

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

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

(

31 ★ M.S.D.N.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

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

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0200387594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 31 tháng 3 năm 2000 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 12 được cấp ngày 24 tháng 11 năm 2025.

Hội đồng Quản trị ("HĐQT")

Ông Lê Phúc Tùng	Chủ tịch Công ty
Bà Phạm Thị Anh Thư	Phó Chủ tịch
Ông Tạ Mạnh Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Công Bằng	Thành viên (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Ông Trần Trọng Tâm	Thành viên (từ ngày 22 tháng 4 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Ông Lê Tất Hưng	Thành viên (đến ngày 22 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát ("BKS")

Ông Lê Hồng Quang	Trưởng ban (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Bà Vũ Thị Hậu	Trưởng ban (đến ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Ông Mai Trọng Tài	Thành viên
Bà Dương Thanh Hà	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Tạ Mạnh Cường	Giám đốc (từ ngày 15 tháng 11 năm 2025)
Ông Trần Trọng Tâm	Giám đốc (từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 đến ngày 15 tháng 11 năm 2025)
	Phó Giám đốc (từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 1 tháng 8 năm 2025)
Ông Lê Tất Hưng	Giám đốc (đến ngày 1 tháng 8 năm 2025)

Người đại diện pháp luật

Ông Tạ Mạnh Cường	Giám đốc (từ ngày 24 tháng 11 năm 2025)
Ông Trần Trọng Tâm	Giám đốc (từ ngày 5 tháng 8 năm 2025 đến ngày 24 tháng 11 năm 2025)
Ông Lê Tất Hưng	Giám đốc (đến ngày 5 tháng 8 năm 2025)

Trụ sở chính

Số 5 Lô 2B Khu đô thị mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi,
Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận tải và Thương mại ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý 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 nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 31. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý 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 nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



Tạ Mạnh Cường
Giám đốc

Thành phố Hải Phòng, Nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

GỬI CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận tải và Thương mại ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2025, và được Ban Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 10 tháng 3 năm 2026. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 31.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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 Ban 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 và 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 việc 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 Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ đề ngày 17 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Đào Trọng Hoàng
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
5620-2026-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM17623
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 VND	2024 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		142.177.228.554	136.896.926.111
110	Tiền	3	2.286.364.944	2.663.741.619
111	Tiền		2.286.364.944	2.663.741.619
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		126.900.000.000	121.200.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	126.900.000.000	121.200.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		2.433.743.679	2.156.399.983
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.527.701.379	1.490.088.969
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		113.516.609	143.275.317
136	Phải thu ngắn hạn khác	6	2.279.533.696	1.966.752.847
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(1.487.008.005)	(1.443.717.150)
140	Hàng tồn kho		83.458.284	83.458.284
141	Hàng tồn kho		83.458.284	83.458.284
150	Tài sản ngắn hạn khác		10.473.661.647	10.793.326.225
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(a)	10.473.661.647	10.739.291.073
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12(a)	-	54.035.152
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		40.209.908.424	41.371.086.182
220	Tài sản cố định		11.094.263.827	11.174.239.435
221	Tài sản cố định hữu hình	8(a)	3.838.967.827	3.918.943.435
222	Nguyên giá		5.425.233.348	5.425.233.348
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.586.265.521)	(1.506.289.913)
227	Tài sản cố định vô hình	8(b)	7.255.296.000	7.255.296.000
228	Nguyên giá		7.310.296.000	7.310.296.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.000.000)	(55.000.000)
230	Bất động sản đầu tư	9	28.922.163.370	29.803.722.274
231	Nguyên giá		30.684.415.596	30.684.415.596
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.762.252.226)	(880.693.322)
260	Tài sản dài hạn khác		193.481.227	393.124.473
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	193.481.227	393.124.473
270	TỔNG TÀI SẢN		182.387.136.978	178.268.012.293

