



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2025



Mục lục

CHƯƠNG 1

PHẦN MỞ ĐẦU	05	Tầm nhìn, sứ mệnh và mục tiêu chiến lược
-------------	----	--

CHƯƠNG 2

THÔNG TIN CHUNG	07	Tổng quan thương hiệu
	08	Lịch sử hình thành và phát triển
	09	Lĩnh vực kinh doanh
	11	Mô hình quản trị
	12	Giới thiệu Ban lãnh đạo
	14	Tổ chức nhân sự
	16	Chiến lược phát triển
	17	Rủi ro và quản trị rủi ro

CHƯƠNG 3

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025	20	Bối cảnh chung
	21	Kết quả kinh doanh năm 2025
	22	Thông tin cổ phần, cổ đông và cổ phiếu
	24	Tình hình tài chính và các chỉ số tài chính

CHƯƠNG 4

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	29	Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2025
	31	Báo cáo đánh giá trách nhiệm về môi trường và xã hội
	32	Kế hoạch nhiệm vụ năm 2026

Mục lục

CHƯƠNG 5

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	35	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty
	36	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc
	37	Phương hướng hoạt động năm 2026

CHƯƠNG 6

QUẢN TRỊ CÔNG TY	39	Hội đồng quản trị
	41	Ban kiểm soát
	42	Giao dịch, thù lao và lợi ích khác của HĐQT
	43	Thực hiện quy định về quản trị Công ty

CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025	49	Báo cáo kiểm toán độc lập
	49	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
	51	Bảng cân đối kế toán
	53	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
	54	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
	56	Thuyết minh báo cáo tài chính

CHƯƠNG

01

PHẦN MỞ ĐẦU

1.1 Tầm nhìn, sứ mệnh và mục tiêu chiến lược

Tầm nhìn, sứ mệnh và mục tiêu chiến lược

Tầm nhìn

Đưa thương hiệu Machinco1 trở thành một thương hiệu lớn trên thương trường.

Sứ mệnh

Thỏa mãn nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao của con người thông qua hình thức cung cấp các sản phẩm và dịch vụ hoàn hảo.

Mang đến cơ hội phát triển nghề nghiệp cho người lao động với môi trường làm việc thân thiện, hiện đại, năng động và chuyên nghiệp.

Gia tăng giá trị đầu tư và tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

Chung sức xây dựng hình ảnh thủ đô văn minh, hiện đại, năng động và phát triển.

Mục tiêu chiến lược

Lấy hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược để từng bước mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh, đa dạng hóa ngành nghề.

Chú trọng phát triển nguồn nhân lực để nâng cao tính chuyên nghiệp và khả năng cạnh tranh trong xu thế hội nhập.

Quản trị tài chính, sử dụng linh hoạt hiệu quả nguồn vốn, liên kết hợp tác với các đối tác tài chính phục vụ cho các dự án lớn và mở rộng lĩnh vực kinh doanh.

Xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu Công ty bằng chất lượng sản phẩm, dịch vụ mang lại cho khách hàng.



CHƯƠNG

02

THÔNG TIN CHUNG

- 2.1 Tổng quan thương hiệu
- 2.2 Lịch sử hình thành và phát triển
- 2.3 Lĩnh vực kinh doanh và địa bàn kinh doanh
- 2.4 Mô hình quản trị
- 2.5 Giới thiệu Ban lãnh đạo
- 2.6 Tổ chức nhân sự
- 2.7 Chiến lược phát triển
- 2.8 Rủi ro và quản trị rủi ro

Tổng quan Thương hiệu

Thông tin chung

Công ty Cổ phần Thiết bị được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy CNĐKKD số 0500233549 ngày 09/3/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 13/1/2025.

TÊN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thiết bị

TÊN TIẾNG ANH

Machinery Joint Stock Company

TÊN VIẾT TẮT

MACHINCO1

MÃ CỔ PHIẾU

MA1

VỐN ĐIỀU LỆ

100.503.902.000 ĐỒNG

MÃ SỐ ĐKKD

0500233549

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 10 đường Trần Phú, phường Hà Đông,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Liên hệ

ĐIỆN THOẠI

(024.3)8541022

WEBSITE

<http://www.machinco1.com.vn>

EMAIL

mac@machinco1.com.vn



Lịch sử hình thành và phát triển

1983

Thành lập Công ty Thiết bị

Công ty Thiết bị trực thuộc Liên hiệp Xuất nhập khẩu Vật tư, Bộ Vật Tư được thành lập trên cơ sở Sáp nhập Tổng kho I và Tổng kho II.

2005

Phát triển tài sản thương mại

Khai trương Tòa thương mại Machinco1 tại số 10 Trần Phú, Hà Đông, đặt nền tảng cho chiến lược phát triển lĩnh vực bất động sản thương mại và dịch vụ cho thuê.

2007 - 2010

Tăng trưởng và củng cố nền tảng

Công ty liên tục tăng vốn điều lệ, đạt 36,7 tỷ đồng vào năm 2010, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

2018

Khai trương Mac Plaza

Công ty tăng vốn điều lệ lên 52,9 tỷ đồng và khai trương Trung tâm thương mại Mac Plaza.

2023

Kỷ niệm 40 năm thành lập

Kỷ niệm 40 năm hình thành, ghi dấu hành trình phát triển ổn định và bền vững của Công ty

1985-2003

Thích ứng và hoàn thiện mô hình hoạt động

Công ty trải qua nhiều lần thay đổi về cơ cấu tổ chức và đơn vị chủ quản, từng bước thích ứng với sự chuyển đổi của nền kinh tế và hoàn thiện mô hình hoạt động.

2006

Chuyển đổi mô hình hoạt động

Chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Quyết định của Bộ Thương mại, với vốn điều lệ ban đầu 18 tỷ đồng, đánh dấu bước chuyển quan trọng về cơ cấu sở hữu và quản trị doanh nghiệp.

2012 - 2013

Ghi nhận thành tích và đóng góp

Công ty được trao tặng Cờ thi đua của Chính phủ và Huân chương Lao động hạng Nhì, ghi nhận những đóng góp nổi bật trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

2020

Niêm yết trên sàn chứng khoán

Cổ phiếu MA1 chính thức đăng ký giao dịch trên sàn UPCoM, đánh dấu bước tiến về minh bạch và chuẩn hóa hoạt động quản trị doanh nghiệp

2024

Mở rộng quy mô

Công ty tăng vốn điều lệ lên 100,5 tỷ đồng, tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Lĩnh vực kinh doanh

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI



Trung tâm thương mại Mac Plaza

Tọa lạc tại số 10 Trần Phú, phường Hà Đông, Hà Nội, sở hữu vị trí thuận lợi và kết nối giao thông linh hoạt. Tòa nhà gồm 7 tầng nổi với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 24.000 m² và 1 tầng hầm rộng 5.500 m², cùng hệ thống bãi đỗ xe có khả năng mở rộng lên đến 9.000 m². Mac Plaza được đầu tư đồng bộ với trang thiết bị hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế, đáp ứng tốt nhu cầu vận hành và trải nghiệm của khách hàng.

