151,79 % kế hoạch .

- Cổ tức dự kiến trả cho các cổ đông năm 2025 là 7%

## 2. Tình hình tài chính.

### a. Tình hình tài sản

TÀI SẢN	BCTC công ty mẹ		BCTC hợp nhất	
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
<b>I.Tài sản ngắn hạn</b>	<b>49.754.063.595</b>	<b>55.833.474.166</b>	<b>39.291.546.658</b>	<b>52.830.026.224</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.292.615.135	49.621.245.200	38.376.076.061	51.755.294.624
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	12.969.758.697	5.784.693.703	419.560.122	511.844.497
Hàng tồn kho	180.658.656	52.846.873	180.658.656	52.846.873
Tài sản ngắn hạn khác	311.031.107	374.688.390	315.251.819	510.040.230
<b>II. Tài sản dài hạn</b>	<b>201.319.076.791</b>	<b>192.553.250.361</b>	<b>314.152.588.950</b>	<b>298.642.576.304</b>
Tài sản cố định	32.352.058.326	27.332.938.971	33.089.363.007	29.255.582.945
Bất động sản đầu tư	107.496.642.142	103.476.355.366	257.257.530.205	247.530.412.576
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	57.986.190.000	57.986.190.000	-	-
Tài sản dài hạn khác	3.484.186.323	3.757.766.024	23.805.695.738	21.856.580.783
<b>Tổng tài sản</b>	<b>251.073.140.386</b>	<b>248.386.724.527</b>	<b>353.444.135.608</b>	<b>351.472.602.528</b>

Năm 2025, tổng tài sản Công ty mẹ giảm trong đó :

- Tài sản ngắn hạn tăng tiền thu được do doanh thu thuê văn phòng tăng , các khoản phải thu giảm do khoản cho công ty con vay giảm .

- Tài sản dài hạn giảm do trong năm công ty không mua sắm đầu tư thêm , khấu hao lũy kế tăng .

Năm 2025 , tổng tài sản hợp nhất giảm chủ yếu do Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư giảm do khấu hao lũy kế tài sản tăng.

**b. Tình hình nợ phải trả**

TÀI SẢN	BCTC công ty mẹ		BCTC hợp nhất	
	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>25.684.704.755</b>	<b>28.177.873.872</b>	<b>31.632.886.127</b>	<b>36.128.912.265</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	42.572.072	16.370.000	147.837.123	85.754.150
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	45.719.659	-	153.488.119	153.311.600
Thuế và các khoản phải nộp NN	1.157.005.857	1.409.329.270	1.620.602.142	2.536.696.357
Phải trả người lao động	4.095.713.667	3.578.665.490	5.170.426.673	4.732.938.650
Chi phí phải trả ngắn hạn	322.852.214	524.668.789	322.852.214	524.668.789
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	918.879.797	1.084.243.772	1.599.129.732	2.026.083.151
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	7.667.900.492	7.667.717.773	9.949.223.560	10.368.437.773
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.000.000.000	13.200.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	434.060.997	696.878.778	1.669.326.564	2.501.021.795
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>73.854.016.825</b>	<b>61.812.549.988</b>	<b>118.362.654.668</b>	<b>100.594.855.065</b>
Phải trả dài hạn khác	6.751.825.055	7.910.358.218	12.823.690.683	16.046.878.218
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	67.102.191.770	53.902.191.770	105.538.963.985	84.547.976.847
<b>Nợ phải trả</b>	<b>99.538.721.580</b>	<b>89.990.423.860</b>	<b>149.995.540.795</b>	<b>136.723.767.330</b>

Nợ phải trả năm 2025 của Công ty mẹ và hợp nhất giảm : do một số khoản phải trả giảm nhưng chủ yếu do khoản nợ vay Ngân hàng và vay cá nhân giảm . Các khoản nợ ngắn hạn đều nằm trong khả năng thanh toán của Công ty, nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, thanh toán tiền lương đúng hạn.

**3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý**

- Cơ cấu tổ chức được sắp xếp và thu gọn lại cho phù hợp với chuyên môn, điều chỉnh giảm lao động tại các vị trí không cần thiết nhằm tiết kiệm chi phí.
- Cán bộ quản lý được cử đi học các lớp bồi dưỡng nâng cao trình độ tăng hiệu quả công việc.
- Công tác quản lý tài chính : tích cực thu hồi công nợ của khách hàng không để khách hàng nợ quá hạn, linh hoạt và thận trọng trong sử dụng vốn tránh được lãng phí , thất thoát.
- Chăm lo đời sống vật chất tinh thần, công khai dân chủ đối với người lao động tạo nên sự đồng thuận cao trong sản xuất kinh doanh, sự tin tưởng của người lao động đối với Công ty. Đảm bảo các chính sách xã hội của người lao động như Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp.
- Sửa đổi, rà soát, bổ sung các nội quy, quy chế hoạt động, quy chế lương trong Công ty cho phù hợp với quy định của Nhà nước và thực tế tại Công ty