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 VND	2024 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.309.385.074	2.501.059.408
310	Nợ ngắn hạn		1.528.491.074	1.720.165.408
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	342.882.675	520.527.570
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	375.447.854	188.732.211
314	Phải trả người lao động	13	102.858.000	190.768.120
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		133.781.120	117.460.400
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		188.181.812	188.181.815
319	Phải trả ngắn hạn khác		103.894.427	98.164.280
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	14	281.445.186	416.331.012
330	Nợ dài hạn		780.894.000	780.894.000
337	Phải trả dài hạn khác	15	780.894.000	780.894.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		180.077.751.904	175.766.952.885
410	Vốn chủ sở hữu		180.077.751.904	175.766.952.885
411	Vốn góp của chủ sở hữu	16, 17	86.000.000.000	86.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		86.000.000.000	86.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	17	5.007.985.000	5.007.985.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	17	11.496.562.246	11.496.562.246
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	17	77.573.204.658	73.262.405.639
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		73.262.405.639	71.107.697.682
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		4.310.799.019	2.154.707.957
440	TỔNG NGUỒN VỐN		182.387.136.978	178.268.012.293



Trần Thị Thanh Nhạn
Người lập/Kế toán trưởng



Tạ Mạnh Cường
Giám đốc
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 VND	2024 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ		3.891.874.188	3.344.928.808
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	20	3.891.874.188	3.344.928.808
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	21	(1.977.208.409)	(2.684.702.462)
20	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		1.914.665.779	660.226.346
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22	7.415.502.955	7.146.172.531
25	Chi phí bán hàng		(33.925.070)	(103.285.630)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(3.880.135.657)	(4.689.775.702)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.416.108.007	3.013.337.545
31	Thu nhập khác		17.422	630.000
32	Chi phí khác	24	(2.404.328)	(310.327.377)
40	Lỗ khác		(2.386.906)	(309.697.377)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.413.721.101	2.703.640.168
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") - hiện hành	25	(1.102.922.082)	(548.932.211)
52	Chi phí thuế TNDN - hoãn lại	25	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.310.799.019	2.154.707.957
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18(a)	501	251
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18(b)	501	251



Trần Thị Thanh Nhạn
Người lập/Kế toán trưởng



Tạ Mạnh Cường
Giám đốc
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

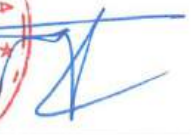
Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

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

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		5.413.721.101	2.703.640.168
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	26	961.534.512	1.025.107.264
03	Các khoản dự phòng		43.290.855	39.490.145
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	22	(85.202.408)	(122.806.284)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.329.869.519)	(5.937.109.865)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		(996.525.459)	(2.291.678.572)
09	Giảm các khoản phải thu		306.759.771	5.169.989.285
10	Giảm hàng tồn kho		-	53.557.820
11	Giảm các khoản phải trả		(234.646.721)	(3.263.923.534)
12	Giảm chi phí trả trước		199.643.246	751.121.183
15	Thuế TNDN đã nộp	12	(925.063.869)	(9.894.559.843)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(134.885.826)	(74.420.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.784.718.858)	(9.549.913.661)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(5.540.839.300)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	59.678.682.826
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(254.200.000.000)	(237.900.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		248.500.000.000	181.800.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi		7.058.618.017	4.708.330.411
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.358.618.017	2.746.173.937
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu		-	(7.740.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(7.740.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(426.100.841)	(14.543.739.724)
60	Tiền đầu năm	3	2.663.741.619	17.141.970.723
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		48.724.166	65.510.620
70	Tiền cuối năm		2.286.364.944	2.663.741.619


Trần Thị Thanh Nhàn
Người lập/Kế toán trưởng




Tạ Mạnh Cường
Giám đốc
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận tải và Thương mại ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0200387594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 31 tháng 3 năm 2000 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 12 ngày 24 tháng 11 năm 2025.

Chi tiết về tỷ lệ phần trăm sở hữu của các cổ đông của Công ty được trình bày ở Thuyết minh 16.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch cổ phiếu là TJC.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 8 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11 nhân viên).

