

Báo cáo Tài chính riêng

CÔNG TY CỔ PHẦN KHO VẬN VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(Đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Thương mại (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Thương mại tiền thân là Công ty Kho vận và Dịch vụ Thương mại được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo quyết định số 1632/QĐ-BTM ngày 05/11/2004 và 1311/QĐ-BTM ngày 28/04/2005 của Bộ Thương mại. Công ty hoạt động theo giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107691 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2005 và giấy đăng ký thay đổi lần 22 ngày 17 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 375 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Xuân	Chủ tịch - Người đại diện theo pháp luật
Ông Nguyễn Kim Cương	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Trường Giang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Thành viên
Ông Vũ Hồng Quảng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Văn Đại	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/09/2025
Ông Nguyễn Tường Huy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/12/2025
Ông Lại Hợp Điền	Quyền giám đốc chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	

Ban kiểm soát

Bà Vũ Thị Thơm	Trưởng ban	
Ông Phan Ngọc Tân	Thành viên	
Bà Dương Thị Huế	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/01/2026
Ông Hà Quang Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/01/2026

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- ▶ Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;

- ▶ Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- ▶ Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Xuân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Thương mại

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Thương mại được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến các Thuyết minh sau:

- ▶ Thuyết minh 07(**) của Báo cáo tài chính riêng về việc Công ty chưa thực hiện trình ý kiến Đại hội đồng cổ đông để đưa ra phương án xử lý khoản lợi nhuận đã phân phối quá do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố tiền thuê đất tại 20 Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội theo hướng dẫn của Tổng Cục thuế.
- ▶ Thuyết minh 18.a của Báo cáo tài chính riêng liên quan đến việc Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025, số lợi nhuận đã phân phối này vượt quá so với lợi nhuận còn được sử dụng để chi trả cổ tức số tiền là 905.414.948 VND.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC

Đỗ Mạnh Cường

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0744-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Trần Quang Thắng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5166-2025-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.253.297.398	19.446.346.040
110	I. Tiền và tương đương tiền	3	984.385.398	1.188.086.244
111	1. Tiền		484.385.398	1.188.086.244
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.400.000.000	300.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	4.400.000.000	300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.734.699.236	17.934.795.296
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	6.120.298.637	8.247.023.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	151.534.769	211.600.997
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	10.462.865.830	9.476.170.639
140	IV. Hàng tồn kho	8	-	-
141	1. Hàng tồn kho		40.799.674	40.799.674
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(40.799.674)	(40.799.674)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.134.212.764	23.464.500
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	-	20.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.694.112	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	1.123.518.652	3.464.500
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		50.852.408.014	52.161.536.459
220	I. Tài sản cố định		16.930.345.191	18.692.094.188
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.324.865.291	11.086.614.288
222	- Nguyên giá		27.240.093.300	27.240.093.300
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.915.228.009)	(16.153.479.012)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	7.605.479.900	7.605.479.900
228	- Nguyên giá		7.842.479.900	7.842.479.900
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(237.000.000)	(237.000.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	18.412.378.541	19.467.403.180
231	- Nguyên giá		27.464.518.885	27.464.518.885
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.052.140.344)	(7.997.115.705)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.747.183.482	1.092.592.593
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.747.183.482	1.092.592.593
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		11.780.000.000	11.780.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	11.280.000.000	11.280.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	500.000.000	500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.982.500.800	1.129.446.498
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	1.982.500.800	1.129.446.498
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		74.105.705.412	71.607.882.499

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.412.355.213	9.626.717.963
310	I. Nợ ngắn hạn		8.821.355.213	5.126.717.963
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	233.001.035	555.001.488
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		7.340.000	112.329.614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.101.649.013	1.297.287.652
314	4. Phải trả người lao động		52.074.339	70.809.366
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		4.522.499	221.948.070
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	2.718.312.965	2.629.609.298
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	4.600.000.000	150.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		104.455.362	89.732.475
330	II. Nợ dài hạn		591.000.000	4.500.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	591.000.000	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	-	4.500.000.000
400	D. NGUỒN VỐN		64.693.350.199	61.981.164.536
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	64.693.350.199	61.981.164.536
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		60.119.320.000	60.119.320.000
411a	2. - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		60.119.320.000	60.119.320.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		1.151.756.997	1.151.756.997
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.422.273.202	710.087.539
421a	5. - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(1.282.214.948)	(1.399.530.000)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.704.488.150	2.109.617.539
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		74.105.705.412	71.607.882.499