Với định hướng phát triển theo mô hình trung tâm thương mại phức hợp, Mac Plaza đã thu hút nhiều thương hiệu uy tín trong các lĩnh vực mua sắm, ẩm thực và giải trí. Đến nay, Mac Plaza đã khẳng định vị thế là một điểm đến tiêu dùng quen thuộc tại khu vực Hà Đông, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm mua sắm cho khách hàng.

Lĩnh vực kinh doanh

VĂN PHÒNG CHO THUÊ



Hệ thống văn phòng cho thuê

Tọa lạc tại số 10 Trần Phú, phường Hà Đông, Hà Nội, hệ thống văn phòng của Công ty được thiết kế hiện đại, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên.

Không gian làm việc được tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng, mang đến môi trường chuyên nghiệp, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu của khách hàng doanh nghiệp.

KHO TÀNG, NHÀ XƯỞNG

Hệ thống kho, xưởng

Hệ thống kho, xưởng tại 124 Phố Xóm, phường Phú Lương, Hà Nội và xã Đông Anh, Hà Nội.

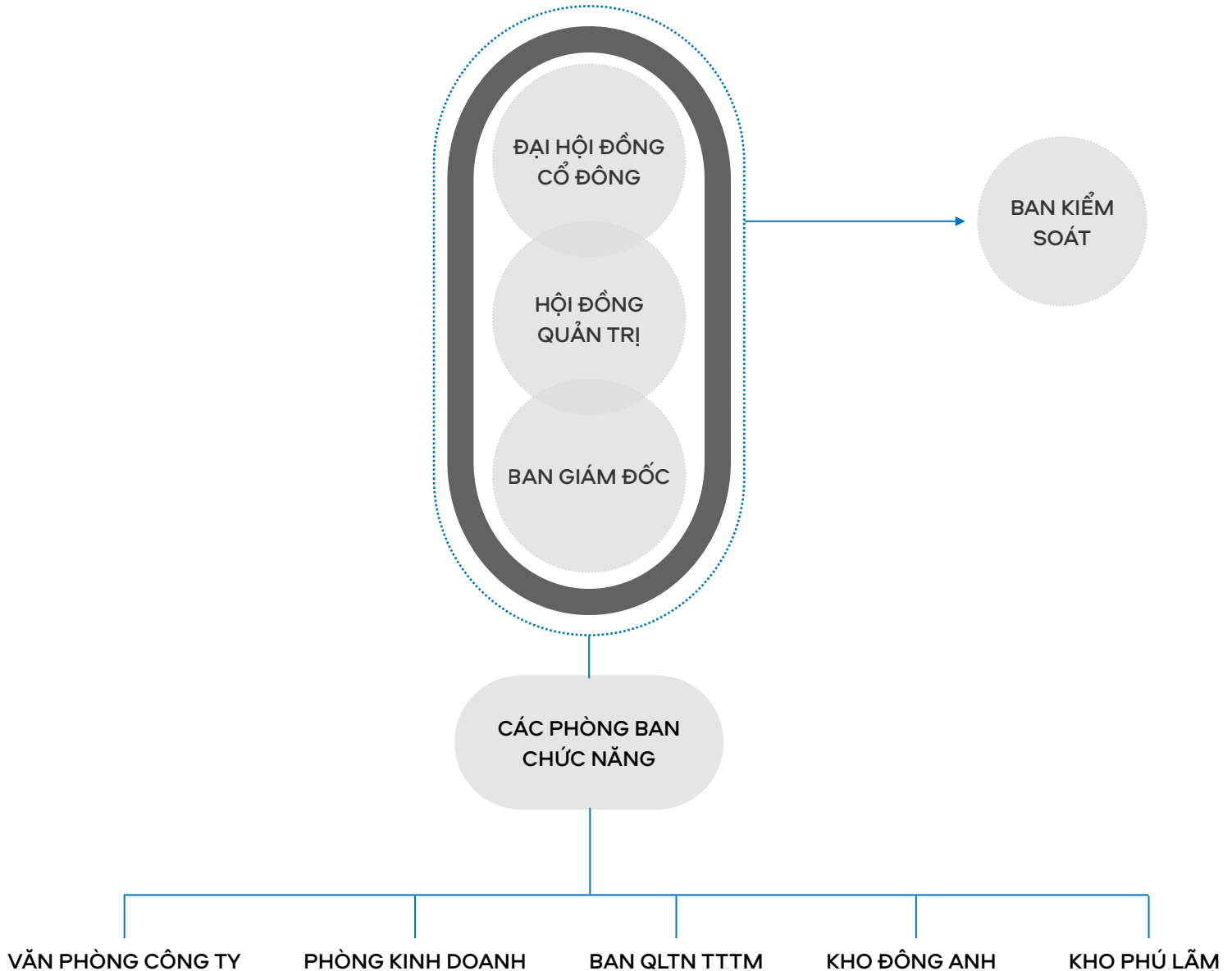
Các khu kho đều sở hữu vị trí thuận lợi, nằm trên các trục đường lớn, dễ dàng kết nối giao thông và vận chuyển hàng hóa. Hệ thống được đầu tư đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn vận hành, đảm bảo an toàn và hiệu quả khai thác.

Mô hình quản trị

Công ty tổ chức và vận hành theo mô hình quản trị Công ty Cổ phần, bao gồm các cấp quản trị và điều hành như sau:

- **Đại hội đồng cổ đông**
- **Hội đồng quản trị:** Gồm 04 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch và 03 thành viên
- **Ban Kiểm soát:** Gồm 03 thành viên, bao gồm 01 Trưởng Ban và 02 thành viên
- **Ban Điều hành:** Gồm 04 thành viên, bao gồm 01 Tổng Giám đốc, 02 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng
- **Các phòng ban chức năng:** Thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn, hỗ trợ hoạt động quản lý và vận hành của Công ty.

