

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI**  
**(MÃ CHỨNG KHOÁN: TJC)**

**Địa chỉ: Số 05 lô 2B Khu đô thị mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi, phường Ngô Quyền, TP Hải Phòng**

**Tel: (84-225) 3823351**

**Fax: (84-225) 3822155**

**Website: <http://www.transco.com.vn>**

**Email: [transco@transco.com.vn](mailto:transco@transco.com.vn)**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**NĂM 2025**

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ  
VẬN TẢI VÀ  
THƯƠNG  
MẠI**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI  
DN: C=VN, E=Phong.427-430@nha  
Thanh.Bat.1, o=3 Lê Thanh Tông,  
Phường Máy Tơ, Quận Ngô Thành phố  
Hải Nội Quyền, TP Hải Phòng, Việt Nam,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1#MST:  
0200367896, O=CÔNG TY CỔ PHẦN  
DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI,  
E=ketoin@transco.com.vn, CN=CÔNG  
TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ  
THƯƠNG MẠI  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2026.04.08 11:15:09+07'00'  
Foxit Reader Version: 10.1.0

**Hải Phòng, tháng 04/2026**

# MỤC LỤC

\*\*\*\*\*

## **I) Thông tin chung:**

1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

## **II) Tình hình hoạt động trong năm:**

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

## **III) Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:**

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)

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

## **V) Quản trị Công ty**

## **VI) Báo cáo tài chính**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm báo cáo : 2025

Mã chứng khoán : TJC

Tên công ty niêm yết : Công ty cổ phần Dịch vụ - Vận tải và Thương mại

## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

- Tên Công ty : Công ty cổ phần Dịch vụ Vận tải và Thương mại
- Tên tiếng Anh : Transportation and Trading Services Joint Stock Company
- Tên viết tắt : Transco
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0200387594
- Vốn điều lệ: 86.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 86.000.000.000 đồng
- Trụ sở giao dịch : Số 05 lô 2B Khu đô thị mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi, phường Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
- Điện thoại : ( 84 - 225 ) 3842565 Fax : ( 84-225) 3822155
- Email : [transco@transco.com.vn](mailto:transco@transco.com.vn) Website : [www.transco.com.vn](http://www.transco.com.vn)
- Mã cổ phiếu: TJC

### \* Quá trình hình thành và phát triển:

#### a. Việc thành lập

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Vận tải và Thương mại tiền thân là Xí nghiệp dịch vụ - vận tải hàng hoá và hành khách trực thuộc Công ty vận tải biển III, thành viên của Tổng công ty Hàng Hải Việt Nam.

#### b. Chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần

Công ty được cổ phần hoá theo Quyết định số 3827/1999/QĐ-BGTVT ngày 30/12/1999 của Bộ Giao thông vận tải và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0203000006 ngày 31 tháng 03 năm 2000, đăng ký thay đổi lần thứ 12 số 0200387594 ngày 24 tháng 11 năm 2025. Công ty chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01 tháng 04 năm 2000 với vốn điều lệ 4 tỷ đồng trong đó vốn Nhà nước do Tổng công ty Hàng hải Việt Nam làm đại diện chiếm 30%, vốn của các cổ đông khác chiếm 70%. Từ tháng 5/2015 đến nay vốn điều lệ của Công ty là 86 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2025 vốn của cổ đông chi phối là Công ty CP Transimex chiếm 57,71%, vốn Nhà nước do Tổng công

ty Hàng hải Việt Nam - Công ty cổ phần làm đại diện chiếm 33,49%, vốn của các cổ đông nhỏ lẻ khác chiếm 8,8%.

### **c. Niêm yết**

Ngày 12 tháng 12 năm 2007 Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp giấy chứng nhận số 368/ ĐKGD cho phép Công ty “ được đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2007” với mã chứng khoán TJC.

Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch lần đầu tiên vào ngày 17 tháng 12 năm 2007.

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

### **a. Ngành nghề kinh doanh**

<b>STT</b>	<b>Mã ngành</b>	<b>Tên ngành nghề</b>
1	<b>5012 (Chính)</b>	<b>Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương</b>
2	3311	Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn
3	3315	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác)
4	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
5	5022	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa
6	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
7	5222	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
8	5224	Bốc xếp hàng hóa
9	5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ
10	5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
11	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
12	7830	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
13	8292	Dịch vụ đóng gói