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

- Duy trì, nâng cao chất lượng các dịch vụ của Công ty, linh hoạt giữ khách hàng để nâng cao doanh thu, lợi nhuận hướng tới mục tiêu trả cổ tức cho các cổ đông theo đúng kế hoạch đề ra đồng thời tạo thêm nhiều việc làm ,nâng cao thu nhập đảm bảo đời sống cho người lao động.
- Nâng cấp, đầu tư, sửa chữa thay thế các thiết bị, tài sản cần thiết phục vụ trong sản xuất kinh doanh để tăng hiệu quả lao động .
- Tập trung khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng của hai tòa nhà cho thuê VP là Thành Đạt và Thành Đạt 3 để tăng nguồn thu cho Công ty . Đây là mục tiêu lâu dài và chiến lược của Công ty vì các ngành nghề khác trong công ty đã ngừng hoạt động do yếu tố thị trường và do yếu tố khách quan của dự án phát triển Thành Phố Hải Phòng.
- Dự kiến kế hoạch năm 2026:

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	54 tỷ đồng	101,9 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	13,5 tỷ đồng	24,2 tỷ đồng
Cổ tức	Từ 6%	Từ 6%

#### **5. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán : không có**

#### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

##### **a. Về nước thải sinh hoạt và công nghiệp**

Các nguồn nước xả thải được xử lý qua bể xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường, hàng năm Công ty sẽ tiến hành định kỳ quan trắc đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

##### **b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động**

Công ty luôn chăm lo cho người lao động, thực hiện các chính sách phúc lợi cho CBCNV: đào tạo nghiệp vụ, du lịch, khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi ốm đau, trợ cấp cho người về hưu trước tuổi...đảm bảo nâng cao chất lượng cuộc sống của người LD.

##### **c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương**

- Thực hiện nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường
- Huấn luyện diễn tập PCCC, trang bị thiết bị PCCC, thực hiện quan trắc môi trường, lắp đặt chống nóng , thường xuyên dọn vệ sinh, thông hút bể phốt định kỳ.
- Tham gia các chương trình ủng hộ từ thiện trên địa bàn thành phố và trung ương nếu có.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

Năm 2025 Công ty đã hoạt động theo đúng mục tiêu đã đề ra, đạt được mức lợi nhuận đảm bảo trả cổ tức theo tỷ lệ dự kiến đã thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 cho dù nền kinh tế vẫn còn rất nhiều khó khăn.

##### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty**

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự cố gắng, nỗ lực và nhạy bén của Ban Tổng giám đốc. Trong bối cảnh thị trường cho thuê văn phòng có sự cạnh tranh khốc liệt Ban Tổng giám đốc luôn tích cực, linh hoạt trong chính sách điều hành trong phạm vi quyền hạn mà công ty đã quy định điều hành Công ty vượt qua mọi khó khăn để đạt được kết quả cao nhất.

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành và triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Đại hội cổ đông, các quy chế công ty, tổ chức duy trì đều đặn các phiên họp giao ban tháng để kịp thời nắm bắt điều hành sản xuất kinh doanh hiệu quả.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Xây dựng chiến lược kinh doanh cho phù hợp với đặc thù công ty và phù hợp với những biến động của thị trường và chính sách phát triển của thành phố. Tìm các giải pháp ổn định và giữ vững khách hàng truyền thống, phát triển và mở rộng thêm khách hàng mới, nâng cao uy tín, nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo thêm nhiều việc làm cho người LĐ.
- Đầu tư cơ sở hạ tầng trang thiết bị tạo điều kiện làm việc tốt nhất cho người lao động, hướng tới công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên nghiệp vụ có trình độ chuyên môn cao có thể đáp ứng mọi nhu cầu của công việc.
- Tập trung khai thác hết công suất của các mảng kinh doanh chính trong công ty là dịch vụ cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Thành Đạt và tòa nhà Thành Đạt 3.

## V. Quản trị Công ty

### 1. Hội đồng quản trị

#### a. Các thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ/Vốn điều lệ	Ghi chú
Ông Hà Văn Tiến	Phó Chủ tịch HĐQT	1.080.000	10,01%	
Bà Đào Thị Tâm	Chủ tịch HĐQT	551.000	5,10%	
Ông Trần Đức Mạnh	Thành viên	-	-	TV không điều hành Miễn nhiệm 18/04/2025
Ông Cao Trung Ngoan	Thành viên	806.100	7,47%	TV không điều hành
Bà Trần Thị Như Hoa	Thành viên	-	-	Miễn nhiệm 18/04/2025

#### b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị : không có

#### c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

##### \* Các cuộc họp của HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Đào Thị Tâm	7/7	100%	
2	Ông Hà Văn Tiến	7/7	100%	
3	Ông Cao Trung Ngoan	7/7	100%	
4	Ông Trần Đức Mạnh	3/7	100%	Miễn nhiệm từ 18/04/2025
5	Bà Trần Thị Như Hoa	3/7	100%	Miễn nhiệm từ 18/04/2025

**\* Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị :**

- Giám sát chặt chẽ và có những định hướng, chỉ đạo kịp thời đối với việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng giám đốc đảm bảo thực hiện hoàn thành kế hoạch năm 2025.