Trình bày về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được lập 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. Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày 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 thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Chế độ kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực áp dụng từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026. Do đó, Công ty sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2026.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chế độ kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực (tiếp theo)

Thông tư 99 yêu cầu đổi tên “Bảng cân đối kế toán” thành “Báo cáo tình hình tài chính”, thay đổi tên hoặc bổ sung thêm một vài chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, và bổ sung thêm các thuyết minh. Đối với việc ghi nhận, đo lường và trình bày, Thông tư 99 có các cập nhật quan trọng như chỉ bắt đầu ghi nhận chi phí sửa chữa định kỳ TSCĐ khi phát sinh thay vì được trích trước. Thông tư 99 cũng bổ sung quy định cho việc áp dụng các thay đổi chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư 99 theo phương pháp hồi tố đơn giản, hồi tố đầy đủ hoặc không hồi tố tùy theo từng trường hợp cụ thể.

Ban Giám đốc của Công ty đang tiếp tục đánh giá mức độ ảnh hưởng của Thông tư 99 đến việc đo lường và trình bày các số liệu so sánh trên báo cáo tài chính của Công ty trong các năm tài chính tới.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.5 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thu hồi.

2.7 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn.

2.8 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.9 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí, kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa	15 - 50 năm
---------	-------------

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

2.11 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

2.12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí kinh doanh của năm tài chính.

2.13 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.15 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi) sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.16 Phân chia lợi nhuận

Theo Điều lệ của Công ty, cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của năm tài chính dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Công ty và được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

(b) Doanh thu từ cho thuê tài sản

Doanh thu từ cho thuê tài sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.18 Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.20 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính hiện hành. Thuế TNDN và thuế TNDN được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm tài chính phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm tài chính hay một năm tài chính khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.21 Các bên liên quan

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, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.22 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Giám đốc của Công ty xác định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

2.23 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN

	2025 VND	2024 VND
Tiền mặt	61.429.237	77.680.953
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.224.935.707	2.586.060.666
	<u>2.286.364.944</u>	<u>2.663.741.619</u>

4 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	2025		2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>126.900.000.000</u>	<u>126.900.000.000</u>	<u>121.200.000.000</u>	<u>121.200.000.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 6 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 5,9% – 7,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: hưởng lãi suất từ 5,4% – 5,8%/năm).

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2025 VND	2024 VND
Bên thứ ba	1.527.701.379	1.484.295.141
<i>Woongji Shipping Co., Ltd</i>	1.395.462.005	1.352.171.150
<i>Khác</i>	132.239.374	132.123.991
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	-	5.793.828
	<u>1.527.701.379</u>	<u>1.490.088.969</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 1.487.008.005 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.443.717.150 Đồng) như đã trình bày tại Thuyết minh 7.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2025		2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Lãi tiền gửi	2.231.533.696	-	1.960.282.194	-
Tạm ứng	48.000.000	-	6.470.653	-
	<u>2.279.533.696</u>	<u>-</u>	<u>1.966.752.847</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 NỢ KHÓ ĐÒI

	2025			2024		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
Woongji Shipping Co., Ltd	1.395.462.005	-	1.395.462.005	1.352.171.150	-	1.352.171.150
Bùi Văn Hạt	91.546.000	-	91.546.000	91.546.000	-	91.546.000
	<u>1.487.008.005</u>	<u>-</u>	<u>1.487.008.005</u>	<u>1.443.717.150</u>	<u>-</u>	<u>1.443.717.150</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản nợ khó đòi này có thời gian quá hạn là trên 3 năm.

8 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.998.780.281	1.391.043.636	35.409.431	5.425.233.348
Giá trị khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	(79.836.846)	(1.391.043.636)	(35.409.431)	(1.506.289.913)
Khấu hao trong năm	(79.975.608)	-	-	(79.975.608)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(159.812.454)	(1.391.043.636)	(35.409.431)	(1.586.265.521)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.918.943.435	-	-	3.918.943.435
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.838.967.827	-	-	3.838.967.827

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 1.426.453.067 Đồng.

