

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
VẬN TẢI BIỂN HẢI ÂU**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC</b>	<b>1 - 2</b>
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	<b>3 - 4</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 23

**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Vận Tài Biển Hải Âu (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trương Quang Long Triều	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 08/12/2025)
Ông Đinh Hồng Hà	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 29/03/2025 và miễn nhiệm ngày 08/12/2025)
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 29/03/2025)
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/03/2025 và miễn nhiệm ngày 21/06/2025)
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Nguyễn Thị Liên	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/03/2025)
Ông Đinh Hồng Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2025)
Ông Trần Ngọc Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/03/2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Trần Đặng Đan Trân	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/06/2025)

Danh sách các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Phương Ngân	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 29/03/2025)
Ông Nguyễn Minh Lộc	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 29/03/2025)
Ông Nguyễn Thế Châu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Nguyễn Phan Hồng Ngọc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/03/2025 và miễn nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Nguyễn Thị Ngọc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/03/2025 và miễn nhiệm ngày 21/06/2025)
Bà Nguyễn Phương Liên	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/03/2025)
Ông Lê Thanh Phúc	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/03/2025)

Danh sách các thành viên Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

## **BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### **CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

### **CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU**

Công ty đã bán đội tàu vận tải biển nên doanh thu năm 2025 sụt giảm 99% so với năm 2024. Đầu năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã họp và có kế hoạch kinh doanh mới chuyển sang kinh doanh xuất khẩu thủy hải sản; nông sản và lập kế hoạch xây dựng dự án khu nhà ở thương mại An Phú. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính này, các hoạt động mới nêu trên mới trong giai đoạn lên kế hoạch mà chưa phát sinh hợp đồng thương mại. Do vậy hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch triển khai hoạt động mới và việc tiếp tục tài trợ của các nhà đầu tư. Vào ngày lập báo cáo này, không có lý do nào để Giám đốc Công ty tin rằng các chủ sở hữu sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.



Nguyễn Thị Hoàng Oanh  
Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Số: 322/2026/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Các thành viên Hội đồng Quản trị**  
**Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN TÀI BIỂN HẢI ÂU**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vạn Tài Biển Hải Âu (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 23, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vận Tải Biển Hải Âu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Mục 2.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày về việc Công ty chuyển nhượng đội tàu vận tải, là nguồn tạo ra doanh thu chủ yếu trong các năm trước. Việc chuyển nhượng này dẫn đến doanh thu trong năm 2025 sụt giảm đáng kể so với năm trước.

Công ty đang xây dựng kế hoạch kinh doanh chuyển đổi mô hình kinh doanh sang các lĩnh vực mới. Tuy nhiên, tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chưa xây dựng phương án cụ thể và chưa ghi nhận kết quả từ việc chuyển đổi này. Những yếu tố này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

**KT. TÔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Thị Hồng Loan**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2023-026-1

**Lý Trung Thành**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2822-2025-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính 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 ngoài Việt Nam.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>44.449.450.667</b>	<b>110.862.565.002</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4,1	44.405.104.648	110.247.736.611
1. Tiền	111		44.405.104.648	10.297.736.611
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	99.950.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.480.000	612.308.035
1. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.2	212.419.773	793.247.808
2. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.2	(180.939.773)	(180.939.773)
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.866.019	2.520.356
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.866.019	2.520.356
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.551.138.598</b>	<b>11.638.773.542</b>
I. Tài sản cố định	220		10.000.000.000	11.638.773.542
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	1.638.773.542
Nguyên giá	222		-	2.190.873.689
Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	(552.100.147)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.3	10.000.000.000	10.000.000.000
Nguyên giá	228		10.000.000.000	10.000.000.000
II. Bất động sản đầu tư	230	4,4	1.551.138.598	-
1. Nguyên giá	231		2.190.873.689	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(639.735.091)	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>56.000.589.265</b>	<b>122.501.338.544</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.627.181.915</b>	<b>11.616.365.753</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.627.181.915</b>	<b>11.616.365.753</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.5	138.516.518	135.085.326
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.6	427.247.325	9.815.012.355
3. Phải trả người lao động	314		68.000.000	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		45.000.000	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.7	2.840.778.022	1.458.628.022
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		107.640.050	207.640.050
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>52.373.407.350</b>	<b>110.884.972.791</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4,8	<b>52.373.407.350</b>	<b>110.884.972.791</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(188.100.000)	(188.100.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.561.507.350	61.073.072.791
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.298.792.791	225.769.396
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.262.714.559	60.847.303.395
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>56.000.589.265</b>	<b>122.501.338.544</b>