Hoàng Trung Hiếu
Người lập biểu



Hoàng Trung Hiếu
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Xuân
Chủ tịch HĐQT



Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	15.739.065.580	16.157.691.968
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	15.739.065.580	16.157.691.968
11	3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	4.708.554.773	7.726.230.615
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.030.510.807	8.431.461.353
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	1.943.741.639	1.708.009.368
22	6. Chi phí tài chính	23	372.000.000	105.972.603
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		372.000.000	105.972.603
25	8. Chi phí bán hàng		38.179.176	90.829.324
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	7.217.023.465	8.574.756.402
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.347.049.805	1.367.912.392
31	11. Thu nhập khác	25	231.028.420	1.216.769.276
32	12. Chi phí khác	26	13.814.430	289.669.188
40	13. Lợi nhuận khác		217.213.990	927.100.088
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.564.263.795	2.295.012.480
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	859.775.645	185.394.941
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.704.488.150	2.109.617.539


Hoàng Trung Hiếu
Người lập biểu


Hoàng Trung Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Xuân
Chủ tịch HĐQT



Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		5.564.263.795	2.295.012.480
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		2.816.773.636	3.604.750.012
03	Các khoản dự phòng		-	29.658.874
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(1.943.741.639)	(2.874.778.644)
06	Chi phí lãi vay		372.000.000	105.972.603
08	3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.809.295.792	3.160.615.325
09	Giảm các khoản phải thu		286.579.596	1.979.388.325
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(653.466.341)	(7.773.997.842)
12	(Giảm)/Tăng chi phí trả trước		(833.054.302)	1.032.126.714
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.000.000)	(8.000.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(185.394.941)	(1.017.256.086)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(174.000.000)	(174.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.237.959.804	(2.801.123.564)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.431.822.689)	(5.329.343.699)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	467.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.200.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.100.000.000	6.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.943.741.639	1.932.241.697
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.588.081.050)	3.069.897.998

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	4.500.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(50.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở		(1.803.579.600)	(3.907.755.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.853.579.600)	592.244.200
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(203.700.846)	861.018.634
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	1.188.086.244	327.067.610
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	984.385.398	1.188.086.244



Hoàng Trung Hiếu
Người lập biểu



Hoàng Trung Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Xuân
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Thương mại ("Công ty") tiền thân là Công ty Kho vận và Dịch vụ Thương mại được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo quyết định số 1632/QĐ-BTM ngày 05/11/2004 và 1311/QĐ-BTM ngày 28/04/2005 của Bộ Thương mại. Công ty hoạt động theo giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107691 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2005 và giấy đăng ký thay đổi lần 22 ngày 17 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội).

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 375 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 60.119.320.000 VND, tương ứng với 6.011.932 cổ phần phổ thông, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 23 người).

Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là kinh doanh cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng làm việc.

Đặc điểm hoạt động Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm tài chính 2025, Công ty tiếp tục duy trì và triển khai các hoạt động kinh doanh một cách ổn định. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện thanh lý tài sản tại địa điểm 300 Nguyễn Xiển. Theo đó, chi phí thuê đất và chi phí khấu hao tài sản cố định liên quan đến khu vực này không còn phát sinh trong năm, dẫn đến giá vốn hàng bán giảm đáng kể so với năm trước.