14	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu
----	------	---

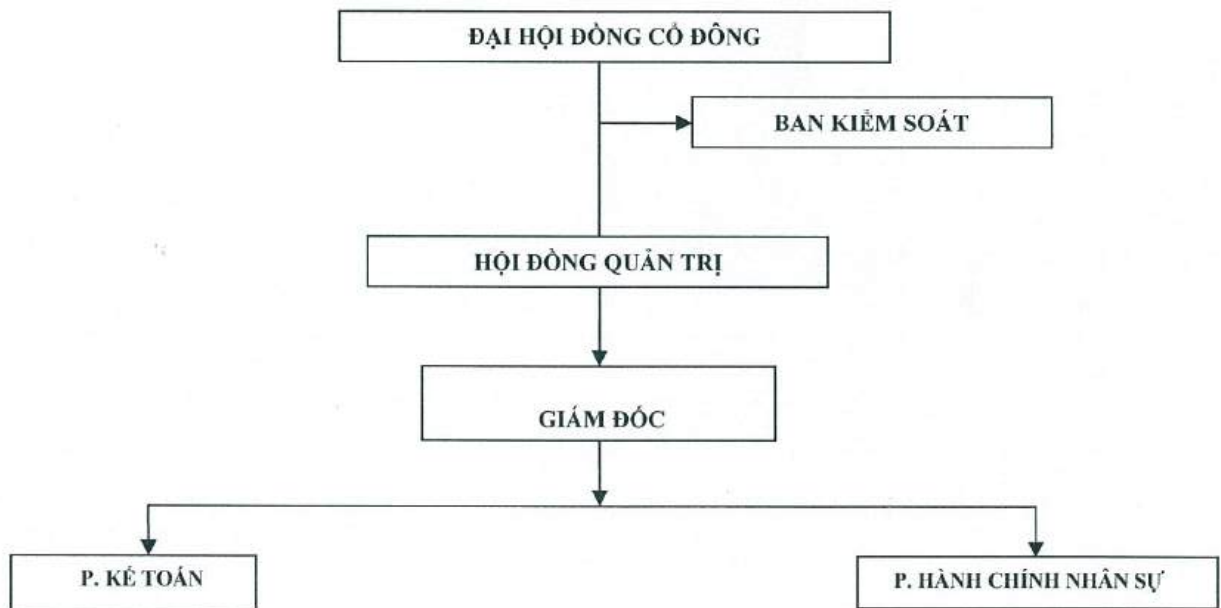
**b. Địa bàn kinh doanh:**

Cho thuê Toà nhà văn phòng Transco tại Số 05 lô 2B Khu đô thị mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi, Phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.

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

Cơ cấu tổ chức của Công ty trong năm 2025 như sau:

- Hội đồng quản trị : gồm 05 thành viên
- Ban kiểm soát : gồm 03 thành viên
- Ban Giám đốc : 01 Giám đốc.
  - Khối quản lý : gồm 02 phòng ban chức năng
    - + Phòng Kế toán
    - + Phòng Hành chính – Nhân sự



**4. Định hướng phát triển**

**a. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

- Tiếp tục kinh doanh lĩnh vực cho thuê Toà nhà văn phòng tại Trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ: Số 5 lô 2B Khu đô thị mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi, phường Ngô Quyền, TP Hải Phòng.

**b. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội , cộng đồng)**

Thực hiện tốt các chế độ chính sách đối với người lao động, đảm bảo thu nhập và môi trường làm việc tốt cho cán bộ công nhân viên để người lao động yên tâm công tác, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Luôn duy trì các hoạt động “Đền ơn đáp nghĩa”, ủng hộ các vùng bị thiên tai lũ lụt... nhằm nâng cao tinh thần tương thân tương ái của cán bộ công nhân viên với cộng đồng, đồng thời giữ vững và phát huy truyền thống tốt đẹp của Công ty.

## **5. Các rủi ro:**

### **a) Rủi ro kinh doanh:**

Năm 2025 Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận tải và Thương mại chỉ còn hoạt động trong lĩnh vực cung cấp văn phòng cho thuê, nhưng đang phải đối mặt với sự cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong cùng địa bàn. Bất ổn kinh tế đã và đang ảnh hưởng đến nhu cầu văn phòng của các doanh nghiệp khi khách thuê ngày càng quan tâm hơn đến chi phí. Với nguồn cung mới dồi dào, thị trường dự kiến sẽ thuận lợi cho khách thuê trong thời gian tới với giá thuê ổn định và có xu hướng giảm nhẹ. Áp lực này buộc công ty phải có chính sách đầu tư hợp lý để nâng cao chất lượng dịch vụ, đồng thời phát triển chiến lược mở rộng quy mô hoạt động nhằm cải thiện khả năng tài chính, nâng cao hiệu quả cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh.

### **b) Rủi ro bất khả kháng:**

Các rủi ro như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn,... và những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên đánh giá nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy... đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

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

Theo Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025 đã được kiểm toán :

- Doanh thu thuần : 3.891.874.188 đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 5.413.721.101 đồng

Bảng 1 : So sánh tình hình thực hiện năm 2025 với kế hoạch năm 2025 và thực hiện năm trước liền kề

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	So sánh TH năm với (%)	
					KH năm 2025	TH cùng kỳ năm 2024
<b>1</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>10.490</b>	<b>27.542</b>	<b>11.307</b>	<b>41,05%</b>	<b>107,78%</b>
1.1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung ứng DV	3.344	21.662	3.892	17,97%	116,39%
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	7.146	5.880	7.415	126,10%	103,76%
1.3	Lợi nhuận khác	(310)	-	(2)	-	-
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế (LNTT)</b>	<b>2.703</b>	<b>3.635</b>	<b>5.414</b>	<b>148,94%</b>	<b>200,30%</b>
2.1	Tỷ lệ LNTT/ tổng doanh thu	25,76%	13,19%	47,87%		
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế (LNST)</b>	<b>2.154</b>	<b>2.908</b>	<b>4.310</b>	<b>148,21%</b>	<b>200,09%</b>
3.1	Tỷ lệ LNST/ vốn điều lệ	2,5%	3,38%	5%		
3.3	Cổ tức / Cổ phiếu (%/vốn điều lệ)	0	0	90%	-	-