Cơ cấu bộ máy quản lý:



Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị (HĐQT) gồm bốn thành viên, trong đó có một chủ tịch HĐQT và ba thành viên HĐQT:

Bà Vũ Tường Vân

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1958

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Tài chính – Ngân hàng

Quá trình công tác:

- 1980 – 2013: Trưởng phòng xử lý nợ, Ngân hàng Ngoại thương Trung ương
- 2009 – 2019: Thành viên Hội đồng quản trị, Công ty Cổ phần Thiết bị
- 8/2020 – nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Công ty Cổ phần Thiết bị

Ông Vũ Thanh Tùng

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1960

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư vô tuyến điện

Quá trình công tác:

- 3/1983 – 2/1995: Chuyên viên, Tổng công ty Máy và Phụ tùng
- 3/1995 – 7/1996: Chuyên viên, Công ty Thiết bị
- 7/1996 – 12/1997: Phó phòng Kinh doanh XNK, Công ty Thiết bị
- 1/1998 – 10/1998: Trưởng phòng Kinh doanh XNK, Công ty Thiết bị
- 11/1998 – 12/2001: Phó Giám đốc, quyền Giám đốc Công ty Thiết bị
- 1/2002 – 3/2006: Tổng Giám đốc, Công ty Thiết bị
- 4/2006 – 7/2020: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Thiết bị
- 8/2020 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Thiết bị

Ông Phạm Mạnh Kiếm

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1963

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

- 4/1984 – 3/1997: Chuyên viên kế toán, Công ty Thiết bị
- 3/1997 – 4/1997: Phó phòng Kế toán, Công ty Thiết bị
- 5/1997 – 6/1999: Trưởng phòng Kế toán, Xí nghiệp giày Phú Hà
- 7/1999 – 12/2000: Phó phòng phụ trách Phòng Kế toán, Công ty Thiết bị
- 1/2001 – 6/2002: Trưởng phòng Kế toán, Công ty Thiết bị
- 7/2002 – 3/2006: Phó Tổng Giám đốc, Công ty Thiết bị
- 4/2006 – nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Thiết bị

Bà Hoàng Thị Liên Hồng

Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1979

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 7/2002 – 2/2005: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán, Chi nhánh Công ty TM và XNK tại Hà Nội
- 2/2005 – 2/2006: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán, Công ty Thiết bị
- 3/2006 – 2/2010: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán, Công ty Cổ phần Thiết bị
- 3/2010 – 6/2017: Phó phòng Tài chính - Kế toán, Công ty Cổ phần Thiết bị
- 7/2017 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thiết bị

Ban điều hành

Ban điều hành gồm bốn thành viên, trong đó có 01 Tổng Giám đốc, 02 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng

Ông Vũ Thanh Tùng

Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT

Thông tin chi tiết đã được trình bày tại mục “Thành viên Hội đồng quản trị”.

Ông Phạm Mạnh Kiếm

Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT

Thông tin chi tiết đã được trình bày tại mục “Thành viên Hội đồng quản trị”

Bà Trần Lê Trang

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- 9/2001 - 12/2004: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty cổ phần Thiết bị
- 1/2005 - 6/2020: Phó phòng Kinh doanh Công ty CP Thiết bị
- 4/2006 - 4/2015: Thành viên Ban kiểm soát
- 7/2020 - 2/2025: Trưởng phòng Kinh doanh Công ty CP Thiết bị
- 3/2025 - nay: Phó TGD Công ty Cổ phần Thiết bị.

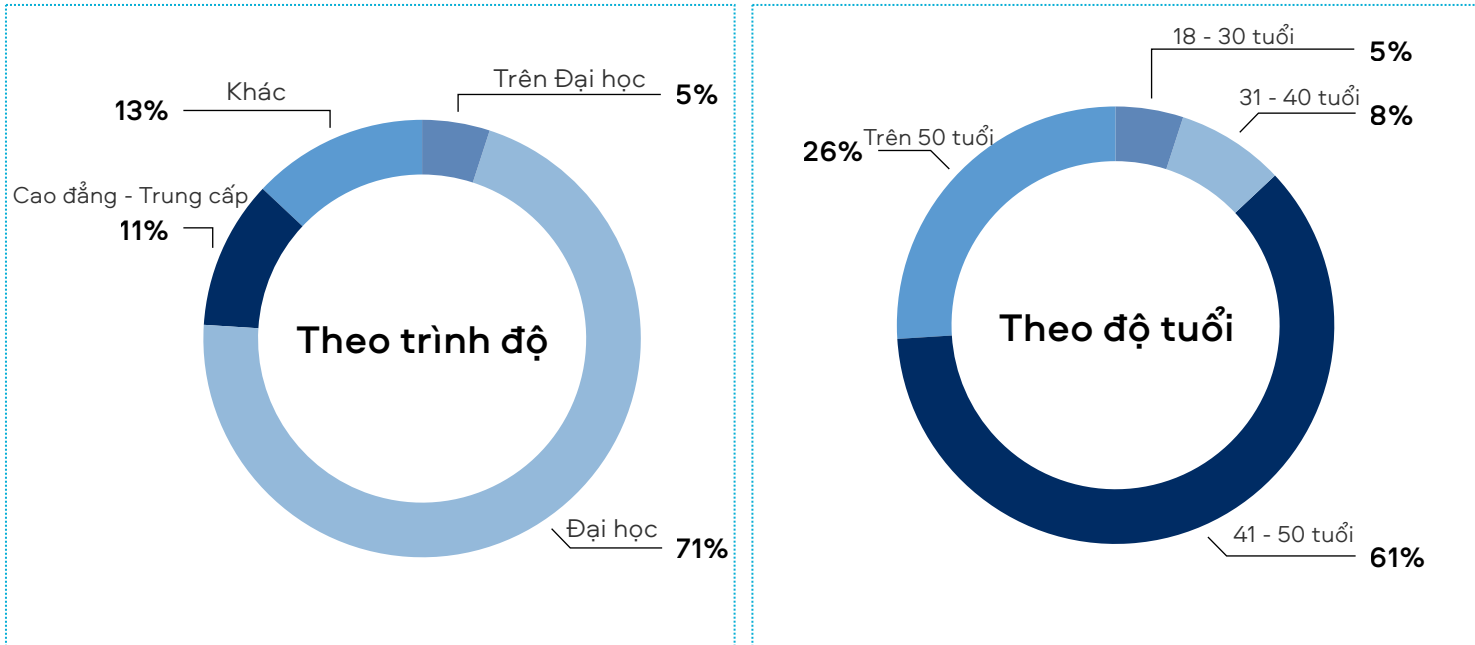
Bà Hoàng Thị Liên Hồng

Kế toán trưởng kiêm Thành viên HĐQT

Thông tin chi tiết đã được trình bày tại mục “Thành viên Hội đồng quản trị”

Cấu trúc nhân sự

Tại thời điểm 31/12/2025, Cơ cấu nhân sự công ty có 39 nhân sự.



QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

Chế độ làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8 tiếng/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với khối hành chính – văn phòng) và 6 ngày/ tuần (đối với khối dịch vụ). CBNV được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động

Điều kiện làm việc

Công ty đầu tư xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, kang trang, được cấp phát đầy đủ trang thiết bị làm việc, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV thuộc khối dịch vụ vận hành, công ty trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ, vệ sinh lao động

Nội quy lao động

Công ty rất chú trọng xây dựng nội quy lao động theo đúng quy định của pháp luật.

Lương và bảo hiểm, phúc lợi

Ngay từ đầu năm, Ban giám đốc đã điều chỉnh chính sách lương để nâng cao thu nhập cho người lao động, khuyến khích người lao động nhận rõ vai trò trách nhiệm, vị trí công việc của mình trong quá trình công tác. Thu nhập của toàn bộ cán bộ nhân viên trong Công ty được tăng 25% so với năm 2024.

Năm 2025, mặc dù doanh thu thực hiện không đạt được như kỳ vọng nhưng Ban Giám đốc đã quyết định chi thưởng 4 tháng lương, góp phần tăng thu nhập cho người lao động, mức thu nhập bình quân người lao động năm 2025 là trên 27 triệu đồng/người. Đảm bảo đóng đủ, trích nộp đủ, luôn cập nhật và áp dụng kịp thời mọi chính sách, chế độ, đảm bảo quyền lợi của Công ty cũng như của người lao động. Ngoài chế độ BHXH theo quy định, Công ty vẫn duy trì đóng thêm Bảo hiểm thân thể cho toàn thể CBNV hàng năm.

Cấu trúc nhân sự

QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

Chế độ hỗ trợ

- Hỗ trợ điện thoại di động
- Hỗ trợ ăn trưa
- Hỗ trợ di chuyển, đi lại

Các chính sách phúc lợi chính của Công ty

Phúc lợi: Chính quyền cùng công đoàn Công ty đặc biệt quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBCNV nhằm tạo động lực làm việc, khích lệ CBCNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

Theo chính sách phúc lợi của Công ty, CBCNV được tặng quà vào dịp sinh nhật, được thăm hỏi khi ốm đau,.. Vào các dịp lễ như Tết dương lịch, Tết âm lịch, Ngày thành lập Công ty 1/7, ngày quốc tế phụ nữ, ngày phụ nữ Việt Nam, Tết thiếu nhi, rằm trung thu, CBCNV được tặng quà, được tham gia buổi mít ting, liên hoan, đi dã ngoại. Việc khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể công nhân viên tiếp tục được duy trì với kinh phí gần 100 triệu mỗi năm giúp người lao động an tâm công tác.

Năm 2025 do tình hình biến động lũ lụt, thiên tai, bên cạnh với khối lượng công việc tương đối lớn, vận hành TTTM, quản lý Dịch vụ kho tàng... các bộ phận làm ca, kíp, Ban Lãnh đạo Công ty cũng đã duyệt kinh phí gần 200 triệu đồng chi tiền cho người lao động sắp xếp, cân đối công việc, tự tổ chức đi du lịch để người lao động có thời gian nghỉ ngơi, thư giãn, tạo được niềm tin vững chắc, sự gắn bó lâu dài với Công ty

Hoạt động đoàn thể

Đảng bộ và công đoàn luôn thực hiện tốt vai trò, tạo được môi trường giao tiếp, gắn kết, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể. Đảng bộ Công ty được đánh giá là Đảng bộ hoàn thành tốt nhiệm vụ. Năm 2025 cũng là năm đại hội Công đoàn Công ty CP Thiết bị nhiệm kỳ mới 2025 - 2030 thành công tốt đẹp

Chính sách thưởng

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm Công ty thực hiện chính sách thưởng hiệu quả kinh doanh cho cán bộ, nhân viên theo năng lực, mức độ hoàn thành nhiệm vụ và mức độ đóng góp vào kết quả hoạt động kinh doanh chung của Công ty.

Định hướng phát triển

1

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- **Đối với cổ đông và nhà đầu tư:** khai thác mọi tiềm năng lợi thế, tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa lợi nhuận, tăng trưởng bền vững, mang lại lợi ích cho Công ty và cổ đông.
- **Đối với khách hàng:** cung cấp chất lượng dịch vụ mang tính ổn định và lâu dài, lắng nghe và luôn củng cố năng lực để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
- **Đối với cán bộ nhân viên:** Tạo môi trường làm việc tốt và nâng cao thu nhập cho người lao động.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tài chính minh bạch, rõ ràng.
- Có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.



Định hướng phát triển

2

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả, lấy chất lượng sản phẩm dịch vụ và hiệu quả sản xuất kinh doanh làm thước đo cho sự phát triển;
- Nâng cao năng lực tài chính, trình độ công nghệ và dịch vụ, đội ngũ người lao động chuyên nghiệp hướng đến sự phát triển bền vững;
- Tăng cường chất lượng dịch vụ tạo ra giá trị gia tăng cao và các dịch vụ có tính cạnh tranh cao;
- Liên kết với các đối tác chiến lược có tiềm lực về vốn, chuyên môn kỹ thuật,... để khai thác hiệu quả nguồn lực hiện có của Công ty.

3

Các mục tiêu phát triển bền vững

- Tích cực tham gia công tác xã hội, hỗ trợ cộng đồng. Nâng cao nhận thức của nhân viên cũng như tình nguyện tham gia các phong trào kết nối và hỗ trợ cộng đồng cùng phát triển.
- Cải thiện môi trường làm việc, tuân thủ hệ thống an toàn sức khỏe môi trường cho người lao động.
- Tuân thủ nguyên tắc an toàn vệ sinh môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tuân thủ nguyên tắc tiết kiệm năng lượng, giảm thiểu chất thải nguy hại trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Rủ ro và quản trị rủi ro

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO NĂM 2025

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì và hoàn thiện công tác quản trị rủi ro nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định, an toàn và hiệu quả trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.

Công ty thực hiện việc nhận diện, đánh giá và theo dõi các rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực khai thác và vận hành tài sản cho thuê. Các phòng ban chức năng phối hợp chặt chẽ trong việc giám sát, cập nhật tình hình thị trường, khách hàng và môi trường pháp lý, từ đó chủ động đề xuất các biện pháp ứng phó phù hợp.

QUẢN TRỊ CÁC NHÓM RỦI RO CHÍNH NĂM 2025

Công ty đã phân tích, đánh giá và quản lý các nhóm rủi ro trọng yếu ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bao gồm:

Rủ ro kinh tế

Trong năm 2025, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng từ các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất và xu hướng tiêu dùng. Những biến động này có thể tác động đến khả năng chi tiêu của doanh nghiệp và người tiêu dùng, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu thuê mặt bằng thương mại, văn phòng và kho bãi.