Cấu trúc Công ty

<u>Đơn vị trực thuộc</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Văn phòng Công ty tại Hà Nội	Số 375, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh sản phẩm dầu mỡ, sản phẩm cao su tổng hợp, các sản phẩm săm lốp ô tô, thiết bị văn phòng, hàng tiêu dùng..., dịch vụ giao nhận vận chuyển, cho thuê kho bãi
Chi nhánh số 2 tại Hải Phòng	Số 52 Trần Khánh Dư, phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh sản phẩm dầu mỡ, dịch vụ giao nhận vận chuyển, cho thuê kho bãi
Chi nhánh tại Bình Dương	Số 1/555, đường Thuận Giao 20, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh sản phẩm dầu mỡ, phụ tùng; dịch vụ giao nhận vận chuyển, cho thuê kho bãi

Thông tin về công ty con xem tại Thuyết minh số 13.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán và đơn vị tiền tệ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công 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 có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- ▶ Dự phòng phải thu khó đòi;
- ▶ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- ▶ Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định; Bất động sản đầu tư
- ▶ Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- ▶ Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- ▶ Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định

theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- ▶ Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- ▶ Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- ▶ Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm tài chính và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định bằng phương pháp bình quân gia quyền.
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm tài chính căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khấu hao ước tính như sau :

▶ Nhà cửa và vật kiến trúc	05-24 năm
▶ Máy móc, thiết bị	04-10 năm
▶ Phương tiện vận tải	05-20 năm
▶ Thiết bị văn phòng	03-05 năm
▶ Các tài sản khác	05 năm
▶ Phần mềm quản lý	04 năm
▶ Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

2.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau :

▶ Nhà cửa, vật kiến trúc	05-24 năm
--------------------------	-----------

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm (nếu có) căn cứ vào khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được lập khi công ty phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

2.14 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- ▶ Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 năm đến 3 năm.
- ▶ Chi phí thuê nhà trả trước được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê nhà.
- ▶ Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 1 năm đến 3 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền phù hợp với từng năm tài chính.

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.22 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- ▶ Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- ▶ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- ▶ Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi và doanh thu tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các 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.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là khoản chiết khấu thương mại.

Các khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 Các bên liên quan

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

- ▶ Các doanh nghiệp 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 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 nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- ▶ Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chủ yếu là cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng làm việc và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	257.352.154	509.683.115
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	227.033.244	678.403.129
Các khoản tương đương tiền (*)	500.000.000	-
	984.385.398	1.188.086.244

(*) Tại ngày 31/12/2025, Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 3,9%/năm tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại – Chi nhánh Hà Nội.

4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- ▶ Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại 31/12/2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 04 tháng đến 12 tháng, có tổng giá trị: 4.400.000.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất 4,6%/năm đến 5,4%/năm.
- ▶ Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại 31/12/2025 của Công ty là trái phiếu có giá trị 500.000.000 VND theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có kỳ hạn 7 năm, mã trái phiếu AGRIBANK202703, đợt phát hành ngày 24/12/2020.

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	487.568.404	-	189.041.064	-
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	487.568.404	-	189.041.064	-
Bên khác	5.632.730.233	-	8.057.982.596	-
Công ty CP Thương Mại An Việt Nam	4.852.307.917	-	7.236.900.000	-
Công ty TNHH Khai Tuệ Trí Khác	119.600.000 660.822.316	- -	- 821.082.596	- -
	6.120.298.637	-	8.247.023.660	-

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên khác				
Công ty CP Lexus Thăng Long	80.000.000	-	-	-
Công ty CP vật tư thiết bị PCCC Hà Nội	-	-	200.000.000	-
Khác	71.534.769	-	11.600.997	-
	151.534.769	-	211.600.997	-

7. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Tạm ứng	8.500.000	106.249.625
Tạm ứng kinh phí đầu tư dự án 20 Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội (*)	9.171.611.407	8.674.379.607
Phải thu cổ tức	902.400.000	300.000.000
LNST năm 2023 đã phân phối thừa chờ xử lý (**)	380.354.423	380.354.423
Phải thu khác	-	15.186.984
	10.462.865.830	9.476.170.639
b) Chi tiết theo đối tượng		
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	902.400.000	300.000.000
Cán bộ nhân viên công ty	9.180.111.407	8.780.629.232
Các đối tượng khác	380.354.423	395.541.407
	10.462.865.830	9.476.170.639
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan		
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	902.400.000	300.000.000
	902.400.000	300.000.000

(*) Tạm ứng kinh phí thực hiện Dự án (Thuyết minh số 12).