Năm 2025 hoạt động kinh doanh chính của Công ty chỉ còn là kinh doanh cho thuê văn phòng với tỷ lệ lấp đầy bình quân đạt 99% tổng diện tích cho thuê. Hoạt động thuê tàu ngoài chưa triển khai được như kế hoạch do khách hàng có hàng truyền thống là than và thạch cao đã tạm dừng kế hoạch xuất khẩu. Chính vì vậy tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 3,89 tỷ đồng, tăng 16,39% so với năm 2024 nhưng chỉ đạt 17,97% so với kế hoạch năm. Giá vốn hàng bán năm 2025 là 1,9 tỷ đồng, giảm 26% so với năm trước do tháng 1/2024 Công ty vẫn còn hoạt động vận tải đội xe container và hoạt động dịch vụ vận tải là những hoạt động kinh doanh lỗ. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 là 3,8 tỷ đồng, giảm 17% so với năm trước chủ yếu do Công ty tinh giảm nhân sự nên chi phí cho người lao động giảm và Công ty luôn cố gắng tiết giảm các khoản chi phí. Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 đạt 7,41 tỷ đồng, tăng 3,76% so với năm trước do tăng khoản thu từ gửi tiền tiết kiệm có kỳ hạn. Từ những nguyên nhân trên nên kết thúc năm 2025, tổng lợi nhuận kế toán sau thuế của Công ty đạt 4,31 tỷ đồng, tăng 100,09% so với năm 2024 và tăng 48,21% so với kế hoạch năm.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### \* Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành

- a. Ông **Lê Tất Hưng** - Giám đốc điều hành (đến 01/08/2025)
- Sinh ngày : 20/04/1964
  - Giới tính : Nam
  - Nơi sinh : Hải Phòng
  - Số điện thoại : 0913244180
  - Số CCCD : 031064007612
- 
- Chức vụ : Ủy viên HĐQT (đến 22/04/2025)  
Giám đốc công ty (đến 01/08/2025)
- Nơi ở hiện nay : Số 2/13 Đường Đằng Hải, Tổ 11, Phường Hải An, Hải Phòng
- Trình độ văn hoá : 10/10
  - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế vận tải biển
  - Số cổ phiếu sở hữu cá nhân : 176.000 cổ phần
- b. Ông **Trần Trọng Tâm** - Giám đốc điều hành (từ 01/08/2025 đến 14/11/2025)
- Sinh ngày : 03/05/1980
  - Giới tính : Nam
  - Nơi sinh : Hải Phòng
  - Số điện thoại : 0912096120
  - Số CCCD : 031080008362
- Chức vụ: Ủy viên HĐQT (từ 22/04/2025 đến 30/12/2025)  
Giám đốc công ty (từ 01/08/2025 đến 14/11/2025)
- Nơi ở hiện nay : Số 153 Bến Láng, Phường Hải An, Hải Phòng
- Trình độ văn hoá : 12/12
  - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế vận tải biển
  - Số cổ phiếu sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- c. Ông **Tạ Mạnh Cường** - Giám đốc điều hành (từ 15/11/2025 đến nay)
- Sinh ngày : 30/01/1965
  - Giới tính : Nam
  - Nơi sinh : Hải Phòng
  - Số điện thoại : 0903415105
  - Số CCCD : 031065003949
- Chức vụ: Ủy viên HĐQT  
Giám đốc công ty (từ 15/11/2025 đến nay)

- Nơi ở hiện nay : 22/67 Tô Hiệu, phường Lê Chân, Hải Phòng
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng, cử nhân kinh tế
- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

**b. Bà Trần Thị Thanh Nhạn - Kế toán trưởng**

- Ngày sinh : 08/12/1974
- Giới tính : Nữ
- Nơi sinh : Hải Phòng
- Số CMTND : 031174002252
- Số điện thoại : 0904423988
- Nơi ở hiện nay : Số 138 Lô 9 mở rộng đường Lê Hồng Phong, Đằng Hải, Hải An, Hải Phòng.
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính kế toán
- Số cổ phần nắm giữ : 7.500 cổ phần.

**\*Tình hình biến động nhân sự của Ban điều hành :** Ông Lê Tất Hưng miễn nhiệm và về hưu theo chế độ từ ngày 01/08/2025; ông Trần Trọng Tâm nhận chức vụ giám đốc từ 01/08/2025 đến 14/11/2025; ông Tạ Mạnh Cường nhận chức vụ giám đốc từ 15/11/2025 đến nay.

**\* Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:**

- Số lượng cán bộ công nhân viên trong Công ty tính đến 31/12/2025 là 06 người đều là khối quản lý.

- Chính sách đối với người lao động :

+ Chế độ làm việc : Người lao động trong công ty đều có hợp đồng theo đúng luật lao động và được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định hiện hành của pháp luật về Luật lao động và các khoản trợ cấp, thưởng, đóng bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội ... Công ty thực hiện chế độ làm việc 5 ngày / tuần và 8 giờ/ ngày.

+ Chính sách lương, thưởng, phúc lợi : Công ty áp dụng chính sách trả lương theo năng suất và hiệu quả làm việc của từng lao động. Có chính sách khen thưởng xứng đáng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có sáng kiến và giải pháp kỹ thuật đem lại hiệu quả kinh doanh cao.

Quy chế lương của Công ty xây dựng trên cơ sở khuyến khích tối đa mức độ đóng góp của nhân viên. Hằng năm, Công ty có tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan, du lịch nhằm khuyến khích động viên người lao động gắn bó với công ty.

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:** chưa có

**4. Tình hình tài chính**

a) Tình hình tài chính

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	178.268	182.387	2,31
Doanh thu thuần	3.344	3.892	16,39
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.013	5.416	79,75
Lợi nhuận khác	(310)	(2)	
Lợi nhuận trước thuế	2.703	5.414	100,3
Lợi nhuận sau thuế	2.154	4.310	100,9

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	79,59	93,04	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	79,54	92,99	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,0001	0,0126	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,0001	0,0128	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán			
<u>Hàng tồn kho bình quân</u>	24,35	23,82	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,018	0,021	

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,006	1,10	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,012	0,023	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,012	0,023	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động KD/Doanh thu thuần	0,9	1,4	

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

### a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 8.600.000 cổ phần
- Loại cổ phần: phổ thông, chuyển nhượng tự do.