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và của Đại hội cổ đông, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

**\* Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị**

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-HĐQT	14/01/2025	Thông qua việc giao dịch cung cấp hàng hoá, dịch vụ, cho vay của Công ty với Người có liên quan năm 2025.	100%
2	02/NQ-HĐQT	06/02/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
3	03/NQ-HĐQT	18/03/2025	Thông qua các báo cáo, tờ trình, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
4	04/NQ-HĐQT	16/07/2025	Thông qua báo cáo kết quả SXKD Quý II/2025, 6 tháng đầu năm 2025. Kế hoạch SXKD 6 tháng cuối năm 2025.	100%
5	05/NQ-HĐQT	15/10/2025	Thông qua kết quả SXKD Quý III/2025, 9 tháng đầu năm 2025. Kế hoạch SXKD 3 tháng cuối năm 2025. Thông qua việc ký Hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 với Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY- Chi nhánh Hải Phòng.	100%
6	06/NQ-HĐQT	03/12/2025	V/v Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.	100%
7	07/NQ-HĐQT	29/12/2025	V/v ký kết hợp đồng năm 2026 giữa Công ty với Người có liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Dịch vụ Cảng Hải Phòng.	100%
8	01/QĐ-HĐQT	01/02/2025	Trích quỹ thưởng của HĐQT-BĐH thưởng cho các thành viên Ban điều hành công ty.	
9	02/QĐ-HĐQT	01/02/2025	Trích quỹ thưởng của HĐQT-BĐH thưởng cho các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát công ty.	
10	03/QĐ-HĐQT	03/04/2025	Thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	
11	04/QĐ-HĐQT	18/04/2025	Trích quỹ thưởng của HĐQT-BĐH thưởng cho các thành viên HĐQT công ty.	

12	05/QĐ-HĐQT	18/04/2025	Trích quỹ thưởng của HĐQT-BĐH thưởng cho các thành viên Ban điều hành công ty.
13	06/QĐ-HĐQT	01/05/2025	Thông qua mức tiền lương đóng bảo hiểm xã hội của người lao động công ty.
14	07/QĐ-HĐQT	10/05/2025	Sửa đổi, điều chỉnh, sắp xếp Quy chế trả lương HĐQT, BKS chuyên trách, Ban điều hành công ty.
15	08/QĐ-HĐQT	10/05/2025	Sửa đổi, điều chỉnh, sắp xếp tiền lương cấp bậc công việc Ban điều hành công ty theo Bảng mức lương cơ bản.
16	08.1/QĐ-HĐQT	10/05/2025	Khoán quỹ lương Ban điều hành công ty.
17	09/QĐ-HĐQT	10/05/2025	Thông qua mức tiền lương Ông Nguyễn Tiến Quân - Phó TGD công ty.
18	10/QĐ-HĐQT	10/05/2025	Thông qua tiền lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025.
19	11/QĐ-HĐQT	11/05/2025	Phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

#### **d. Hoạt động của thành viên độc lập không điều hành**

Trong năm các thành viên không điều hành đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tham gia đóng góp ý kiến trong việc điều hành Công ty.

### **2. Ban kiểm soát**

#### **a. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ/ Vốn điều lệ	Ghi chú
Bà Bùi Hồng Hà	Trưởng Ban KS	61.000	0,57%	
Bà Nguyễn Thị Thùy	Thành viên Ban KS	58.537	0,54%	
Bà Phạm Thị Thanh Hồng	Thành viên Ban KS	55.000	0,50%	

#### **b. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, là cổ đông trong Công ty, do Đại hội cổ đông bầu ra, có nhiệm kỳ không quá 5 năm. Ban kiểm soát có nhiệm vụ thay mặt Đại hội cổ đông giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.

Trong năm Ban kiểm soát đã họp 4 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, đồng thời Trưởng ban kiểm soát được tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, các cuộc họp giao ban của Công ty nên nắm bắt thông tin kịp thời, đóng góp ý kiến cho Công tác quản trị .

- Ban kiểm soát thực hiện giám sát hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, sổ sách kế toán của Công ty. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán.

Kiểm tra nội bộ các đơn vị hàng quý đảm bảo tính độc lập, trung thực, khách quan. Kiểm tra việc thực hiện quy chế, quy định, hướng dẫn các đơn vị rút kinh nghiệm, hoàn thiện quy trình làm việc.

- Giám sát việc quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc thực Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc.**

**a. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thu nhập của Ban Tổng giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Hà Văn Tiến	Tổng giám đốc, Phó CT HĐQT	3.018.026.000	1.553.696.000
Bà Hà Thị Kim Phụng	Phó Tổng GD	1.188.634.000	723.435.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng GD	586.684.000	412.286.000
Bà Đào Thị Tâm	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	160.000.000
Ông Cao Trung Ngoan	Thành viên HĐQT	210.000.000	160.000.000
Ông Trần Đức Mạnh	Thành viên HĐQT	60.000.000	160.000.000
Bà Trần Thị Như Hoa	Thành viên HĐQT	60.000.000	120.000.000
Bùi Hồng Hà	Trưởng BKS	195.000.000	160.000.000
Nguyễn Cẩm Thủy	Thành viên BKS	-	20.000.000
Nguyễn Thị Thủy	Thành viên BKS	103.000.000	104.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Hồng	Thành viên BKS	91.000.000	56.000.000
Bà Hà Thị Tú	Kế toán trưởng	938.915.000	492.808.000