(**) Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng chi phí thuê đất năm 2023 tại 20 Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội với số tiền 475.443.029 VND theo công văn hướng dẫn giải đáp chính sách tiền thuê đất số 2005/TCT-CS ngày 13/05/2024 của Tổng Cục Thuế, điều đó làm lợi nhuận sau thuế ("LNST") năm 2023 giảm tương ứng 380.354.423 VND. Công ty sẽ điều chỉnh số liệu này sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án xử lý.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa	40.799.674	(40.799.674)	40.799.674	(40.799.674)
	40.799.674	(40.799.674)	40.799.674	(40.799.674)

9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí thuê nhà	-	20.000.000
	-	20.000.000
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	1.982.500.800	1.110.709.298
Chi phí sửa chữa, cải tạo	-	18.737.200
	1.982.500.800	1.129.446.498

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	14.513.225.831	4.267.273.481	7.265.901.040	740.147.948	453.545.000	27.240.093.300
Tại ngày 31/12/2025	14.513.225.831	4.267.273.481	7.265.901.040	740.147.948	453.545.000	27.240.093.300
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	9.978.731.957	1.731.677.242	3.724.771.606	451.159.386	267.138.821	16.153.479.012
Khấu hao trong năm	648.070.506	200.775.684	769.666.668	52.527.144	90.708.995	1.761.748.997
Tại ngày 31/12/2025	10.626.802.463	1.932.452.926	4.494.438.274	503.686.530	357.847.816	17.915.228.009
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	4.534.493.874	2.535.596.239	3.541.129.434	288.988.562	186.406.179	11.086.614.288
Tại ngày 31/12/2025	3.886.423.368	2.334.820.555	2.771.462.766	236.461.418	95.697.184	9.324.865.291

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.805.399.494 VND.

11. Tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư

	BĐS đầu tư		TSCĐ vô hình		Tổng VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Quyền sử dụng đất (**)	Phần mềm máy tính		
		VND	VND		
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	27.464.518.885	7.605.479.900	237.000.000		7.842.479.900
Tại ngày 31/12/2025	27.464.518.885	7.605.479.900	237.000.000		7.842.479.900
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	7.997.115.705	-	237.000.000		237.000.000
Khấu hao trong năm	1.055.024.639	-	-		-
Tại ngày 31/12/2025	9.052.140.344	-	237.000.000		237.000.000
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	19.467.403.180	7.605.479.900	-		7.605.479.900
Tại ngày 31/12/2025	18.412.378.541	7.605.479.900	-		7.605.479.900

(*) Bất động sản đầu tư là kho, văn phòng tại Đông Anh, Trâu Quỳ, Minh Khai... được sử dụng để cho thuê hoạt động. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

(**) Quyền sử dụng đất lâu dài của Công ty tại số 1/555 khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 237.000.000 VND.

12. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang là chi phí phục vụ Dự án "Bãi đỗ xe, thương mại dịch vụ, văn phòng trưng bày giới thiệu sản phẩm" tại số 20 phố Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3223/QĐ-UBND ngày 14/06/2023 của UBND thành phố Hà Nội. Dự án có tổng mức đầu tư là 130 tỷ VND, thời gian thực hiện từ Quý I năm 2022 đến hết Quý I năm 2026.

Đến thời điểm hiện tại, Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 02/QĐ-QHKT-TMB ngày 04/02/2025. Đồng thời, Công ty đã nộp hồ sơ trình Sở Xây dựng thẩm định Quy hoạch mặt bằng ngày 10/02/2025, làm cơ sở cho việc xem xét để được cấp phép xây dựng.

13. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	11.280.000.000	-	11.280.000.000	-
	11.280.000.000	-	11.280.000.000	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với các công ty chưa niêm yết.