Phê duyệt

Người lập



Nguyễn Thị Hoàng Oanh  
Giám đốc

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	163.636.367	23.925.062.406
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		163.636.367	23.925.062.406
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	43.817.472	22.314.632.360
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		119.818.895	1.610.430.046
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.349.621.711	2.325.133.546
6. Chi phí tài chính	22	5.4	244.718.458	216.279.954
7. Chi phí bán hàng	25		-	302.453.573
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	1.554.103.633	2.955.102.828
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.670.618.515	461.727.237
10. Thu nhập khác	31		12.750.000	81.586.001.609
11. Chi phí khác	32		631	5.917.537.477
12. Lợi nhuận khác	40		12.749.369	75.668.464.132
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.683.367.884	76.130.191.369
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	420.653.325	15.282.887.974
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.262.714.559	60.847.303.395
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		253	12.215
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		253	12.215



Phê duyệt  
Nguyễn Thị Hoàng Oanh  
Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.683.367.884	76.130.191.369
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	87.634.944	87.634.944
Các khoản dự phòng	03	5.5	-	180.939.773
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(154.262.378)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.982.343.226)	(83.831.703.511)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.211.340.398)	(7.587.199.803)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.134.098.710	7.513.231.978
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	1.028.068.722
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		150.900.811	(311.019.253)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		-	4.823.322.187
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(6.475.900.973)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.6	(9.782.887.974)	(6.387.620.434)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(100.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.809.228.851)	(7.397.117.576)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	79.090.909.091
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(42.500.000.000)	(79.450.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.500.000.000	112.950.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.418.726.888	4.137.238.598
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.418.726.888	116.728.147.689

(Xem trang tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.8.5	(58.452.130.000)	(4.896.047.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(58.452.130.000)	(4.896.047.000)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b> (50 = 20+30+40)	50		(65.842.631.963)	104.434.983.113
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		110.247.736.611	5.658.485.040
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	154.268.458
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50+60+61)	70	4.1	44.405.104.648	110.247.736.611

Phê duyệt



Nguyễn Thị Hoàng Oanh  
Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập

Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vận Tải Biển Hải Âu (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0302020027 ngày 01 tháng 06 năm 2000 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 21 tháng 05 năm 2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 50.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Quốc gia/ Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Trương Quang Long Triều	Việt Nam	12.183.100.000	24,37	-	-
Ông Bùi Tuấn Anh	Việt Nam	8.230.000.000	16,46	8.230.000.000	16,46
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Việt Nam	5.381.500.000	10,76	-	-
Ông Trương Quang Anh Nguyễn	Việt Nam	4.998.000.000	10,00	4.998.000.000	10,00
Tổng Công ty Bảo Việt Nhân Thọ	Việt Nam	4.410.000.000	8,82	4.410.000.000	8,82
Bà Nguyễn Thị Mai Phương	Việt Nam	-	-	11.596.100.000	23,19
Ông Nguyễn Hải Linh	Việt Nam	-	-	4.631.500.000	9,26
Ông Phạm Viết Hiệp	Việt Nam	-	-	4.409.000.000	8,82
Các cổ đông khác	Việt Nam	14.797.400.000	29,59	11.725.400.000	23,45
<b>Cộng</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>100</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 40, Đường số 1, Khu phố 3, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2 (01/01/2025: 3).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ.