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm kế toán VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7.255.296.000	55.000.000	7.310.296.000
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(55.000.000)	(55.000.000)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7.255.296.000	-	7.255.296.000

(*) Quyền sử dụng đất không thời hạn tại thửa đất tại Số 5 Lô 2B, Khu đô thị mới ngã 5 Sân bay Cát Bi, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 55.000.000 Đồng.

9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯTòa nhà văn phòng
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	30.684.415.596
--	----------------

Giá trị khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	(880.693.322)
-----------------------------	---------------

Khấu hao trong năm	(881.558.904)
--------------------	---------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(1.762.252.226)
-------------------------------	-----------------

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	29.803.722.274
-----------------------------	----------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	28.922.163.370
-------------------------------	----------------

Đây là tòa nhà văn phòng cho thuê tại thửa đất số 5 lô 2B Khu đô thị mới ngã 5 Sân bay Cát Bi, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày kết thúc năm tài chính. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách kế toán dựa trên giá trị thị trường của bất động sản đầu tư.

Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày ở Thuyết minh 20. Chi phí trực tiếp phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm tài chính được trình bày ở Thuyết minh 21.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2025 VND	2024 VND
Nội thất văn phòng	193.481.227	393.124.473

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm tài chính như sau:

	2025 VND	2024 VND
Số dư đầu năm	393.124.473	778.311.200
Tăng trong năm	-	66.361.240
Phân bổ trong năm	(199.643.246)	(451.547.967)
Số dư cuối năm	193.481.227	393.124.473

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

Mẫu số B 09 - DN

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2025		2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Atiko Trans, Inc	214.372.737	214.372.737	207.659.620	207.659.620
Cebu Asiana Logistics, Inc	85.439.059	85.439.059	82.763.522	82.763.522
Khác	43.070.879	43.070.879	230.104.428	230.104.428
	<u>342.882.675</u>	<u>342.882.675</u>	<u>520.527.570</u>	<u>520.527.570</u>

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Tình hình biến động của thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Số phải thu/phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Phân loại lại/ cần trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2025 VND
(a) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	10.739.291.073	110.550.623	-	(376.180.049)	10.473.661.647
Thuế thu nhập cá nhân	54.035.152	-	-	(54.035.152)	-
	<u>10.793.326.225</u>	<u>110.550.623</u>	<u>-</u>	<u>(430.215.201)</u>	<u>10.473.661.647</u>
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	188.732.211	1.102.922.082	(925.063.869)	-	366.590.424
Thuế thu nhập cá nhân	-	125.572.798	(62.680.216)	(54.035.152)	8.857.430
Thuế giá trị gia tăng	-	376.180.049	-	(376.180.049)	-
Thuế khác	-	12.529.328	(12.529.328)	-	-
	<u>188.732.211</u>	<u>1.617.204.257</u>	<u>(1.000.273.413)</u>	<u>(430.215.201)</u>	<u>375.447.854</u>

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Phải trả người lao động là khoản lương và thưởng phải trả cho người lao động.

14 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2025 VND	2024 VND
Số dư đầu năm	416.331.012	490.751.012
Sử dụng quỹ trong năm	(134.885.826)	(74.420.000)
Số dư cuối năm	<u>281.445.186</u>	<u>416.331.012</u>

15 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	2025 VND	2024 VND
Nhận ký quỹ, ký cược		
Bên thứ ba	596.574.000	596.574.000
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	184.320.000	184.320.000
	<u>780.894.000</u>	<u>780.894.000</u>

16 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	31.12.2025 Cổ phiếu phổ thông	31.12.2024 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	8.600.000	8.600.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu. Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2025		2024	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Transimex	4.963.160	57,71	4.941.360	57,46
Tổng công ty Hàng hải Việt Nam	2.880.000	33,49	2.880.000	33,49
Lê Tất Hưng	176.000	2,05	176.000	2,05
Các cổ đông khác	580.840	6,75	602.640	7,00
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	8.600.000	100,00	8.600.000	100,00