Trong bối cảnh một số phân khúc bất động sản thương mại có dấu hiệu chững lại, doanh nghiệp có xu hướng tối ưu chi phí và thu hẹp diện tích thuê, gây áp lực lên tỷ lệ lấp đầy và giá thuê của Công ty.

Trước những rủi ro này, Công ty chủ động theo dõi diễn biến kinh tế vĩ mô, linh hoạt điều chỉnh chính sách giá thuê và cơ cấu khách hàng phù hợp với từng giai đoạn. Đồng thời, Công ty tập trung kiểm soát chi phí vận hành, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và duy trì nguồn thu ổn định nhằm giảm thiểu tác động từ các biến động kinh tế

Rủ ro chính sách luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, trở thành công ty đại chúng đăng ký giao dịch UpCom trên Sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội nên Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan. Đặc biệt Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành vào ngày 26/11/2019 và Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 có hiệu lực 01/1/2021 với những cơ chế và quy định cập nhật mới nhất. Đây vừa là cơ hội vừa là thách thức đối với Công ty trong công tác quản trị khi Chính phủ đang hướng tới một hành lang pháp lý khoa học và chặt chẽ hơn.

Bên cạnh đó Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, chịu ảnh hưởng của Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản. Ban lãnh đạo luôn thực hiện theo dõi và cập nhật liên tục các quy định mới nhằm kịp thời tìm kiếm cơ hội cho doanh nghiệp.

Rủi ro và quản trị rủi ro

Rủi ro cạnh tranh

Thị trường bất động sản cho thuê ngày càng gia tăng cạnh tranh với sự xuất hiện của nhiều dự án mới, đặc biệt trong phân khúc trung tâm thương mại và văn phòng. Các đối thủ áp dụng chính sách linh hoạt nhằm thu hút khách thuê, tạo áp lực cạnh tranh trực tiếp.

Để tăng tính cạnh tranh, Công ty không ngừng sáng tạo, học hỏi, nâng cao chất lượng dịch vụ, đầu tư cơ sở vật chất, đầu tư xây dựng hình ảnh doanh nghiệp cũng như các chương trình thiết thực để tri ân gắn kết khách hàng

Rủi ro về môi trường

Môi trường gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại rất lớn về vật chất đối với Công ty.

Công ty duy trì kiểm tra, bảo trì định kỳ hệ thống kỹ thuật, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động.

Đồng thời, xây dựng các phương án ứng phó sự cố và từng bước áp dụng các giải pháp vận hành tiết kiệm năng lượng, bền vững.



CHƯƠNG

03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

- 3.1 Bối cảnh chung
- 3.2 Kết quả kinh doanh năm 2025
- 3.3 Thông tin cổ phần, cổ đông và cổ phiếu
- 3.4 Tình hình tài chính và các chỉ số tài chính



Bối cảnh chung

KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2025

8,02%

Tăng trưởng GDP của Việt Nam

Theo Báo cáo của Cục thống kê - Bộ Tài chính, GDP năm 2025 của Việt Nam tăng trưởng với mức tăng đạt 8,02% trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%; quy mô nền kinh tế vượt 510 tỷ USD.

Một số đặc điểm nổi bật của tình hình kinh tế xã hội năm 2025 có thể nhận thấy rõ nét là khu vực doanh nghiệp nhà nước tiếp tục giữ vai trò then chốt; FDI vẫn là điểm sáng và động lực thúc đẩy nền kinh tế. Đặc biệt việc vận hành mô hình chính quyền địa phương hai cấp trên phạm vi toàn quốc cùng với một loạt các chính sách mới có hiệu lực trong năm 2025 đã có những tác động mạnh mẽ đến hoạt động sản xuất kinh doanh, nhất là đối với khu vực kinh tế tư nhân buộc khối này phải có những điều chỉnh trong mô hình, quy trình vận hành để đáp ứng yêu cầu của quy định mới.

Trong năm 2025 thị trường bất động sản khu công nghiệp vẫn duy trì tốc độ phát triển tốt, giúp lĩnh vực cho thuê kho tàng, nhà xưởng được thuận lợi. Thị trường bất động sản văn phòng, bán lẻ đang bị chững lại, nhu cầu thuê có chiều hướng giảm sút do tâm lý phòng thủ của đa số các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến công tác khai thác trung tâm thương mại và văn phòng của Công ty.



Kết quả kinh doanh năm 2025

TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH

130.278 TỶ ĐỒNG

Doanh thu thuần

74.863 TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận trước thuế

Trong năm 2025, Công ty duy trì kết quả kinh doanh ổn định trong bối cảnh thị trường bất động sản thương mại và văn phòng có nhiều biến động. Doanh thu thuần đạt 130.278 tỷ đồng, giảm nhẹ 2,88% so với năm 2024, chủ yếu do sự suy giảm tại phân khúc trung tâm thương mại và văn phòng.

Mặc dù doanh thu có sự điều chỉnh, lợi nhuận trước thuế vẫn đạt 74.863 tỷ đồng, tăng 4,72% so với năm trước. Kết quả này phản ánh hiệu quả trong công tác quản lý chi phí, tối ưu vận hành và khai thác hiệu quả các tài sản hiện hữu của Công ty.

PHÂN TÍCH DOANH THU

Doanh thu của Công ty tiếp tục đến từ các hoạt động chính gồm:

- Cho thuê trung tâm thương mại
- Cho thuê kho bãi
- Cho thuê văn phòng

Trong đó:

Trung tâm thương mại Mac Plaza tiếp tục là nguồn đóng góp doanh thu lớn nhất, tuy nhiên chịu ảnh hưởng từ cạnh tranh gia tăng và xu hướng giảm nhu cầu thuê.

Kho Phú Lãm và Kho Đông Anh duy trì hiệu quả khai thác cao, với tỷ lệ lấp đầy gần như tối đa, đóng góp ổn định vào tổng doanh thu.

Tòa nhà văn phòng Machinco1 ghi nhận tăng trưởng so với năm trước, tuy nhiên chưa đạt kế hoạch do áp lực cạnh tranh về giá thuê.

Nhìn chung, cơ cấu doanh thu của Công ty vẫn duy trì tính ổn định, trong đó mảng kho vận tiếp tục đóng vai trò là nguồn thu bền vững, góp phần bù đắp sự biến động của các phân khúc khác.