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

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Vận tải biển trong và ngoài nước.
- Thực hiện các giao dịch đại lý: tàu biển, giao nhận vận tải đa phương thức.
- Môi giới hàng hải; Cung ứng tàu biển; Kinh doanh xuất nhập khẩu.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Công ty đã thanh lý tàu vận tải biển trong năm 2024; do đó, trong năm nay không còn phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê tàu vận tải biển. Theo đó, các chỉ tiêu như doanh thu và giá vốn trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm nay cũng ghi nhận mức giảm tương ứng – Xem thêm các Mục 5.1 và 5.2.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính 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.

### **2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### **2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### **2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

### **2.5. Giả định hoạt động liên tục**

Trong năm tài chính 2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ đội tàu vận tải biển – là nhóm tài sản chủ yếu tạo ra doanh thu từ hoạt động kinh doanh truyền thống. Do đó, từ năm 2025, Công ty không còn hoạt động cho thuê tàu vận tải biển và doanh thu năm 2025 giảm khoảng 99% so với năm 2024.

Đầu năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương chuyển đổi mô hình kinh doanh, tập trung vào phát triển lĩnh vực đầu tư kho bãi logistics và hoạt động thương mại thu mua nông sản. Tuy nhiên, trong năm 2025, các hoạt động này chưa được triển khai như kế hoạch kinh doanh đặt ra.

Về kế hoạch và chiến lược kinh doanh năm 2026, Hội đồng quản trị đã đặt ra kế hoạch xuất khẩu và tiêu thụ nội địa thủy hải sản và nông sản; triển khai đầu tư dự án nhà ở thương mại. Các dự án yêu cầu nguồn vốn lớn và năng lực tài chính mạnh, Hội đồng quản trị đã chủ trương xây dựng phương án tăng vốn nhằm đảm bảo nguồn lực triển khai, dự kiến thực hiện sớm nhất sau Đại hội cổ đông năm 2026.

Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2025, không có lý do gì để Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

#### 3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

#### 3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 3.3. Tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### 3.4. Nợ phải thu

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác

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

#### *Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu***

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

#### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 40, Đường số 1, Khu phố 3, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

### **3.6. Thuê tài sản**

#### ***Thuê hoạt động***

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

### **3.7. Cho thuê tài sản**

#### ***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

### **3.8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hợp đồng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

### 3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### 3.10. Nguồn vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

#### *Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

#### *Phân phối lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

### 3.11. Doanh thu, thu nhập khác

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

#### *Lãi tiền gửi*

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.

### 3.12. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.13. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là lỗ tỷ giá hối đoái.

### 3.14. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí thuê văn phòng, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

### 3.15. Thuế

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ cho thuê: 10%.

#### *Các loại thuế khác*

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

### 3.16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 3.17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### 3.18. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	-	2.685.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.405.104.648	10.295.050.708
Các khoản tương đương tiền	-	99.950.000.000
<b>Cộng</b>	<b>44.405.104.648</b>	<b>110.247.736.611</b>

**4.2. Phải thu khác ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	-	603.555.822	-
Phải thu bảo hiểm bồi thường	180.939.773	(180.939.773)	180.939.773	(180.939.773)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31.480.000	-	8.752.213	-
<b>Cộng</b>	<b>212.419.773</b>	<b>(180.939.773)</b>	<b>793.247.808</b>	<b>(180.939.773)</b>

**4.3. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 40 đường số 1 khu phố 3, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.4. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b>				
Nguyên giá:	-	-	-	-
Nhà	2.190.873.689	2.190.873.689	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.190.873.689</b>	<b>2.190.873.689</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	-	-	-	-
Nhà	639.735.091	639.735.091	-	-
<b>Cộng</b>	<b>639.735.091</b>	<b>639.735.091</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Giá trị còn lại:	-	-	-	-
Nhà	1.551.138.598	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.551.138.598</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**4.5. Phải trả người bán ngắn hạn**

Là khoản phải trả cho Công ty Bảo Việt Hải Phòng tại ngày 31/12/2025.