**c. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ :**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, ...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Trần Thị Như Hoa	Người nội bộ	5.000	0,04%	25.000	0,23%	Mua CP
2	Trần Văn Luận	Người liên quan của người nội bộ	10.000	0,09%	0	0%	Bán CP
3	Hà Thị Thanh	Người liên quan của người nội bộ	10.000	0,09%	0	0%	Bán CP
4	Hà Thị Kim Cúc	Người nội bộ	0	0%	2.560.046	23,72%	Mua CP
5	Hà Thị Kim Phượng	Người nội bộ	13.300	0,12%	3.013.300	27,92%	Mua CP
6	Hà Văn Tiến	Người nội bộ	5.180.046	47,99%	1.080.000	10,01%	Bán CP

**d. Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm Công ty đã có giao dịch với bên liên quan như sau :	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng</i>		
Cho vay vốn lưu động	2.000.000.000	14.400.000.000
Thu tiền cho vay	9.000.000.000	5.400.000.000
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	3.142.409.424	2.923.367.778
Mua hàng hóa dịch vụ	618.658.318	581.387.504
Lãi tiền vay	266.912.329	127.538.631
Cổ tức phải thu	3.479.171.400	2.899.309.500
<i>Người liên quan của Tổng giám đốc - con Bà Hà Thị Kim Cúc</i>		
Nhận tiền vay	3.309.012.862	2.773.075.140
Lãi tiền vay	3.483.171.434	2.773.075.140

e. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty : Công ty luôn chấp hành đúng các quy định của pháp luật về quản trị Công ty.

## VI. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

### 1. Ý kiến của kiểm toán

“ Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất”

### 2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 ( đính kèm báo cáo thường niên )

Hải Phòng, ngày 10 tháng 04 năm 2026



HÀ VĂN TIẾN



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

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

---

*Hải Phòng, tháng 03 năm 2026*

**MỤC LỤC**

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



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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

Số. 10/BCKT-UHYHP

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Ý kiến của kiểm toán viên*

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



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

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

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

Đơn vị: VND

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

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

Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu

Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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

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

Đơn vị: VND

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

Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu

Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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

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

Đơn vị: VND

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


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



Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu



Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1. THÔNG TIN KHAI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Năm tài chính**

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản cho vay**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

*Các khoản đầu tư vào công ty con*

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

**Các khoản trả trước**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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

**Thuế**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Thuế (Tiếp theo)**

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

**Bên liên quan**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

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

**9. NỢ XẤU**

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)**

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

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

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

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

***Thông tin chi tiết về Công ty con:***

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

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

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

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

**Cổ phiếu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**21. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

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

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

*Năm nay*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

*Năm trước*

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

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

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

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

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

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

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

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

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.586.573.697	6.454.666.196
<b>Cộng</b>	<b>5.586.573.697</b>	<b>6.454.666.196</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

**28. LỢI NHUẬN KHÁC**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

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

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

*Số dư với các bên liên quan:*

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

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**31. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu

Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

---

*Hải Phòng, tháng 03 năm 2026*

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 32



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Doanh nghiệp và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian và sai phạm 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 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Hà Văn Tiến**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

*Số. 11/BCKT-UHYHP*

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

**Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



---

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

A blue ink signature of Nguyễn Đức Quỳnh.

---

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>52.830.026.224</b>	<b>39.291.546.658</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>51.755.294.624</b>	<b>38.376.076.061</b>
1. Tiền	111		16.055.294.624	38.376.076.061
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.700.000.000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>511.844.497</b>	<b>419.560.122</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	4.754.487.342	5.067.023.044
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	4.434.000.000	4.471.400.999
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		869.463.164	759.212.554
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(9.546.106.009)	(9.878.076.475)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>52.846.873</b>	<b>180.658.656</b>
1. Hàng tồn kho	141		52.846.873	180.658.656
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>510.040.230</b>	<b>315.251.819</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	296.871.405	311.031.107
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		74.427.533	4.220.712
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	138.741.292	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>298.642.576.304</b>	<b>314.152.588.950</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>29.255.582.945</b>	<b>33.089.363.007</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	29.255.582.945	33.089.363.007
- Nguyên giá	222		72.534.712.549	71.067.642.753
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.279.129.604)	(37.978.279.746)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		53.520.000	53.520.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.520.000)	(53.520.000)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>247.530.412.576</b>	<b>257.257.530.205</b>
- Nguyên giá	231		349.733.171.122	348.483.171.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.202.758.546)	(91.225.640.917)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>21.856.580.783</b>	<b>23.805.695.738</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	20.797.922.142	21.688.378.452
2. Lợi thế thương mại	269	12	1.058.658.641	2.117.317.286
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>351.472.602.528</b>	<b>353.444.135.608</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>136.723.767.330</b>	<b>149.995.540.795</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>36.128.912.265</b>	<b>31.632.886.127</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	85.754.150	147.837.123
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		153.311.600	153.488.119
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	2.536.696.357	1.620.602.142
4. Phải trả người lao động	314		4.732.938.650	5.170.426.673
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	524.668.789	322.852.214
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	2.026.083.151	1.599.129.732
7. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	10.368.437.773	9.949.223.560
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	13.200.000.000	11.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.501.021.795	1.669.326.564
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>100.594.855.065</b>	<b>118.362.654.668</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	16.046.878.218	12.823.690.683
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	84.547.976.847	105.538.963.985
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>214.748.835.198</b>	<b>203.448.594.813</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>214.748.835.198</b>	<b>203.448.594.813</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		107.936.700.000	107.936.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		107.936.700.000	107.936.700.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.359.240.000	14.359.240.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.584.212.824	17.589.312.824
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.365.580.135	16.462.328.795
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm	421a		4.857.869.154	4.705.614.964
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		11.507.710.981	11.756.713.831
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49.503.102.239	47.101.013.194
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>351.472.602.528</b>	<b>353.444.135.608</b>

Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu

Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	98.201.803.555	102.347.893.773
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		98.201.803.555	102.347.893.773
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	32.347.077.866	43.850.765.172
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		65.854.725.689	58.497.128.601
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	1.579.427.679	1.111.949.525
7. Chi phí tài chính	22	24	9.069.745.132	11.072.370.559
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.069.745.132	11.072.370.559
8. Chi phí bán hàng	25	25	11.100.866.398	13.646.023.254
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	16.849.884.173	15.986.683.119
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.413.657.665	18.904.001.194
11. Thu nhập khác	31	26	1.247.566.666	13.360.829.690
12. Chi phí khác	32	26	87.425.288	2.487.447.277
13. Lợi nhuận khác	40		1.160.141.378	10.873.382.413
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.573.799.043	29.777.383.607
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	6.637.286.282	6.396.020.275
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	22.605.793
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.936.512.761	23.358.757.539
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		19.063.279.981	19.312.282.831
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.873.232.780	4.046.474.708
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	1.766	1.547

Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu

Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>31.573.799.043</i>	<i>29.777.383.607</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		16.277.967.487	16.617.764.910
Các khoản dự phòng	03		(331.970.466)	574.038.982
Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.579.427.679)	(10.763.725.613)
Chi phí lãi vay	06		9.069.745.132	11.072.370.559
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>55.010.113.517</i>	<i>47.277.832.445</i>
Tăng/giảm các khoản phải thu	09		20.853.742	1.053.384.206
Tăng/giảm hàng tồn kho	10		127.811.783	523.973.979
Tăng/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.337.470.968	3.256.473.902
Tăng/giảm chi phí trả trước	12		1.963.274.657	2.384.602.040
Tiền lãi vay đã trả	14		(9.075.898.157)	(8.385.172.571)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.737.358.808)	(5.961.722.536)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	11.172.159.956
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.548.288.145)	(877.281.609)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>43.097.979.557</i>	<i>50.444.249.812</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.717.069.796)	(1.109.675.600)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	27.272.727
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.595.464.940	1.111.949.525
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(1.121.604.856)</i>	<i>29.546.652</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33	18	3.309.012.862	2.773.075.140
Tiền trả nợ gốc vay	34	18	(22.100.000.000)	(36.027.396.330)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.806.169.000)	(8.726.802.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(28.597.156.138)</i>	<i>(41.981.123.190)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>13.379.218.563</b>	<b>8.492.673.274</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	38.376.076.061	29.883.402.787
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	51.755.294.624	38.376.076.061

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*


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



Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu



Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con

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

**Năm tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Nợ phải thu**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Nợ phải thu (tiếp theo)**

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

**Hàng tồn kho**

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

Phương pháp tính giá hàng tồn kho: Bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

**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.

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

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

*Chi phí trả trước tiền thuê đất và chi phí liên quan:* Bao gồm chi phí để có được quyền thuê đất tại số 3 Lê Thánh Tông, phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng phù hợp với thời gian thuê.

*Chi phí trả trước khác:* Chi phí trả trước khác liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

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

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05-25
Máy móc thiết bị	07-10
Phương tiện vận tải	06-10
Thiết bị quản lý	03-07

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Bất động sản đầu tư**

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 25 đến 40 năm.

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 25 đến 40 năm.

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả (Tiếp theo)**

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Chi phí đi vay**

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

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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

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

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

**Bên liên quan**

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh năm 2025 được trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.165.666.764	6.177.980.039
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.889.627.860	32.198.096.022
Các khoản tương đương tiền	35.700.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>51.755.294.624</b>	<b>38.376.076.061</b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>4.754.487.342</i>	<i>5.067.023.044</i>
Công ty CP Điện Hải	325.435.778	385.435.778
Công ty TNHH Đầu tư TM XNK Hiền Anh	1.085.620.384	1.085.620.384
Công ty Cổ phần giao nhận vận tải Việt Hưng	687.000.000	687.000.000
Các đối tượng khác	2.656.431.180	2.908.966.882
<b>Cộng</b>	<b>4.754.487.342</b>	<b>5.067.023.044</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>4.434.000.000</b>	<b>4.471.400.999</b>
Công ty CP tư vấn Đầu tư XD và KD Hà Nội 1	4.434.000.000	4.434.000.000
Các đối tượng khác	-	37.400.999
<b>Cộng</b>	<b>4.434.000.000</b>	<b>4.471.400.999</b>