Thông tin cổ phần, cổ đông và cổ phiếu

THÔNG TIN CỔ PHIẾU TRONG NĂM 2025

Tổng số cổ phần	10.050.392 cổ phần
Loại cổ phần đang lưu hành	Phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/ cổ phần
Cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phần
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	10.050.392 cổ phần

CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Năm 2025, Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền:

- Tỷ lệ: 15%/cổ phiếu (1.500 đồng/cp)
- Ngày đăng ký cuối cùng: 08/07/2025
- Ngày thanh toán: 21/07/2025

THÔNG KÊ DANH SÁCH CỔ ĐÔNG

Tổng hợp đến thời điểm 31/12/2025

TIÊU CHÍ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ
Quy mô sở hữu		
- Cổ đông lớn	4.284.796	42,63%
- Cổ đông khác	5.765.596	57,37%
Loại hình		
- Cá nhân	10.050.392	100%
- Tổ chức	0	0%
Quốc tịch		
- Trong nước	10.050.392	100%
- Nước ngoài	0	0%

Thông tin cổ phần, cổ đông và cổ phiếu

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Tổng hợp đến thời điểm 31/12/2025

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/ VDĐL
1	Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết bị	3.657.579	36,39%
2	Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thiết bị	627.217	6,24%

Tình hình tài chính và các chỉ số tài chính

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	Tăng trưởng
Tài sản ngắn hạn	65,660	124,181	+89.11%
Tài sản dài hạn	202,329	189,366	-6.41%
Tổng cộng tài sản	267,990	313,547	+16.99%
Nợ phải trả	46,612	48,568	+4.20%
Nợ ngắn hạn	27,844	31,260	+12.27%
Nợ dài hạn	18,768	17,307	-7.78%
Vốn chủ sở hữu	221,377	264,979	+19.69%
Tổng cộng nguồn vốn	267,990	313,547	+16.99%

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

313.547 tỷ đồng

Tổng tài sản

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 313.547 tỷ đồng, tăng 16,99% so với năm 2024. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn, phản ánh khả năng tích lũy và quản trị dòng tiền được cải thiện.

124.181 tỷ đồng

Tài sản ngắn hạn

Cơ cấu tài sản:

- Tài sản ngắn hạn: 124.181 tỷ đồng, chiếm 39,6% tổng tài sản
- Tài sản dài hạn: 189.366 tỷ đồng, chiếm 60,4% tổng tài sản

189.366 tỷ đồng

Tài sản dài hạn

Tài sản ngắn hạn chiếm 39,6% tổng tài sản, trong đó tiền và các khoản tương đương tiền đạt 117,5 tỷ đồng, tăng 116,67% so với năm 2024. Các khoản còn lại bao gồm phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác đạt 4,439 tỷ đồng.

Tình hình tài chính và các chỉ số tài chính

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Việc gia tăng mạnh các khoản tương đương tiền giúp Công ty chủ động hơn trong thanh toán ngắn hạn, đồng thời tạo nguồn vốn tích lũy để phục vụ các kế hoạch đầu tư trong thời gian tới.

Điều này cũng phản ánh tình hình tài chính lành mạnh, cơ cấu vốn an toàn và khả năng sử dụng vốn hiệu quả, đảm bảo năng lực thanh toán tốt trong ngắn hạn. Tài sản dài hạn chiếm 60,4% tổng tài sản, tương đương 189,366 tỷ đồng, giảm so với năm 2024 chủ yếu do gia tăng hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư.

Nhìn chung, cơ cấu tài sản giữa ngắn hạn và dài hạn của Công ty ở mức hợp lý, phù hợp với mô hình hoạt động và lĩnh vực kinh doanh chính, đồng thời hỗ trợ chiến lược phát triển dài hạn trong việc khai thác và vận hành hiệu quả các tài sản hiện có.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

31.260 tỷ đồng

Nợ ngắn hạn

17,307 tỷ đồng

Nợ dài hạn

Tính đến ngày 31/12/2025, nợ phải trả của Công ty đạt 48,568 tỷ đồng, tăng nhẹ 1,956 tỷ đồng (tương đương 4,2%) so với thời điểm 31/12/2024.

Trong đó:

- **Nợ ngắn hạn:** 31,260 tỷ đồng
- **Nợ dài hạn:** 17,307 tỷ đồng

Cơ cấu nợ:

- Tỷ lệ nợ phải trả/tổng tài sản: 15,48%
- Nợ ngắn hạn/tổng tài sản: 9,96%
- Nợ dài hạn/tổng tài sản: 5,52%
- Tổng nợ/vốn chủ sở hữu: 18,32%

Các chỉ tiêu trên cho thấy Công ty đang duy trì cơ cấu vốn thận trọng, giảm áp lực tài chính trong giai đoạn chuẩn bị thực hiện đầu tư. Các khoản nợ ngắn hạn chủ yếu là các khoản trích trước trong niên độ kế toán tại ngày 31/12/2025 phải trả cho người lao động, thuế nhà nước.

Tình hình tài chính và các chỉ số tài chính

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2024	2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.35	3.97
Hệ số thanh toán nhanh	2.34	3.96
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)		
Nợ phải trả/Tổng tài sản	17.39	15.5
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	21.05	18.33
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	33.95	269.9
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.50	0.42
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	42.43	45.76
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	25.71	22.5
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	21.38	19
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	52.98	56.04

Tình hình tài chính và các chỉ số tài chính

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Hệ số thanh toán ngắn hạn và Hệ số thanh toán nhanh lần lượt ở mức 3,97 lần và 3,96 lần, tăng so với cùng kỳ năm trước. Các chỉ số này phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty tiếp tục được củng cố, nhờ sự gia tăng đáng kể của tài sản ngắn hạn, đặc biệt là tiền và các khoản tương đương tiền.

Hệ số Nợ phải trả/ Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu đều giảm so với năm 2024 chủ yếu do vốn chủ sở hữu tăng mạnh từ lợi nhuận giữ lại trong năm, trong khi nợ phải trả chỉ tăng nhẹ. Điều này cho thấy Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu tài chính an toàn và mức độ độc lập tài chính cao.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty được duy trì ổn định. Vòng quay hàng tồn kho tăng mạnh từ 33,95 lần lên 269,9 lần, phản ánh đặc thù mô hình kinh doanh của Công ty với giá trị hàng tồn kho thấp và được luân chuyển nhanh, chủ yếu là vật tư phục vụ vận hành.

Trong đó vòng quay tài sản giảm xuống khoảng 0,42 lần (so với khoảng 0,50 lần năm trước), chủ yếu do tổng tài sản tăng nhanh hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu, đặc biệt là sự gia tăng của tài sản ngắn hạn.