### b) Cơ cấu cổ đông:

- Chi tiết về cơ cấu cổ đông tính đến ngày 01/12/2025:

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	Số lượng sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>I. Tổng số vốn chủ sở hữu</b>	<b>8.575.820</b>	<b>85.758.200.000</b>	<b>99,72</b>	<b>24.180</b>	<b>241.800.000</b>	<b>0,28</b>	<b>8.600.000</b>	<b>86.000.000.000</b>	<b>100</b>
<i>1. Cổ đông Nhà nước</i>	2.880.000	28.800.000.000	33,49	0	0	0	2.880.000	28.800.000.000	33,49
<i>2. Cổ đông đặc biệt</i>	183.500	1.835.500.000	2,13	0	0	0	183.500	2.906.200.000	2,13
- Hội đồng quản trị	0	0	0				0	0	0
- Ban giám đốc	176.000	1.760.000.000	2,04				176.000	1.760.000.000	2,04
- Ban kiểm soát	0	0	0				0	0	0
- Kế toán trưởng	7.500	75.000.000	0,08				7.500	75.000.000	0,08
<i>3. Cổ đông trong công ty:</i>	<b>1.200</b>	<b>12.000.000</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>12.000.000</b>	<b>0,01</b>
- Tổ chức	0	0	0				0	0	0
- Cán bộ công nhân viên	1.200	12.000.000	0,01				1.200	88.200.000	0,01
<i>4. Cổ đông ngoài công ty:</i>	<b>5.511.120</b>	<b>55.111.200.000</b>	<b>64,09</b>	<b>24.180</b>	<b>241.800.000</b>	<b>0,28</b>	<b>5.535.300</b>	<b>55.353.000.000</b>	<b>64,37</b>
- Cá nhân	542.573	5.425.730.000	6,32	17.980	179.800.000	0,20	560.553	5.605.530.000	6,52
- Tổ chức	4.968.547	49.685.470.000	57,77	6.200	62.000.000	0,08	4.974.747	49.747.470.000	57,85
<b>II. Cổ phiếu quỹ</b>									

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	Số lượng sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng số vốn chủ sở hữu</b>	<b>8.575.820</b>	<b>85.758.200.000</b>	<b>99,72</b>	<b>24.180</b>	<b>241.800.000</b>	<b>0,28</b>	<b>8.600.000</b>	<b>86.000.000.000</b>	<b>100</b>
<i>1.Cổ đông sáng lập</i>	232.040	2.320.400.000	2,70	0	0	0	232.040	2.320.400.000	2,70
<i>2. Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết</i>	7.843.160	78.431.600.000	91,20	0	0	0	7.843.160	78.431.600.000	91,20
<i>3. Cổ đông nắm giữ từ 1% - 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết</i>	176.000	1.760.000.000	2,04	0	0	0	176.000	1.760.000.000	2,04
<i>4. Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết</i>	324.620	3.246.200.000	3,78	24.180	241.800.000	0,28	348.800	3.488.000.000	4,06

- Chi tiết về từng cổ đông lớn nắm giữ từ 5% :

1. Tên cổ đông: Công ty cổ phần Transimex

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2025: 4.963.160 cổ phần. Tỷ lệ nắm giữ: 57,71%.

+ Số giấy phép đăng ký kinh doanh : 0301874259 - Sở Kế hoạch Đầu tư TPHCM cấp ngày 17/02/2023.

+ Địa chỉ : Lầu 9 - 10, 172 Hai Bà Trưng, Phường ĐaKao, Quận 1, TPHCM.

2. Tên cổ đông : Tổng công ty Hàng hải Việt Nam - Công ty cổ phần

+ Số cổ phần nắm giữ đến 31/12/2025 : 2.880.000 cổ phần. Tỷ lệ nắm giữ: 33,49%

+ Số giấy phép đăng ký kinh doanh : 0100104595 - Sở Kế hoạch Đầu tư Hà nội cấp ngày 18/08/2020

+ Địa chỉ :Toà nhà Ocean Park - Số 1 Đào Duy Anh - Đống Đa - Hà Nội

+ Người đại diện : Bà Phạm Thị Anh Thư -Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần dịch vụ vận tải và thương mại.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có.

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

### 6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn chấp hành và thực hiện nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường, vệ sinh nơi làm việc, do đó Công ty không bị xử phạt trong các vấn đề liên quan đến môi trường.

### 6.2 Chính sách liên quan đến người lao động

Tổng số lao động trong Công ty tính đến 31/12/2025 là 06 người đều thuộc khối quản lý. Công ty thực hiện chế độ lao động theo Luật lao động và các quy định khác của pháp luật.

#### a) Chính sách lương:

Công ty xây dựng quy chế về quản lý và phân phối tiền lương áp dụng thống nhất trên toàn Công ty. Việc phân phối lương được thực hiện công khai và dân chủ, đảm bảo sự công bằng và hợp lý giữa các chức danh. Công ty áp dụng chính sách trả lương theo năng suất và hiệu quả làm việc của từng lao động, đồng thời có chính sách khen thưởng xứng đáng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có sáng kiến và giải pháp kỹ thuật đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Công ty luôn trả lương đầy đủ và đúng thời hạn quy định và trả lương cho chức danh thấp nhất không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định. Lương bình quân trong năm 2025 là 18,8 triệu đồng/người/tháng.