**7. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hà Nội 1	4.434.000.000	4.434.000.000	4.434.000.000	4.434.000.000
Công ty TNHH Đầu tư TM XNK Hiền Anh	1.085.620.384	1.085.620.384	1.085.620.384	1.085.620.384
Công ty Cổ phần Giao nhận vận tải Việt Hưng	687.000.000	687.000.000	687.000.000	687.000.000
Các đối tượng khác	3.339.485.625	3.339.485.625	3.671.456.091	3.671.456.091
<b>Cộng</b>	<b>9.546.106.009</b>	<b>9.546.106.009</b>	<b>9.878.076.475</b>	<b>9.878.076.475</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>296.871.405</b>	<b>311.031.107</b>
Chi phí sửa chữa	280.145.599	277.957.766
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.725.806	33.073.341
<i>Dài hạn</i>	<b>20.797.922.142</b>	<b>21.688.378.452</b>
Chi phí để có quyền sử dụng đất	16.517.870.034	17.447.290.662
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	36.100.762	44.543.866
Chi phí sửa chữa	4.214.080.915	4.156.762.104
Chi phí trả trước khác	29.870.431	39.781.820
<b>Cộng</b>	<b>21.094.793.547</b>	<b>21.999.409.559</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu năm	21.764.312.778	32.450.389.534	11.550.734.414	5.302.206.027	71.067.642.753
Tăng trong năm	1.312.669.796	-	68.000.000	86.400.000	1.467.069.796
Số cuối năm	23.076.982.574	32.450.389.534	11.618.734.414	5.388.606.027	72.534.712.549
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu năm	11.472.478.041	15.163.369.466	6.496.660.059	4.845.772.180	37.978.279.746
Khấu hao trong năm	1.358.998.112	2.716.097.617	979.200.000	246.554.129	5.300.849.858
Số cuối năm	12.831.476.153	17.879.467.083	7.475.860.059	5.092.326.309	43.279.129.604
<b>GIÁ TRỊ CÒN</b>					
Số đầu năm	10.291.834.737	17.287.020.068	5.054.074.355	456.433.847	33.089.363.007
Số cuối năm	10.245.506.421	14.570.922.451	4.142.874.355	296.279.718	29.255.582.945

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.672.543.325 VND (tại ngày 01/01/2025: 8.686.412.525 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty đã thế chấp toàn bộ nhà cửa vật kiến trúc với giá trị còn lại tại 31/12/2025 là 10.245.506.421 VND (tại ngày 01/01/2025: 10.291.834.737 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng BIDV.

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu năm	314.324.532.562	34.158.638.560	348.483.171.122
Tăng trong năm	-	1.250.000.000	1.250.000.000
Số cuối năm	314.324.532.562	35.408.638.560	349.733.171.122
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu năm	69.129.763.902	22.095.877.015	91.225.640.917
Khấu hao trong năm	9.099.382.656	1.877.734.973	10.977.117.629
Số cuối năm	78.229.146.558	23.973.611.988	102.202.758.546
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu năm	245.194.768.660	12.062.761.545	257.257.530.205
Số cuối năm	236.095.386.004	11.435.026.572	247.530.412.576

Công ty đã thế chấp toàn bộ bất động sản đầu tư trên để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng như tại thuyết minh số 18.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)**

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 6.318.645.603 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 181.664.277 VND).

Công ty đã thế chấp toàn bộ bất động sản đầu tư tại Công ty mẹ có giá trị còn lại là 103.476.355.366 đồng để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng BIDV như tại thuyết minh số 18.

**12. LỢI THÊ THƯƠNG MẠI**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tại ngày đầu năm	2.117.317.286	3.175.975.931
Phân bổ trong năm	(1.058.658.645)	(1.058.658.645)
Tại ngày cuối năm	1.058.658.641	2.117.317.286

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Ngắn hạn</i>	85.754.150	85.754.150	147.837.123	147.837.123
Công ty CP xây lắp kỹ thuật Hà Nội	-	-	26.202.062	26.202.062
Các đối tượng khác	85.754.150	85.754.150	121.635.061	121.635.061
<b>Cộng</b>	85.754.150	85.754.150	147.837.123	147.837.123

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm VND	Số phải thu, nộp trong năm VND	Số đã thực thu, nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT	-	14.263.992	-	14.263.992
Tiền thuê đất	-	124.477.300	-	124.477.300
<b>Cộng</b>	-	<b>138.741.292</b>	-	<b>138.741.292</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	86.626.709	8.086.934.615	8.173.561.324	-
Thuế TNDN	1.412.822.808	6.637.286.282	5.737.358.808	2.312.750.282
Thuế TNCN	121.152.625	2.810.894.846	2.708.101.396	223.946.075
Tiền thuê đất	-	872.269.700	872.269.700	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	23.658.484	23.658.484	-
<b>Cộng</b>	<b>1.620.602.142</b>	<b>18.431.043.927</b>	<b>17.514.949.712</b>	<b>2.536.696.357</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước lãi tiền vay	243.773.989	249.927.014
Các khoản trích trước khác	280.894.800	72.925.200
<b>Cộng</b>	<b>524.668.789</b>	<b>322.852.214</b>