CHƯƠNG

04

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4.1 Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2025

4.2 Báo cáo đánh giá trách nhiệm về môi trường và xã hội

4.3 Kế hoạch nhiệm vụ năm 2026

Đánh giá tình hình hoạt động công ty năm 2025

Năm 2025, Ban Lãnh đạo Công ty đã chủ động đánh giá bối cảnh thị trường, tận dụng nền tảng tỷ lệ lấp đầy tích cực từ năm 2023 để triển khai các giải pháp kinh doanh phù hợp. Mặc dù thị trường bất động sản thương mại và văn phòng tiếp tục chịu áp lực cạnh tranh và biến động về giá thuê, Công ty vẫn duy trì hoạt động ổn định, đảm bảo hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu.

TTTM Mac Plaza Trong năm 2025, thị trường cho thuê mặt bằng thương mại và văn phòng ghi nhận sự gia tăng nguồn cung, tạo điều kiện cho khách thuê có nhiều lựa chọn hơn, đồng thời làm gia tăng áp lực cạnh tranh về giá thuê, chất lượng dịch vụ và các chính sách ưu đãi.

Bên cạnh đó, khu vực lân cận Mac Plaza xuất hiện nhiều diện tích trống với mức giá thuê thấp, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác khai thác của Công ty.

Trước bối cảnh này, Ban Quản lý Trung tâm đã chủ động kiểm soát chi phí, duy trì chất lượng vận hành và dịch vụ theo đúng cam kết nhằm giữ chân khách thuê hiện hữu và nâng cao mức độ gắn kết.

Kết quả, doanh thu năm 2025 của Mac Plaza đạt 94,76% so với năm 2024, phản ánh những nỗ lực trong việc duy trì hoạt động ổn định trong điều kiện thị trường nhiều thách thức.

Văn phòng

Trong năm 2025, thị trường văn phòng tiếp tục chịu áp lực cạnh tranh khi nhiều chủ đầu tư áp dụng chính sách giảm giá và ưu đãi để thu hút khách thuê. Đồng thời, một số khách hàng có xu hướng lựa chọn các mặt bằng chưa đầy đủ điều kiện pháp lý nhằm tối ưu chi phí, ảnh hưởng đến tốc độ lấp đầy của Công ty.

Mặc dù vậy, Công ty vẫn duy trì tốt công tác vận hành:

- Bảo trì, sửa chữa và vệ sinh định kỳ
- Kịp thời xử lý phản ánh của khách hàng
- Đảm bảo an ninh, an toàn và phòng cháy chữa cháy

Nhờ đó, chất lượng dịch vụ được duy trì ổn định.

Kết quả, doanh thu cho thuê văn phòng ghi nhận tăng trưởng 6,73% so với năm 2024.

Kho, xưởng

Nhờ nắm bắt tốt nhu cầu thị trường, lợi thế về vị trí và sự linh hoạt trong chính sách giá, hoạt động cho thuê kho tiếp tục duy trì hiệu quả cao, với tỷ lệ lấp đầy gần như 100% trong suốt năm 2025.

Công ty đặc biệt chú trọng công tác vận hành, bao gồm:

- Phòng chống bão lụt, chống úng trong mùa mưa bão
- Kiểm tra, giám sát hệ thống PCCC định kỳ
- Duy trì vệ sinh, cảnh quan và an ninh kho bãi

Những yếu tố này góp phần tạo môi trường kinh doanh thuận lợi, an toàn và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

Kết quả, doanh thu kho năm 2025, tăng hơn 10% so với năm 2024.

Đánh giá tình hình hoạt động công ty năm 2025

Công tác cán bộ

Bộ máy tổ chức tinh gọn, cơ chế điều hành của Công ty vẫn đang vận hành tốt và hiệu quả. Tổng số CBNV đầu năm là 38 lao động, trong năm có 2 lao động nghỉ (01 nghỉ hưởng chế độ hưu trí, 01 nghỉ lý do gia đình).

Bộ phận tổ chức đã kịp thời tuyển dụng thêm nhân sự mới tại bộ phận kỹ thuật Tòa nhà, đồng thời sắp xếp, kiện toàn và luân chuyển cán bộ giữa các bộ phận để phù hợp với mô hình kinh doanh thực tế cũng như tạo điều kiện cho mỗi cá nhân phát huy hết vai trò, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Đến thời điểm 31/12/2025, lao động toàn công ty là 39 nhân sự.

Tiền lương Chế độ đối với người lao động

Mức thu nhập của người lao động được đảm bảo. Chính sách lương thưởng đúng người đúng việc khuyến khích người lao động làm việc có trách nhiệm, nỗ lực hoàn thành mục tiêu kế hoạch đặt ra



Trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Trách nhiệm môi trường

Công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của 2 nguồn tài nguyên hữu hạn điện và nước đối với nhu cầu chung của xã hội. Chúng tôi luôn cố gắng kiểm soát và sử dụng tiết kiệm điện, nước, tạo dựng một văn hóa nội bộ hướng đến môi trường xanh, sạch, đẹp.

Công ty áp dụng thực hiện chương trình tiết kiệm điện, nước trong toàn Công ty và phổ biến đến CBNV ý thức được việc sử dụng hợp lý, tiết kiệm các nguồn năng lượng này như dán film chống nhiệt mặt kính, thay thế bóng đèn sợi đốt bằng bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí sử dụng; lắp đặt cảm biến di chuyển tại nhiều khu vực công cộng để tự động bật tắt điện khi có, hoặc không có người; sử dụng biến tần cài đặt cho một số thiết bị để điều chỉnh phụ tải. Tòa nhà vẫn đang tiếp tục nghiên cứu để triển khai các giải pháp chuyển đổi năng lượng xanh để tham gia vào giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường như lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời, lắp đặt trụ sạc cho xe điện.

Trách nhiệm với xã hội

Trải qua gần 20 năm xây dựng và phát triển theo mô hình công ty cổ phần, Công ty đã gặt hái được nhiều thành công, đã đóng góp không nhỏ vào ngân sách của Nhà nước và địa phương; đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định cho gần một trăm lao động; kiến tạo văn phòng làm việc, trung tâm mua sắm để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh doanh của doanh nghiệp cũng như tạo ra 1 điểm vui chơi giải trí, mua sắm nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trên địa bàn.

Trách nhiệm với người lao động

Hiện nay, lực lượng lao động của công ty rất tinh gọn, Công ty luôn xem nguồn nhân lực là yếu tố trọng tâm để phát triển Công ty. Vì vậy, việc nâng cao đội ngũ nguồn nhân lực luôn được Công ty đặc biệt quan tâm. Trong suốt những năm qua, Công ty không chỉ thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với người lao động theo các quy định của Nhà nước, thông qua việc tham gia BHXH, BHYT, BHTN, khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, Công ty còn hỗ trợ các chế độ ưu tiên khác như phụ cấp xăng xe, tiền ăn trưa, điện thoại,...