#### b) Chính sách thưởng:

Nhằm khuyến khích, động viên cán bộ công nhân viên, thuyền viên gia tăng hiệu quả đóng góp, Hội đồng sáng kiến đưa ra chính sách thưởng hàng năm, thưởng đột xuất cho các cá nhân và tập thể có sáng kiến, cải tiến kỹ thuật, hợp lý hoá sản xuất, tìm kiếm nguồn hàng mới, khai thác tuyến mới có hiệu quả kinh doanh cao, có thành tích chống lãng phí, tiêu cực.

#### c) Chính sách khác:

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn và các chế độ khác đối với người lao động. Định kỳ hàng năm Công ty tổ chức cho CBCNV đi khám sức khoẻ 01 lần. Kết hợp với Ban chấp hành công đoàn luôn quan tâm, chăm lo đời sống của cán bộ công nhân viên, cải thiện điều kiện lao động. Ngoài ra Ban giám đốc Công ty có chế độ thưởng nhân dịp các ngày lễ, tết như 30/4, 2/9, Tết dương lịch, Tết nguyên đán, đồng thời kết hợp với công đoàn hàng năm tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan, nghỉ mát.

#### d) Hoạt động đào tạo người lao động:

Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực trong sự phát triển của Công ty, Công ty đặc biệt chú trọng công tác đào tạo nâng cao trình độ tay nghề, chuyên môn của cán bộ công nhân viên. Công ty luôn tạo điều kiện tham gia học cả trong và ngoài nước với ngành nghề chuyên môn phù hợp yêu cầu công việc, tham gia các khoá tập huấn các chế độ chính sách mới của Nhà nước.

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

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

Bước vào năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty chỉ còn là hoạt động cho thuê văn phòng tại tòa nhà Transco. Nhờ sự nỗ lực tìm kiếm khách hàng, Ban điều hành đã lấp đầy diện tích cho thuê văn phòng tại tòa nhà Transco với tỷ lệ lấp đầy bình quân năm 2025 đạt 99% tổng diện tích cho thuê. Tuy nhiên, giá cho thuê văn phòng (dự kiến trong 3 năm đầu) vẫn ở mức thấp. Hoạt động thuê tàu ngoài chưa triển khai được như kế hoạch do khách hàng có hàng truyền thống là than và thạch cao đã tạm dừng kế hoạch xuất khẩu. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 3,89 tỷ đồng, tăng 76% doanh thu kinh doanh hoạt động cho thuê văn phòng năm 2024 (doanh thu kinh doanh cho thuê văn phòng năm 2024 đạt 2,21 tỷ đồng); tăng 16% tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 (do tháng 1/2024 Công ty có 1,1 tỷ đồng doanh thu từ những hoạt động khác); đạt 17,97% so với kế hoạch năm. Giá vốn hàng bán năm 2025 là 1,9 tỷ đồng, giảm 26% so với năm trước do tháng 1/2024 Công ty vẫn còn hoạt động vận tải đội xe container và hoạt động dịch vụ vận tải là những hoạt động kinh doanh lỗ. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 là 3,8 tỷ đồng, giảm 17% so với năm trước chủ yếu do Công ty tinh giảm nhân sự nên chi phí cho người lao động giảm và Ban điều hành luôn cố gắng kiểm soát tốt các khoản chi phí. Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 đạt 7,4 tỷ đồng, tăng 4% so với năm trước và tăng 26,11% so với kế hoạch năm do tăng khoản thu từ gửi tiền tiết kiệm có kỳ hạn. Trong điều kiện kinh tế suy thoái, Công ty đã nỗ lực đạt được lợi nhuận trước thuế năm 2025 là 5,41 tỷ đồng, tăng 100,3% so với năm 2024 và tăng 48,94% kế hoạch năm.

#### **2. Tình hình tài chính**

a) Tình hình tài sản

Giá trị sổ sách tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 :

+ Tổng giá trị tài sản	:	182.387.136.978 đồng
Trong đó : - Tài sản ngắn hạn	:	142.177.228.554 đồng
- Tài sản dài hạn	:	40.209.908.424 đồng

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là 182 tỷ đồng, tăng 4 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Trong đó tài sản ngắn hạn là 142 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 78% tổng tài sản, tăng 6 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Tài sản dài hạn là 40,2 tỷ đồng, chiếm 22% tổng tài sản, giảm 1,1 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Cơ cấu tài sản chính như sau:

- Tài sản cố định là 11,09 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 6,08% tổng tài sản.
- Bất động sản đầu tư là 28,9 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 15,8% tổng tài sản.
- Tiền và tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng là 129,1 tỷ đồng, chiếm 70,8% tổng tài sản.

b) Tình hình nợ phải trả:

+ Tổng nguồn vốn	:	182.387.136.978 đồng
Trong đó: - Nợ phải trả	:	2.309.385.074 đồng
- Vốn chủ sở hữu	:	180.077.751.904 đồng

Tổng nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2025 là 182 tỷ đồng, tăng 4 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, trong đó: Nợ phải trả là 2,3 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 1,26% tổng nguồn vốn. Công ty không có khoản nợ vay Ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Nhìn chung Công ty đều thanh toán các khoản nợ cho khách hàng tương đối đều đặn và ổn định theo đúng quy định trong hợp đồng.