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thuê nhà nhận trước tại Công ty mẹ	1.084.243.772	918.879.797
Tiền thuê nhà nhận trước tại Công ty con	941.839.379	680.249.935
<b>Cộng</b>	<b>2.026.083.151</b>	<b>1.599.129.732</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**17. PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<i>Ngắn hạn</i>	<b>10.368.437.773</b>	<b>9.949.223.560</b>
Kinh phí công đoàn	48.091.880	47.844.400
Bảo hiểm xã hội	3.698.675	3.698.675
Bảo hiểm y tế	635.948	635.948
Bảo hiểm thất nghiệp	265.528	265.528
Các khoản phải trả, phải nộp khác	59.456.742	90.610.009
Cổ tức phải trả (1)	10.256.289.000	9.806.169.000
<i>Dài hạn</i>	<b>16.046.878.218</b>	<b>12.823.690.683</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (2)	16.046.878.218	12.823.690.683
<b>Cộng</b>	<b>26.415.315.991</b>	<b>22.772.914.243</b>

(1) Phải trả cổ tức theo Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty mẹ 06/NQ-HĐQT ngày 03/12/2025.

(2) Tiền nhận ký cược, ký quỹ thuê văn phòng của khách hàng tại tòa nhà Thành Đạt và Thành Đạt 3.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.000.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000	13.200.000.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>	<i>13.200.000.000</i>
NH Đầu tư và Phát triển - CN Đông HP (1)	11.000.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000	11.000.000.000	13.200.000.000	13.200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	105.538.963.985	105.538.963.985	3.309.012.862	24.300.000.000	84.547.976.847	84.547.976.847
NH Đầu tư và Phát triển - CN Đông HP (1)	67.102.191.770	67.102.191.770	-	13.200.000.000	53.902.191.770	53.902.191.770
Bà Hà Thị Kim Cúc (2)	38.436.772.215	38.436.772.215	3.309.012.862	11.100.000.000	30.645.785.077	30.645.785.077
<b>Cộng</b>	<b>116.538.963.985</b>	<b>116.538.963.985</b>	<b>16.509.012.862</b>	<b>35.300.000.000</b>	<b>97.747.976.847</b>	<b>97.747.976.847</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Thông tin các khoản vay**

(1) Khoản vay dài hạn BIDV – Chi nhánh Đông Hải Phòng theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Vay ngân hàng Đầu tư phát triển theo hợp đồng vay số 01/2724142/2014/HĐTD ngày 23/7/2014 với tổng hạn mức là 130 tỷ VND trong thời hạn 120 tháng. Khoản vay được ân hạn trong vòng 18 tháng và để đầu tư giải ngân các khoản chi phí đầu tư xây dựng tòa nhà Thành Đạt (tòa nhà văn phòng cho thuê). Lãi suất vay áp dụng thả nổi có điều chỉnh 06 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Trong năm, Công ty con đã hoàn trả toàn bộ khoản vay.

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

(2) Khoản vay dài hạn của các cá nhân theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Khoản vay với bà Hà Thị Kim Cúc theo hợp đồng tín dụng số 0108/HĐTD/2021 ngày 20/08/2021 với thời hạn 5 năm kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất bằng lãi suất cộng phí cho vay của Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Đông Hải Phòng, có điều chỉnh theo lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng. Khoản vay được gia hạn đến năm 2027. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

**Lịch trả nợ khoản vay dài hạn**

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	13.200.000.000	11.000.000.000
Trong năm thứ 2	15.400.000.000	13.200.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ 5	69.147.976.847	92.338.963.985
Sau năm năm	-	-
<b>Cộng</b>	<b>97.747.976.847</b>	<b>116.538.963.985</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trong phần nợ dài hạn đến hạn trả)	(13.200.000.000)	(11.000.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>84.547.976.847</b>	<b>105.538.963.985</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số đầu năm trước	107.936.700.000	14.359.240.000	18.389.312.824	11.434.236.410	45.811.545.765	197.931.034.999
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.312.282.831	4.046.474.708	23.358.757.539
Chia cổ tức	-	-	-	(14.031.771.000)	(2.250.600.000)	(16.282.371.000)
Trích quỹ trong năm	-	-	-	(1.052.419.446)	(506.407.279)	(1.558.826.725)
Hoàn nhập quỹ	-	-	(800.000.000)	800.000.000	-	-
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>107.936.700.000</b>	<b>14.359.240.000</b>	<b>17.589.312.824</b>	<b>16.462.328.795</b>	<b>47.101.013.194</b>	<b>203.448.594.813</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.063.279.981	5.873.232.780	24.936.512.761
Chia cổ tức (3)	-	-	-	(7.555.569.000)	(2.700.720.000)	(10.256.289.000)
Trích quỹ trong năm (2)	-	-	-	(992.559.641)	(770.423.735)	(1.762.983.376)
Trích quỹ trong năm (1)	-	-	7.700.000.000	(9.317.000.000)	-	(1.617.000.000)
Trích quỹ trong năm (2)	-	-	1.294.900.000	(1.294.900.000)	-	-
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>107.936.700.000</b>	<b>14.359.240.000</b>	<b>26.584.212.824</b>	<b>16.365.580.135</b>	<b>49.503.102.239</b>	<b>214.748.835.198</b>

**Ghi chú:**

- (1) Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025, phê duyệt phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:
- Chia cổ tức với tỷ lệ 7% trên vốn điều lệ: 7.555.569.000 đồng;
  - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng HĐQT: 1.617.000.000 đồng;
  - Trích Quỹ Đầu tư phát triển : 7.700.000.000 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

- (2) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCD ngày 17/04/2025 của Công ty con.
- (3) Trong năm, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 7% tương ứng 7.555.569.000 đồng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 12 năm 2025. Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội cổ đông năm 2026 thông qua nội dung này.