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

<u>Tên công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (*)</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết (*)</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội (*)	Số 375, Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội	60%	60%	Kinh doanh mặt hàng dầu mỡ, dung môi, hóa chất và gỗ gỗ đồ Doussie

(*) Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội có vốn điều lệ là 18.800.000.000 VND, trong đó Công ty mẹ góp 11.280.000.000 VND chiếm 60,00%, các cổ đông khác góp 7.520.000.000 VND chiếm 40,00%.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND	Giá trị VND	Giá trị VND	Giá trị VND
Bên khác				
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Đại Phúc Lộc	40.716.000	40.716.000	70.362.000	70.362.000
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư An Phát Đạt	-	-	194.184.000	194.184.000
Công ty CP chứng khoán FPT	-	-	82.500.000	82.500.000
Khác	192.285.035	192.285.035	207.955.488	207.955.488
	233.001.035	233.001.035	555.001.488	555.001.488

15. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Năm 2025		31/12/2025	
	Số phải thu		Số phải nộp		Số phải nộp	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	730.946.558	1.217.416.276	1.610.320.099		338.042.735
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	86.225.574	859.775.645	185.394.941		760.606.278
Thuế thu nhập cá nhân	3.464.500	537.250	132.178.980	126.916.730	665.000	3.000.000
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	477.941.375	3.321.529.450	4.916.014.014	1.116.543.189	-
Các khoản phải nộp khác	-	1.636.895	16.177.535	24.124.893	6.310.463	-
	3.464.500	1.297.287.652	5.547.077.886	6.862.770.677	1.123.518.652	1.101.649.013

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

16. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi tiết theo nội dung		
Phải trả lãi chậm nộp vốn cổ phần hóa (*)	2.619.855.570	2.619.855.570
Khác	98.457.395	9.753.728
	2.718.312.965	2.629.609.298
Chi tiết theo đối tượng		
Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh Vốn Nhà nước (*)	2.619.855.570	2.619.855.570
Khác	98.457.395	9.753.728
	2.718.312.965	2.629.609.298
b) Dài hạn		
Chi tiết theo nội dung		
Nhận đặt cọc thuê nhà	591.000.000	-
	-	-
	591.000.000	-
Chi tiết theo đối tượng		
Công ty TNHH Công nghệ nhãn khoa kính mắt Việt Tín	280.000.000	-
Trường Cao đẳng Công nghệ Quốc gia Nhật Bản	102.000.000	-
Khác	209.000.000	-
	591.000.000	-

(*) Khoản phải trả lãi chậm nộp vốn cổ phần hóa từ năm 2005 đến năm 2011 theo Công văn số 1105/ĐTKDV-TCKT ngày 15/06/2019 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.

17. Các khoản vay

	01/01/2025		Năm 2025		31/12/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND	VND	VND	VND	Giá trị VND	VND
Ngắn hạn						
Bên khác						
Vay các cá nhân (*)	150.000.000	150.000.000	-	50.000.000	100.000.000	100.000.000
Bên liên quan- Vay dài hạn đến hạn trả						
Công ty CP Kho vận và Thương mại Dịch vụ Hà Nội (**)	-	-	4.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000
	150.000.000	150.000.000	4.500.000.000	50.000.000	4.600.000.000	4.600.000.000
Dài hạn						
Bên liên quan						
Công ty CP Kho vận và Thương mại Dịch vụ Hà Nội (**)	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	-	-	(4.500.000.000)	-	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	-	-

(*) Vay cá nhân là các khoản vay cán bộ công nhân viên Công ty nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 6%/năm, lãi được thanh toán 3 tháng/lần, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất có thể thay đổi từng năm theo quyết định của Tổng Giám đốc Công ty.

(**) Khoản vay theo các hợp đồng vay ngày 29/09/2024 số tiền 1.000.000.000 VND và hợp đồng vay ngày 01/10/2024 số tiền 3.500.000.000 VND, nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ thực hiện dự án với lãi suất 8%/năm, lãi được thanh toán 3 tháng/lần, thời hạn vay là 24 tháng và đến hạn trả trong năm 2026.