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

Nhằm đáp ứng định hướng phát triển và tình hình kinh doanh mới, trong năm 2025, Công ty vẫn tiếp tục tinh gọn bộ máy quản lý, vận hành. Tính đến 31/12/2025, tổng số cán bộ công nhân viên Công ty chỉ còn 06 người đều là khối quản lý.

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

- Tiếp tục khai thác cho thuê tòa nhà văn phòng Transco.

Dựa trên tình hình thực tế, Công ty xây dựng kế hoạch năm 2026 như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Vốn điều lệ	86.000	86.000	86.000
2	Tổng doanh thu thuần	27.542	11.307	7.978
3	Lợi nhuận trước thuế	3.635	5.414	3.244
4	Tỷ trọng LNTT/Tổng doanh thu	13,19%	47,88%	40,66%
5	Lợi nhuận sau thuế	2.908	4.310	2.595
6	Luỹ kế LNST chưa phân phối	76.170	77.573	14.264
7	Phân phối LNST	0	77.400	12.900
8	Cổ tức dự kiến	0%	90%	15%

**\* Các giải pháp thực hiện:**

- Thực hiện chi trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông đúng thời hạn và đúng nội dung được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

- Tiếp tục cơ cấu bộ máy tổ chức phòng ban, nhân sự theo hướng tinh giảm cho phù hợp với quy mô hoạt động và tình hình sản xuất kinh doanh thực tế của công ty. Công ty đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 miễn nhiệm 02 thành viên HĐQT và cơ cấu thành viên HĐQT sau Đại hội chỉ còn 03 người.

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

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

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

\* Về sản xuất kinh doanh:

a) Thuận lợi:

- Công ty luôn nhận được sự đồng thuận của các cổ đông; sự hỗ trợ, giúp đỡ của cổ đông chi phối là Công ty CP Transimex và cổ đông lớn là Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam trong mọi kế hoạch, mục tiêu đề ra.

- Sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị và sự nỗ lực, cố gắng, đoàn kết nhất trí cao trong thực hiện của Ban điều hành và tập thể CBCNV Công ty.

b) Khó khăn:

- Kế hoạch thuê tàu ngoài để vận chuyển các mặt hàng truyền thống như than xuất khẩu và thạch cao nhập khẩu không thực hiện được do nhu cầu vận chuyển của khách hàng giảm mạnh, hầu như không phát sinh từ đầu năm đến nay. Số lượng hàng hóa không đủ để thực hiện mỗi tháng một chuyến nên không thể thuê được tàu chuyên tuyến. Khi khách hàng có nhu cầu đột xuất, việc giao dịch thuê tàu trọng tải 7-8 nghìn tấn gặp nhiều khó khăn vì các tàu này ưu tiên vận chuyển các mặt hàng có giá trị cao hơn như gạo, phân bón, sắt thép và xi măng. Hơn nữa, việc Công ty không còn đội tàu riêng đã làm mất đi sự chủ động trong việc bố trí tàu phù hợp với yêu cầu của khách hàng.

- Giá cho thuê văn phòng vẫn đang ở mức thấp chưa đem lại lợi nhuận cho Công ty.

\* Về công tác nhân sự, lao động:

Đảm bảo thu nhập của người lao động được ổn định, bên cạnh đó tinh giản bộ máy quản lý theo hướng gọn nhẹ, hiệu quả.

\* Công tác quản lý tài chính của Công ty luôn đảm bảo tính chính xác và trung thực, thực hiện nghiêm túc các chế độ chính sách kế toán tài chính hiện hành.

**2)Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc:**

Công tác chỉ đạo kinh doanh của Ban giám đốc luôn theo sát kế hoạch và phương hướng chỉ đạo của Hội đồng quản trị phù hợp với tình hình thực tế. Ban giám đốc làm việc tích cực, làm việc có trách nhiệm, luôn bám sát các công việc hàng ngày, kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh.

Ban điều hành đã điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ, thực hiện theo đúng Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật. Tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước.

- Đã hoàn thành việc lấp đầy diện tích văn phòng cho thuê tại Toà nhà Transco trong năm 2025, triển khai quản lý, khai thác an toàn và tiết kiệm.

- Hoàn thành tốt công tác chống bão, ngăn ngừa và phòng chống thiệt hại cho Toà nhà Transco an toàn trong cả năm 2025.

- Công tác quản lý tài chính được thực hiện tốt, bảo đảm cân đối nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển kinh doanh.

- Về cơ bản, Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã triển khai kịp thời các chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên do tình hình thị trường vận tải biển rất xấu và các nguyên nhân khách quan, chủ quan đã nêu ở trên nên không thực hiện được kế hoạch về doanh thu.

## V. Quản trị Công ty

### 1. Hội đồng quản trị :

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 người trong đó số thành viên không điều hành 04 người, 01 Ủy viên hội đồng quản trị kiêm Giám đốc công ty.

a) Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Công ty phát hành tính đến hết 31/12/2025:

TT	HỌ VÀ TÊN	SỐ CMTND	CHỨC VỤ	SỐ CP SỞ HỮU CÁ NHÂN	SỐ CP ĐẠI DIỆN CHO TỔ CHỨC	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN/VỐN GÓP	TĂNG (+) GIẢM (-)
1	Lê Phúc Tùng	094071000834	Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0
2	Tạ Mạnh Cường	031065003949	Ủy viên HĐQT/Giám đốc Công ty	0	0	0	0
3	Nguyễn Văn Tuấn	031075012376	Ủy viên TT HĐQT	0	0	0	0
4	Phạm Thị Anh Thư	001175043138	Ủy viên HĐQT/Đại diện vốn của TCT Hàng hải VN	0	2.880.000	33,49%	0
5	Nguyễn Công Bằng	031076000039	Ủy viên HĐQT	0	0	0	0