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

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

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

**Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)**

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

**20. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

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

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

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

*Năm nay:*

Chỉ tiêu	Cho thuê văn			Cộng VND
	KD xăng dầu VND	phòng VND	Hoạt động khác VND	
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	93.053.540.810	5.148.262.745	98.201.803.555
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	29.638.617.694	2.708.460.172	32.347.077.866
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	63.414.923.116	2.439.802.573	65.854.725.689
4. Nguyên giá TSCĐ bộ phận	-	419.683.658.999	98.000.000	419.781.658.999

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo thông tư số 202/2014/TT BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**20. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ (TIẾP THEO)**

*Năm trước:*

Chỉ tiêu	Cho thuê văn			Cộng VND
	KD xăng dầu VND	phòng VND	Hoạt động khác VND	
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.532.693.465	85.864.236.497	5.950.963.811	102.347.893.773
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	10.106.540.580	30.440.424.638	3.303.799.954	43.850.765.172
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	426.152.885	55.423.811.859	2.647.163.857	58.497.128.601
4. Nguyên giá TSCĐ bộ phận	-	417.244.934.081	98.000.000	417.342.934.081

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	-	11.390.304.240
Doanh thu cung cấp dịch vụ	98.201.803.555	90.957.589.533
<b>Cộng</b>	<b>98.201.803.555</b>	<b>102.347.893.773</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng	-	10.747.297.466
Giá vốn cung cấp dịch vụ	32.347.077.866	33.103.467.706
<b>Cộng</b>	<b>32.347.077.866</b>	<b>43.850.765.172</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.579.427.679	1.111.949.525
<b>Cộng</b>	<b>1.579.427.679</b>	<b>1.111.949.525</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	9.069.745.132	11.072.370.559
<b>Cộng</b>	<b>9.069.745.132</b>	<b>11.072.370.559</b>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</i>	<i>16.849.884.173</i>	<i>15.986.683.119</i>
Chi phí nhân viên	11.442.885.349	9.427.464.880
Chi phí dự phòng	-	574.038.982
Các khoản chi phí QLDN khác	5.406.998.824	5.985.179.257
<i>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</i>	<i>11.100.866.398</i>	<i>13.646.023.254</i>
Chi phí nhân viên	7.387.201.360	9.631.182.754
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	116.572.570
Thuế, phí và lệ phí	276.158.750	348.335.816
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.437.506.288	3.549.932.114

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**26. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.247.566.666</b>	<b>13.360.829.690</b>
Nhận bồi thường	-	12.450.434.841
Thu thanh lý	-	27.272.727
Phạt hợp đồng	1.149.506.430	859.500.000
Thu nhập khác	98.060.236	23.622.122
<b>Chi phí khác</b>	<b>87.425.288</b>	<b>2.487.447.277</b>
Giá trị còn lại của tài sản phá dỡ	,	1.540.131.443
Chi bồi thường	-	670.708.000
Chi phí khác	87.425.288	276.607.834
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>1.160.141.378</b>	<b>10.873.382.413</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	3.270.898.507	4.075.935.722
Chi phí thuế TNDN tại Công ty con	3.366.387.775	2.320.084.553
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.637.286.282</b>	<b>6.396.020.275</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. 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.

**28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	19.063.279.981	19.312.282.831
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu (*)	-	(2.609.559.641)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông	19.063.279.981	16.702.723.190
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	10.793.670	10.793.670
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.766</b>	<b>1.547</b>

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại do việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 1.547 VND/cổ phiếu (số đã trình bày năm trước là 1.789 VND/cổ phiếu). Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2025 chưa được điều chỉnh bởi các khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 do chưa có thông tin.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.378.632.592	1.293.291.432
Chi phí nhân công	23.495.948.083	21.124.203.561
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.277.967.487	16.617.764.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	19.145.280.275	23.700.914.176
<b>Cộng</b>	<b>60.297.828.437</b>	<b>62.736.174.079</b>

**29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty, Ban Kiểm soát	
Bà Hà Thị Kim Cúc	Con Ông Hà Văn Tiến - Tổng Giám đốc

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Bà Hà Thị Kim Cúc</b>		
Nhận tiền vay	3.309.012.862	2.773.075.140
Lãi tiền vay	3.483.171.434	2.773.075.140

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:*

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Bà Hà Thị Kim Cúc</b>		
Phải trả tiền vay	30.645.785.077	38.436.772.215

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Ban hành theo thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

**30. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Nguyễn Thị Hải  
Người lập biểu

Hà Thị Tú  
Kế toán trưởng



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