**4.6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế GTGT	-	17.383.634	17.383.634	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	420.653.325	420.653.325	9.782.887.974	9.782.887.974
Thuế thu nhập cá nhân	1.644.000	16.093.591	43.873.972	29.424.381
Các loại thuế khác	4.950.000	2.681.009.422	2.678.759.422	2.700.000
<b>Cộng</b>	<b>427.247.325</b>	<b>3.135.139.972</b>	<b>12.522.905.002</b>	<b>9.815.012.355</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả cổ tức – Xem thêm Mục 4.8.5	2.630.797.600	1.308.647.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	209.980.422	149.980.422
<b>Cộng</b>	<b>2.840.778.022</b>	<b>1.458.628.022</b>

**4.8. Vốn chủ sở hữu****4.8.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	50.000.000.000	(188.100.000)	5.206.959.396	55.018.859.396
Lãi trong năm trước	-	-	60.847.303.395	60.847.303.395
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(4.981.190.000)	(4.981.190.000)
Tại ngày 01/01/2025	50.000.000.000	(188.100.000)	61.073.072.791	110.884.972.791
Lãi trong năm nay	-	-	1.262.714.559	1.262.714.559
Chia cổ tức năm 2024 (*)	-	-	(59.774.280.000)	(59.774.280.000)
Tại ngày 31/12/2025	<b>50.000.000.000</b>	<b>(188.100.000)</b>	<b>2.561.507.350</b>	<b>52.373.407.350</b>

(\*) Phương án phân phối lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2025.

**4.8.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Trương Quang Long Triều	12.183.100.000	-
Ông Bùi Tuấn Anh	8.230.000.000	8.230.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	5.381.500.000	-
Ông Trương Quang Anh Nguyên	4.998.000.000	4.998.000.000
Tổng Công ty Bảo Việt Nhân Thọ	4.410.000.000	4.410.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Phương	-	11.596.100.000
Ông Nguyễn Hải Linh	-	4.631.500.000
Ông Phạm Việt Hiệp	-	4.409.000.000
Các cổ đông khác	14.797.400.000	11.725.400.000
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

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

**4.8.3. Cổ phiếu**

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(18.810)	(18.810)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	4.981.190	4.981.190

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

**4.8.4. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	1.262.714.559	60.847.303.395
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.262.714.559	60.847.303.395
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm	4.981.190	4.981.190
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>253</u></b>	<b><u>12.215</u></b>

(\*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi do Đại hội đồng cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2025. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu" có thể giảm, dẫn đến việc lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu giảm tương ứng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**4.8.5. Cổ tức**

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Số dư đầu năm	1.308.647.600	1.223.504.600
Cổ tức phải trả	59.774.280.000	4.981.190.000
Cổ tức đã trả	(58.452.130.000)	(4.896.047.000)
<b>Số dư cuối năm – Xem thêm Mục 4.7</b>	<b><u>2.630.797.600</u></b>	<b><u>1.308.647.600</u></b>

**4.9. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
Ngoại tệ các loại:		
USD	-	386.860,84

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê nhà	163.636.367	-
Doanh thu cho thuê tàu vận tải biển	-	23.925.062.406
<b>Cộng</b>	<b>163.636.367</b>	<b>23.925.062.406</b>

Lý do giảm doanh thu cung cấp dịch vụ chính năm nay được thuyết minh tại Mục 1.5.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê nhà	43.817.472	-
Giá vốn cho thuê tàu vận tải biển	-	22.314.632.360
<b>Cộng</b>	<b>43.817.472</b>	<b>22.314.632.360</b>

Lý do giảm giá vốn cung cấp dịch vụ chính năm nay được thuyết minh tại Mục 1.5.

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền cho vay	1.541.652.237	-
Lãi tiền gửi	1.273.518.829	1.942.726.804
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	534.450.645	228.144.364
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	154.262.378
<b>Cộng</b>	<b>3.349.621.711</b>	<b>2.325.133.546</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

Là lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong năm.

(Xem trang tiếp theo)

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

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí cho nhân viên	908.313.928	1.885.408.863
Chi phí đồ dùng văn phòng	17.774.907	8.668.690
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.817.472	87.634.944
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	4.335.990
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	180.939.773
Chi phí thuê văn phòng	99.290.322	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.604.772	187.512.422
Các chi phí khác	287.302.232	600.602.146
<b>Cộng</b>	<b>1.554.103.633</b>	<b>2.955.102.828</b>

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay giảm mạnh hơn 47% so với năm trước chủ yếu là do số lượng nhân viên quản lý giảm do Công ty tái cơ cấu hoạt động kinh doanh, đồng thời các khoản chi phí khác như công tác phí, ăn uống, tiếp khách, đi lại,... cũng giảm trong năm 2025.