18. Vốn chủ sở hữu

a) Biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	60.119.320.000	1.151.756.997	2.322.108.243	63.593.185.240
Lợi nhuận năm trước	-	-	2.109.617.539	2.109.617.539
Chia cổ tức	-	-	(3.907.755.800)	(3.907.755.800)
Trích lập các quỹ	-	-	(20.236.866)	(20.236.866)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(174.000.000)	(174.000.000)
Lợi nhuận phân phối thừa chờ xử lý (**)	-	-	380.354.423	380.354.423
Tại ngày 01/01/2025	60.119.320.000	1.151.756.997	710.087.539	61.981.164.536
Lợi nhuận năm nay	-	-	4.704.488.150	4.704.488.150
Chia cổ tức (*)	-	-	(1.803.579.600)	(1.803.579.600)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	(14.722.887)	(14.722.887)
Thù lao HĐQT, BKS (*)	-	-	(174.000.000)	(174.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	60.119.320.000	1.151.756.997	3.422.273.202	64.693.350.199

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		1.992.302.487
Chi trả cổ tức theo tỷ lệ 3% bằng tiền trên vốn 60 tỷ VND	90,53	1.803.579.600
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	8,73	174.000.000
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	0,74	14.722.887

Nguồn phân phối là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024 số tiền 1.086.887.539 VND, gồm:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 710.087.539 VND và
- Cổ tức công ty con phân phối lợi nhuận năm 2024 là 376.800.000 VND (Thuyết minh 22).

So với lợi nhuận còn được sử dụng để chi trả cổ tức đã đề cập ở trên, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 vượt quá số tiền là 905.414.948 VND. Công ty dự kiến sẽ trình Đại hội đồng Cổ đông giải quyết trong lần họp sắp tới.

(**) Thuyết minh số 7

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Văn Xuân	29.369.920.000	48,85	29.369.920.000	48,85
Nguyễn Thế Hình	2.220.540.000	3,69	2.220.540.000	3,69
Nguyễn Kim Cương	2.163.120.000	3,60	2.163.120.000	3,60
Cổ đông khác	26.365.740.000	43,86	26.365.740.000	43,86
	60.119.320.000	100,00	60.119.320.000	100,00

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	60.119.320.000	60.119.320.000
- Vốn góp cuối năm	60.119.320.000	60.119.320.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	1.803.579.600	3.907.755.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	1.803.579.600	3.907.755.800
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(1.803.579.600)	(3.907.755.800)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(1.803.579.600)	(3.907.755.800)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.012.000	6.012.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	6.011.932	6.011.932
- Cổ phiếu phổ thông	6.011.932	6.011.932
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.011.932	6.011.932
- Cổ phiếu phổ thông	6.011.932	6.011.932
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng và Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê hoạt động

Tài sản thuê ngoài là các Hợp đồng thuê đất (HĐTĐ) được trả tiền thuê hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo thông báo của cơ quan thuế, cụ thể như sau:

<u>Hợp đồng</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Nội dung</u>
Hợp đồng sửa đổi, bổ sung mới nhất số 674/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 08/08/2016.	Tổ dân phố Bình Minh, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Sử dụng cho mục đích làm văn phòng, thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 15/10/1993, diện tích khu đất là 329,5 m ² .
Hợp đồng sửa đổi, bổ sung mới nhất số 515/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 03/11/2015	Tổ dân phố Bình Minh, xã Gia Lâm, Hà Nội	Sử dụng cho mục đích làm xưởng sản xuất và nhà kho, thời hạn thuê kể từ 01/01/2008 đến 01/01/2053, diện tích khu đất là 1.284,3 m ² .
Hợp đồng số 109-09/HĐTĐTN ngày 05/05/2009 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 241/PLĐHTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/06/2019	Thôn Bình Minh, xã Gia Lâm, Hà Nội	Sử dụng cho mục đích làm kho và cơ sở sản xuất, thời hạn thuê 45 năm kể từ ngày 01/01/2008, diện tích khu đất là 7.195 m ² .
Hợp đồng sửa đổi, bổ sung mới nhất số 326/HĐTĐ ngày 17/12/2009 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 279/PLHĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/07/2019	Xã Đông Anh, Hà Nội	Sử dụng cho mục đích văn phòng làm việc, kho chứa sản phẩm sạch thời hạn thuê 50 năm kể từ 15/10/1993, diện tích khu đất là 15.279 m ² .