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phiếu phổ thông	
	Số cổ phiếu	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	8.600.000	86.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

Mẫu số B 09 - DN

17 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	86.000.000.000	5.007.985.000	11.496.562.246	78.847.697.682	181.352.244.928
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.154.707.957	2.154.707.957
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(7.740.000.000)	(7.740.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	86.000.000.000	5.007.985.000	11.496.562.246	73.262.405.639	175.766.952.885
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.310.799.019	4.310.799.019
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	86.000.000.000	5.007.985.000	11.496.562.246	77.573.204.658	180.077.751.904

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 2 tháng 4 năm 2024, Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ là 9% trên mệnh giá (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu được nhận 900 Đồng), với tổng số tiền là 7.740.000.000 Đồng. Công ty đã tiến hành thanh toán chi trả cổ tức vào tháng 5 năm 2024.

18 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm tài chính, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm tài chính trừ đi cổ phiếu quỹ.

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2025	31.12.2024
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	4.310.799.019	2.154.707.957
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	8.600.000	8.600.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	501	251

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

19 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 61.381,64 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 60.227,70 Đô la Mỹ).

20 DOANH THU THUẦN VỀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2025 VND	2024 VND
Doanh thu từ cho thuê văn phòng	3.891.874.188	2.215.134.268
Doanh thu hoạt động vận tải	-	1.074.240.000
Doanh thu khác	-	55.554.540
	3.891.874.188	3.344.928.808

21 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2025 VND	2024 VND
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.977.208.409	1.740.718.130
Giá vốn hoạt động vận tải	-	890.426.512
Giá vốn khác	-	53.557.820
	<u>1.977.208.409</u>	<u>2.684.702.462</u>

22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2025 VND	2024 VND
Lãi tiền gửi	7.329.869.519	5.947.109.865
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	85.202.408	122.806.284
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	431.028	1.076.256.382
	<u>7.415.502.955</u>	<u>7.146.172.531</u>

23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	2.641.395.729	3.335.039.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.296.269	437.250.993
Phân bổ chi phí nội thất văn phòng	148.595.004	148.595.004
Chi phí khấu hao TSCĐ	132.845.604	132.706.842
Chi phí khác	631.003.051	636.183.339
	<u>3.880.135.657</u>	<u>4.689.775.702</u>

24 CHI PHÍ KHÁC

	2025 VND	2024 VND
Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	308.195.725
Các khoản bị phạt	2.404.328	2.131.652
	<u>2.404.328</u>	<u>310.327.377</u>

25 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2025 VND	2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.413.721.101	2.703.640.168
Thuế tính ở thuế suất 20%	1.082.744.220	540.728.034
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	34.980.866	34.026.330
Dự phòng thiếu của năm trước	3.600.000	-
Chênh lệch tạm thời mà không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	(18.403.004)	(25.822.153)
Chi phí thuế TNDN (*)	1.102.922.082	548.932.211
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	1.102.922.082	548.932.211
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	1.102.922.082	548.932.211

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

Cơ quan thuế đã thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty cho đến năm 2021.

26 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm tài chính từ hoạt động kinh doanh của Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân công	2.641.395.729	3.489.471.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.626.848.648	1.898.210.106
Chi phí khấu hao	961.534.512	1.025.107.264
Chi phí nhiên liệu	-	309.877.999
Chi phí khác	661.490.247	755.097.051
	5.891.269.136	7.477.763.794

27 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Giám đốc của Công ty xác định rằng, 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. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chỉ có một bộ phận kinh doanh là "Cho thuê".