**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	6.794.140.699
Chi phí nhân công	908.313.928	8.649.935.937
Chi phí khấu hao tài sản cố định	87.634.944	87.634.944
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.895.094	6.791.543.060
Chi phí khác bằng tiền	308.077.139	3.248.934.121
<b>Cộng</b>	<b>1.597.921.105</b>	<b>25.572.188.761</b>

**5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	1.683.367.884	76.130.191.369
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	419.898.742	438.510.881
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(154.262.378)
<b>Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.103.266.626</b>	<b>76.414.439.872</b>
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế</b>	<b>420.653.325</b>	<b>15.282.887.974</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/ thu nhập khi tính thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty không có báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty chủ yếu là cho thuê tàu vận tải biển, cho thuê văn phòng và hoạt động hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 1. Ông Trương Quang Long Triều                  | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể |
| 2. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt     |

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán và trong năm, không có phát sinh số dư phải thu, phải trả và giao dịch với các bên liên quan.

Thù lao của Hội đồng quản trị trong năm như sau:

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Ông Đinh Hồng Hà – Chủ tịch HĐQT	30.760.870	-
Bà Trần Đặng Đan Trân – Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	24.285.714	24.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh – Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm)	22.500.000	46.523.810
Ông Đinh Hồng Hà – Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	17.500.000	24.000.000
Ông Trần Ngọc Sơn – Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	17.386.364	37.000.000
Trương Quang Long Triều – Chủ tịch HĐQT	16.453.416	-
Bà Nguyễn Thị Liên – Thành viên HĐQT	15.714.286	-
Bà Nguyễn Thanh Sơn – Thành viên HĐQT	15.714.286	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	6.785.714	-
Ông Nguyễn Đức Mạnh – Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	6.785.714	-
Ông Đặng Hồng Trường – Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm)	-	13.000.000
Bà Phạm Thị Anh Thư – Chủ tịch HĐQT (đã miễn nhiệm)	-	1.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>173.886.364</u></b>	<b><u>145.523.810</u></b>

Thu nhập của Giám đốc trong năm như sau:

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh – Giám đốc	300.280.000	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Giám đốc (đã miễn nhiệm)	102.545.455	324.996.364
<b>Cộng</b>	<b><u>402.825.455</u></b>	<b><u>324.996.364</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

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

Thù lao của Ban kiểm soát trong năm như sau:

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Bà Nguyễn Thị Phương Ngân – Trưởng ban	22.550.000	-
Ông Nguyễn Minh Lộc – Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	17.386.364	37.000.000
Ông Lê Thanh Phúc – Thành viên (đã miễn nhiệm)	12.431.818	25.000.000
Bà Nguyễn Phương Liên – Thành viên (đã miễn nhiệm)	12.431.818	25.000.000
Ông Nguyễn Thế Châu – Thành viên	9.428.571	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Vân – Thành viên	9.428.571	-
Bà Nguyễn Phan Hồng Ngọc – Thành viên (đã miễn nhiệm)	4.071.429	-
Bà Nguyễn Phương Liên – Thành viên (đã miễn nhiệm)	4.071.429	-
<b>Cộng</b>	<b><u>91.750.000</u></b>	<b><u>87.000.000</u></b>

**8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 09 tháng 02 năm 2026, trong năm 2026 Công ty dự kiến sẽ bắt đầu triển khai kế hoạch xuất khẩu và tiêu thụ thủy hải sản và nông sản trong nước. Đồng thời triển khai kế hoạch đầu tư dự án khu nhà ở thương mại An Phú, tại phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài kế hoạch kinh doanh năm 2026 đã đề cập ở trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

**Phê duyệt**



**Nguyễn Thị Hoàng Oanh**  
Giám đốc

**Người lập**



**Lê Thị Ngọc Ánh**  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026