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị : Hội đồng quản trị họp định kỳ 3 tháng/ lần, tổng kết công tác hoạt động sản xuất kinh doanh trong quý và đưa ra phương hướng kế hoạch cho quý sau. Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành căn cứ nhiệm vụ được phân công chỉ đạo giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, tăng

cường các hoạt động quản trị doanh nghiệp, các hoạt động kiểm soát nội bộ và kiểm soát rủi ro trong Công ty.

d) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ về quản trị Công ty: không có

## **2. Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát Công ty gồm 03 người trong đó có 01 trưởng ban kiểm soát và 02 uỷ viên.

a) Danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Công ty phát hành tính đến hết 31/12/2025:

TT	HỌ VÀ TÊN	SỐ CMTND	CHỨC VỤ	SỐ CP SỞ HỮU CÁ NHÂN	SỐ CP ĐẠI DIỆN CHO TỔ CHỨC	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN/VỐN GÓP	TĂNG (+) GIẢM (-)
1	Lê Hồng Quang	001082048600	Trưởng ban kiểm soát	0	0	0%	0
2	Mai Trọng Tài	040087027720	Uỷ viên BKS	0	0	0%	0
3	Dương Thanh Hà	017178000314	Uỷ viên BKS	0	0	0%	0

b) Ban kiểm soát căn cứ chức năng nhiệm vụ thực hiện công tác thẩm tra báo cáo tài chính, báo cáo hoạt động kinh doanh của Công ty. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác quản trị, điều hành hoạt động kinh doanh Công ty của Hội đồng quản trị và Ban điều hành

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

a) Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và các cán bộ quản lý:

\* Thù lao HĐQT, ban kiểm soát theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 như sau:

+ Chủ tịch HĐQT:	5.000.000 đồng/tháng
+ Thành viên HĐQT:	3.000.000đ/người/tháng
+ Trưởng ban kiểm soát:	3.000.000đ/người/tháng
+ Thành viên ban kiểm soát:	2.500.000đ/người/tháng

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	THU NHẬP NĂM 2025 (VND)
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>		
1	Lê Phúc Tùng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000
2	Phạm Thị Anh Thư	Phó chủ tịch HĐQT	36.000.000
3	Lê Tất Hưng	Ủy viên HĐQT (đến 22/04/2025) Giám đốc (đến 01/08/2025)	12.000.000 458.282.267
4	Trần Trọng Tâm	Ủy viên HĐQT (từ 22/04/2025 -30/12/2025) Giám đốc (từ 01/08/2025 -15/11/2025); Phó Giám đốc (từ 01/01/2025 – 01/08/2025)	19.500.000 361.061.972
5	Nguyễn Công Bằng	Ủy viên HĐQT (từ 30/12/2025)	4.500.000
6	Tạ Mạnh Cường	Ủy viên HĐQT Giám đốc Công ty (từ 15/11/2025)	36.000.000 0
7	Nguyễn Văn Tuấn	Ủy viên HĐQT	36.000.000
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>		
1	Vũ Thị Hậu	Trưởng BKS (đến 30/12/2025)	24.000.000
2	Mai Trọng Tài	Ủy viên BKS	30.000.000
3	Dương Thanh Hà	Ủy viên BKS	30.000.000
4	Lê Hồng Quang	Trưởng BKS (từ 30/12/2025)	0

\* Chi phí hội họp, hoạt động khác của HĐQT: không trích.

\* Các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát : Không có

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người có liên quan của cổ đông nội bộ :

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số nghị quyết/quyết định của HĐQT	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch	Ghi chú
1	CN Công ty CP Transimex tại Hà Nội	Công ty CP Transimex là cổ đông chi phối	0301874259-001	Tầng 9-10-11 Toà nhà GrandBuiding, số 30-32 phố Hoà Mã, P. Hai Bà Trưng, Hà	Năm 2025		Dịch vụ cho thuê văn phòng với tổng giá trị giao dịch 398.521.728 đồng (không	

				Nội			bao gồm VAT)
3	CN Công ty CP Transimex tại Hải Phòng	Công ty CP Transimex là cổ đông chi phối	0301874259-002	Tầng 3B-Toà nhà Transco, số 05 lô 2B P..Ngô Quyền, HP	Năm 2025		Dịch vụ cho thuê văn phòng với tổng giá trị giao dịch 94.937.308 đồng (không bao gồm VAT)
4	CN Công ty CP Vinafreight tại Hải Phòng	Cùng là công ty con của Công ty CP Transimex	0302511219-002	Tầng3A- Toà nhà Transco, số 5 lô 2B KĐT mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi, P.Ngô Quyền, HP	Năm 2025		Dịch vụ cho thuê văn phòng với tổng giá trị giao dịch 301.383.386 đồng (không bao gồm VAT)
5	Công ty CP Transimex Shipping	Cùng là công ty con của Công ty CP Transimex	0202185730	Tầng 6, số 5 lô 2B KĐT mới Ngã 5 Sân bay Cát Bi, P Ngô Quyền, HP	Từ tháng 1 đến tháng 9/2025		Dịch vụ cho thuê văn phòng với tổng giá trị giao dịch 113.002.020 đồng (không bao gồm VAT)

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Các thành viên Hội đồng quản trị liên tục học hỏi, tham gia các lớp đào tạo để nâng cao năng lực quản trị Công ty, từ đó có những biện pháp chỉ đạo kịp thời, nâng cao hiệu quả quản trị Công ty; Thường xuyên trao đổi, thảo luận với Ban điều hành để kịp thời hỗ trợ các công việc vận hành, quản trị Công ty.