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
USD	1.797,93	1.797,93

20. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng hóa	55.312.757	43.179.091
Cung cấp dịch vụ cho thuê	15.683.752.823	13.049.065.874
Cung cấp dịch vụ khác	-	3.065.447.003
	15.739.065.580	16.157.691.968
Trong đó, Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 31)	803.947.500	799.135.800

21. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng hóa	43.336.452	34.070.000
Cung cấp dịch vụ cho thuê	4.665.218.321	5.261.999.176
Cung cấp dịch vụ khác	-	2.430.161.439
	4.708.554.773	7.726.230.615
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 31)	43.336.452	34.070.000

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	664.541.639	54.409.368
Cổ tức lợi nhuận được chia (*)	1.279.200.000	1.653.600.000
	1.943.741.639	1.708.009.368
Trong đó, Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 31)	1.279.200.000	1.653.600.000

(*) Bao gồm cổ tức, lợi nhuận nhận được từ Công ty con, cụ thể như sau:

- Căn cứ theo nghị quyết Hội đồng cổ đông phân phối lợi nhuận năm 2024 số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/05/2025 của Công ty con:

▶ Chi trả cổ tức bằng tiền cho Công ty mẹ với số tiền 376.800.000 VND. Cụ thể: việc phân phối lợi nhuận của Công ty con cho Công ty mẹ được thực hiện theo tỷ lệ 6% phần vốn góp (tương ứng với 11.280.000.000 VND) với số tiền 676.800.000 VND, trong đó đã tạm ứng cổ tức trong năm 2024 là 300.000.000 VND.

▶ Chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu khác với số tiền 1.278.400.000 VND (bao gồm thuế TNCN);

▶ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 316.563.828 VND;

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/2025/NQ-HĐQT ngày 30/05/2025 của Công ty mẹ về việc chấp thuận phương án nhận cổ tức năm 2025 từ Công ty con với số tiền 902.400.000 VND, tương ứng với tỷ lệ cổ tức là 8%/năm trên vốn góp.

23. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	372.000.000	105.972.603
	372.000.000	105.972.603
Trong đó, Chi phí với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 31)	360.000.000	97.972.603

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.092.276.183	3.292.126.572
Chi phí vật liệu quản lý	131.579.761	76.166.764
Chi phí dụng cụ quản lý	194.728.548	804.603.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.221.468.733	2.289.443.426
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	5.912.000
Chi phí dự phòng	-	29.658.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.120.916.216	1.678.943.795
Chi phí bằng tiền khác	453.054.024	397.901.382
	7.217.023.465	8.574.756.402

25. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc thuê nhà	160.000.000	-
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	-	1.166.769.276
Khác	71.028.420	50.000.000
	231.028.420	1.216.769.276

26. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính (Thuyết minh số 27)	13.814.430	285.562.227
Khác	-	4.106.961
	13.814.430	289.669.188

27. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.564.263.795	2.295.012.480
Các khoản điều chỉnh tăng:	13.814.430	285.562.227
- Truy thu thuế GTGT và xử phạt nộp chậm thuế (*)	13.814.430	285.562.227
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.279.200.000)	(1.653.600.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.279.200.000)	(1.653.600.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.298.878.225	926.974.707
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	859.775.645	185.394.941
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	86.225.574	918.086.719
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(185.394.941)	(1.017.256.086)
Thuế TNDN phải nộp/thu cuối năm	760.606.278	86.225.574

(*) Truy thu thuế GTGT, thuế TNDN và xử phạt nộp chậm thuế năm 2021, năm 2022 theo QĐ số 16499/QĐ-XPHC-KTr1 ngày 08/04/2024.