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Cho thuê VND	Cung cấp dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.215.134.268	1.129.794.540	3.344.928.808
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	(1.163.379.195)	(313.276.036)	(1.476.655.231)
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền ngoại trừ chi phí khấu hao và chi phí phân bổ	(680.624.565)	(630.708.296)	(1.311.332.861)
Chi phí không phân bổ			(4.689.775.702)
Thu nhập tài chính			7.146.172.531
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	371.130.508	185.810.208	3.013.337.545

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Cho thuê VND	Cung cấp dịch vụ (*) VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	37.498.514.566	-	37.498.514.566
Tài sản không phân bổ	-	-	140.769.497.727
Tổng Tài sản	37.498.514.566	-	178.268.012.293
Nợ phải trả bộ phận	993.237.516	-	993.237.516
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	1.507.821.892
Tổng Nợ phải trả	993.237.516	-	2.501.059.408

(*) Tài sản phân bổ cho hoạt động kinh doanh dịch vụ đã thanh lý hết trước thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024.

28 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty là một công ty cổ phần.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Tên	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Transimex ("TMS")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Transimex Shipping ("TSP")	Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinafreight ("VNF")	Cổ đông
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express	Cổ đông
Nhân sự quản lý chủ chốt	Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	2025 VND	2024 VND
(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Transimex	493.459.036	1.040.385.550
Công ty Cổ phần Transimex Shipping	113.002.020	152.637.040
Công ty Cổ phần Vinafreight	301.383.390	180.124.111
Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express	-	8.500.000
	<u>907.844.446</u>	<u>1.381.646.701</u>
(ii) Bán tài sản cố định		
Công ty Cổ phần Transimex	-	4.266.428.632
	<u>-</u>	<u>4.266.428.632</u>
(iii) Chia cổ tức		
Công ty Cổ phần Transimex	-	4.182.984.000
	<u>-</u>	<u>4.182.984.000</u>
(iv) Nhận đặt cọc		
Công ty Cổ phần Transimex	-	115.200.000
Công ty Cổ phần Vinafreight	-	69.120.000
	<u>-</u>	<u>184.320.000</u>

28 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Chi tiết thù lao/thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và người quản lý khác trong năm tài chính như sau:

Họ và tên	Chức vụ	2025 VND	2024 VND
Ông Lê Phúc Tùng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Anh Thư	Phó Chủ tịch HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Tạ Mạnh Cường	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Lê Tất Hưng	Thành viên HĐQT	12.000.000	36.000.000
	(Đến ngày 22/4/2025)		
Ông Trần Trọng Tâm	Thành viên HĐQT	19.500.000	-
	(Từ ngày 22/4/2025 đến ngày 30/12/2025)		
Ông Trần Trọng Tâm	Giám đốc	361.061.972	-
	(Từ ngày 1/8/2025 đến ngày 15/11/2025)		
	Phó Giám đốc		
	(Từ ngày 1/1/2025 đến ngày 1/8/2025)		
Ông Nguyễn Công Bằng	Thành viên HĐQT	4.500.000	-
	(Từ ngày 30/12/2025)		
Ông Lê Tất Hưng	Giám đốc	458.282.267	615.769.618
	(Đến ngày 1/8/2025)		
Bà Vũ Thị Hậu	Trưởng Ban Kiểm soát	24.000.000	36.000.000
	(Đến ngày 30/12/2025)		
Bà Dương Thanh Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Ông Mai Trọng Tài	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000	30.000.000
		<u>1.107.344.239</u>	<u>915.769.618</u>

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan

	2025 VND	2024 VND
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Transimex	-	4.886.421
Công ty Cổ phần Transimex Shipping	-	907.407
	-	<u>5.793.828</u>
(ii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ phần Transimex	115.200.000	115.200.000
Công ty Cổ phần Vinafreight	69.120.000	69.120.000
	<u>184.320.000</u>	<u>184.320.000</u>

29 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó, khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2025 VND	2024 VND
Dưới 1 năm	3.418.755.248	3.318.338.485
Từ 1 đến 5 năm	3.428.490.088	6.800.110.485
Tổng cộng	6.847.245.336	10.118.448.970

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 10 tháng 3 năm 2026.



Trần Thị Thanh Nhạn
Người lập/Kế toán trưởng



Tạ Mạnh Cường
Giám đốc