#### VI. Báo cáo tài chính

- Công ty TNHH PwC Việt Nam đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty cổ phần Dịch vụ Vận tải và Thương mại và chấp thuận ý kiến toàn bộ. Toàn văn báo cáo kiểm toán năm 2025 được đính kèm báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



*[Handwritten signature]*  
GIÁM ĐỐC  
*Trần Mạnh Cường*

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



**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**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
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 giá 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
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>142.177.228.554</b>	<b>136.896.926.111</b>
110	Tiền	3	2.286.364.944	2.663.741.619
111	Tiền		2.286.364.944	2.663.741.619
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>126.900.000.000</b>	<b>121.200.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	126.900.000.000	121.200.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.433.743.679</b>	<b>2.156.399.983</b>
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)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>83.458.284</b>	<b>83.458.284</b>
141	Hàng tồn kho		83.458.284	83.458.284
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.473.661.647</b>	<b>10.793.326.225</b>
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
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>40.209.908.424</b>	<b>41.371.086.182</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>11.094.263.827</b>	<b>11.174.239.435</b>
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)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	9	<b>28.922.163.370</b>	<b>29.803.722.274</b>
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)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>193.481.227</b>	<b>393.124.473</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	193.481.227	393.124.473
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>182.387.136.978</b>	<b>178.268.012.293</b>

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
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.309.385.074</b>	<b>2.501.059.408</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.528.491.074</b>	<b>1.720.165.408</b>
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
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>780.894.000</b>	<b>780.894.000</b>
337	Phải trả dài hạn khác	15	780.894.000	780.894.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>180.077.751.904</b>	<b>175.766.952.885</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>180.077.751.904</b>	<b>175.766.952.885</b>
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
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>182.387.136.978</b>	<b>178.268.012.293</b>



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	Chi 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)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
			2025 VND	2024 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
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)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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 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 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 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
<b>Nguyên giá</b>				
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	<b>5.425.233.348</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	(79.836.846)	(1.391.043.636)	(35.409.431)	<b>(1.506.289.913)</b>
Khấu hao trong năm	(79.975.608)	-	-	<b>(79.975.608)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>(159.812.454)</u>	<u>(1.391.043.636)</u>	<u>(35.409.431)</u>	<u><b>(1.586.265.521)</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.918.943.435	-	-	<b>3.918.943.435</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>3.838.967.827</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>3.838.967.827</b></u>

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
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7.255.296.000	55.000.000	<b>7.310.296.000</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	(55.000.000)	<b>(55.000.000)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>7.255.296.000</u>	<u>-</u>	<u><b>7.255.296.000</b></u>

(\*) 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 TƯ

Tòa nhà văn phòng  
VND

<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	30.684.415.596
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
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)
<b>Giá trị còn lại</b>	
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 nợ Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2025 VND		Số phải thu/phải nợ trong năm VND		Số đã thực nộp trong năm VND		Phân loại lại/ cấn 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	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>110.550.623</u>	<u>-</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	1.102.922.082	(925.063.869)	(925.063.869)	-	366.590.424			
Thuế thu nhập cá nhân	-	125.572.798	125.572.798	(62.680.216)	(62.680.216)	(54.035.152)	8.857.430			
Thuế giá trị gia tăng	-	376.180.049	376.180.049	-	-	(376.180.049)	-			
Thuế khác	-	12.529.328	12.529.328	(12.529.328)	(12.529.328)	-	-			
	<u>188.732.211</u>	<u>1.617.204.257</u>	<u>1.617.204.257</u>	<u>(1.000.273.413)</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**

	<b>2025</b> <b>VND</b>	<b>2024</b> <b>VND</b>
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**

	<b>2025</b> <b>VND</b>	<b>2024</b> <b>VND</b>
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	31.12.2024
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	<u>8.600.000</u>	<u>8.600.000</u>

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	<u>8.600.000</u>	<u>100,00</u>	<u>8.600.000</u>	<u>100,00</u>

(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	<u>8.600.000</u>	<u>86.000.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VẬN TẢI VÀ THƯƠNG MẠI

Mẫu số B 09 - DN

17 TÍNH HÌNH TẶNG GIÁM 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 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.

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

**(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**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<u>3.891.874.188</u>	<u>3.344.928.808</u>

## 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 (*)	<u>1.102.922.082</u>	<u>548.932.211</u>
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	-	-
	<u>1.102.922.082</u>	<u>548.932.211</u>

(\*) 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
	<u>5.891.269.136</u>	<u>7.477.763.794</u>



## 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 Nhân sự quản lý chủ chốt	Cổ đông 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
<b>(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>		
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>
<b>(ii) Bán tài sản cố định</b>		
Công ty Cổ phần Transimex	-	4.266.428.632
	<u>-</u>	<u>4.266.428.632</u>
<b>(iii) Chia cổ tức</b>		
Công ty Cổ phần Transimex	-	4.182.984.000
	<u>-</u>	<u>4.182.984.000</u>
<b>(iv) Nhận đặt cọc</b>		
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
<b>(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Cổ phần Transimex	-	4.886.421
Công ty Cổ phần Transimex Shipping	-	907.407
	-	<u>5.793.828</u>
<b>(ii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 15)</b>		
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.847.245.336</b>	<b>10.118.448.970</b>

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