28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	3.120.855.359	3.320.054.524
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	326.308.309	880.770.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.221.468.733	2.289.443.426
Chi phí dự phòng	-	29.658.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.795.734.537	9.434.005.782
Chi phí khác bằng tiền	456.054.024	403.813.382
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	11.920.420.962	16.357.746.341

29. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	727.033.244	-	-	727.033.244
Phải thu khách hàng, phải thu khác	16.583.164.467	-	-	16.583.164.467
Các khoản cho vay	4.400.000.000	500.000.000	-	4.900.000.000
	21.710.197.711	500.000.000	-	22.210.197.711

01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	678.403.129	-	-	678.403.129
Phải thu khách hàng, phải thu khác	17.723.194.299	-	-	17.723.194.299
Các khoản cho vay	300.000.000	500.000.000	-	800.000.000
	18.701.597.428	500.000.000	-	19.201.597.428

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2025				
Vay và nợ	4.600.000.000	-	-	4.600.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	2.951.314.000	-	-	2.951.314.000
Chi phí phải trả	4.522.499	-	-	4.522.499
	7.555.836.499	-	-	7.555.836.499
01/01/2025				
Vay và nợ	150.000.000	-	-	150.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	3.184.610.786	-	-	3.184.610.786
Chi phí phải trả	221.948.070	-	-	221.948.070
	3.556.558.856	-	-	3.556.558.856

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

31. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng			
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	Công ty con	803.947.500	799.135.800
Mua hàng			
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	Công ty con	43.336.452	34.070.000
Nhận cổ tức			
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	Công ty con	1.279.200.000	1.653.600.000
Lãi vay			
Công ty CP Kho vận và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	Công ty con	360.000.000	97.972.603

Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc và các thành viên khác Ban Giám đốc (không bao gồm thù lao HĐQT)			
Trương Văn Đại	Tổng Giám đốc	111.000.000	222.173.801
Lại Hợp Điền	Quyền Giám đốc chi nhánh Hải Phòng	17.585.200	11.613.380

Thù lao của thành viên HĐQT và BKS

Nguyễn Văn Xuân	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Kim Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	24.000.000	24.000.000
Đỗ Trường Giang	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Vũ Hồng Quảng	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Văn Hoàn	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Vũ Thị Thơm	Trưởng ban KS	24.000.000	24.000.000
Hà Quang Tuấn	Thành viên BKS	10.000.000	12.000.000
Phan Ngọc Tân	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
		300.585.200	407.787.181

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

32. Số liệu so sánh

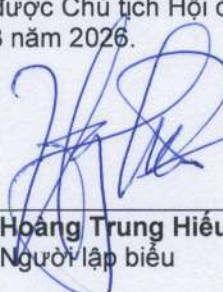
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


33. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng này đã được Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 25 tháng 03 năm 2026.

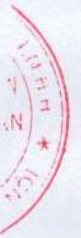



Nguyễn Văn Xuân
Chủ tịch HĐQT


Hoàng Trung Hiếu
Người lập biểu


Hoàng Trung Hiếu
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026



HÃNG KIỂM TOÁN AASC

AASC TẠI HÀ NỘI - TRỤ SỞ CHÍNH

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973

E: aasc@aasc.com.vn

A: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

AASC TẠI TP HỒ CHÍ MINH

T: (84) 28 3945 0505 - (84) 28 3945 0606 | F: (84) 28 3945 1106

E: aaschcm@aasc.com.vn

A: Tầng 3, Tòa nhà Galaxy 9, số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam

AASC TẠI QUẢNG NINH

T: (84) 203 3627 571 | F: (84) 203 3627 572

E: aascqn@aasc.com.vn

A: Số 8 Chu Văn An, Hạ Long, Quảng Ninh, Việt Nam