Công ty cũng chú trọng xây dựng môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh thi đua, học tập để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo trong công việc, mang lại hiệu quả cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Kế hoạch nhiệm vụ năm 2026

Bước sang năm 2026, Công ty dự báo tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức từ thị trường bất động sản thương mại, đặc biệt là áp lực cạnh tranh gia tăng và tình trạng dư cung tại một số phân khúc. Trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện năm 2025 và bối cảnh thị trường, Công ty đã xây dựng kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2026 theo hướng thận trọng, linh hoạt và tập trung nâng cao hiệu quả khai thác tài sản.

Các nhiệm vụ trọng tâm được xác định bao gồm:

Kinh doanh

Năm 2026 sẽ có rất nhiều khó khăn khi diện tích trống lớn, một số gian hàng tại TTTM hoạt động chưa hiệu quả, thanh toán công nợ chậm trễ và tiềm ẩn nhiều biến động. Các giải pháp đưa ra như sau:

- Nắm bắt hoạt động của khách hàng, kịp thời tham mưu với lãnh đạo các giải pháp để hạn chế tối đa thiệt hại có thể phát sinh với các mặt bằng chấm dứt trước hạn
- Tìm hiểu tình hình thị trường bất động sản thương mại, tích cực chào thuê, sớm khai thác diện tích trống.
- Luôn hướng tới phục vụ khách hàng bằng sự tận tâm, chuyên nghiệp và xây dựng hình ảnh TTTM hiện đại, mang đến sự hài lòng cho khách hàng.
- Thường xuyên đánh giá, hoàn thiện công tác quản lý phù hợp với thực tiễn để vừa đảm bảo yêu cầu đề ra vừa tiết giảm chi phí một cách hợp lý.
- Giám sát vận hành, thực hiện đúng quy trình các công tác duy tu, bảo dưỡng thiết bị để hoạt động của TTTM luôn thông suốt; nghiên cứu các giải pháp năng lượng bền vững cho Tòa nhà để vừa tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí vừa góp phần bảo vệ môi trường.
- Đối với 2 kho: công tác Vệ sinh Công nghiệp, PCCC và PCBL phải được kiểm tra thường xuyên; kịp thời xử lý các ý kiến phản ánh của khách hàng để đảm bảo luôn cung cấp dịch vụ tốt cho khách hàng thuê kho. Cảnh quan và đường nội bộ trong kho cần luôn được thông thoáng, sạch sẽ. Công tác an ninh bảo vệ cần được thực hiện nghiêm túc để đảm bảo an toàn cho tài sản, hàng hóa của khách hàng.
- Đối với tòa nhà văn phòng, công tác quản lý cần được đảm bảo để kịp thời thông tin, phối hợp xử lý các sự cố kỹ thuật, vệ sinh phát sinh, đảm bảo dịch vụ tốt nhất cho khách hàng. Chủ động, tích cực tìm kiếm khách để lấp các diện tích trống sớm nhất có thể.
- Đối với công tác thu tiền thuê mặt bằng, kho, văn phòng: phối kết hợp chặt chẽ với Văn phòng, Phòng ban có liên quan, có những biện pháp linh hoạt và chủ động để thu hồi đủ, đúng hạn các khoản công nợ.

Kế hoạch nhiệm vụ năm 2026

Tổ chức nhân sự Tiếp tục ổn định bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, tăng cường tính chủ động, nâng cao hiệu quả năng suất lao động và thu nhập, cải thiện đời sống CBNV.

Thường xuyên cải tiến các quy định, quy trình nội bộ của Công ty kịp thời sát với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và phù hợp với quy định mới của Nhà nước.

Thường xuyên chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, tạo môi trường làm việc tốt, động viên khuyến khích CBNV phát huy năng lực bản thân, hoàn thành tốt công việc được giao, đóng góp vào sự phát triển chung của công ty.

Bố trí đúng người đúng việc, hoàn thiện các quy trình làm việc đảm bảo hiệu quả và chất lượng công việc; đảm bảo nguồn thu nhập ổn định, phúc lợi đầy đủ cho người lao động.

Tài chính Lập và kiểm soát kế hoạch tài chính phù hợp với sự vận động kinh doanh, đảm bảo các chỉ số tài chính theo đúng kế hoạch đặt ra.

Thực hiện rà soát, tiết kiệm tối đa các khoản chi phí; đẩy nhanh công tác thu hồi công nợ đạt hiệu quả cao nhất đảm bảo nguồn tiền luân chuyển phục vụ kinh doanh.

Thực hiện công tác tài chính kế toán đúng quy định của Pháp luật; tận dụng tối đa và sử dụng hợp lý nguồn lực tài chính, quản lý chặt chẽ các khoản chi phí đảm bảo sử dụng vốn an toàn, hiệu quả.

Đầu tư Tiếp tục nghiên cứu và triển khai thủ tục đầu tư cho dự án tổ hợp thương mại dịch vụ: Trung tâm thương mại; Văn phòng cho thuê; Khách sạn.

CHƯƠNG

05

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 5.1 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty
- 5.2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc
- 5.3 Phương hướng hoạt động năm 2026

Hoạt động chung của HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đóng vai trò định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Ban Điều hành.

Hội đồng Quản trị đã tổ chức 08 cuộc họp, ban hành các nghị quyết liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và quản trị doanh nghiệp.

Các nội dung trọng tâm được Hội đồng Quản trị thông qua trong năm bao gồm:

Triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và thông qua thời gian, địa điểm, nội dung, tài liệu trình Đại hội.

Kiện toàn nhân sự Ban điều hành; theo đó, ông Phạm Mạnh Kiểm thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc từ ngày 01/03/2025 để nghỉ hưu theo quy định và bà Trần Lê Trang được bổ nhiệm giữ chức Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng phòng Kinh doanh từ ngày 01/03/2025.

Điều chỉnh, bổ sung chức danh cán bộ nghiệp vụ kho và chức danh cán bộ nghiệp vụ 5 trong hệ thống thang bảng lương, góp phần hoàn thiện cơ chế quản lý lao động, tiền lương phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty.

Thông qua việc đăng ký các địa điểm kinh doanh của Công ty, tiếp tục hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 15%/vốn điều lệ; đồng thời chỉ đạo tổ chức thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục và thời hạn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025; trên cơ sở đó, Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 với Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Theo dõi sát tình hình khai thác và vận hành tại Trung tâm thương mại Mac Plaza, Kho Phú Lãm, Kho Đông Anh và Tòa nhà văn phòng Machinco1; chỉ đạo Ban điều hành có các giải pháp linh hoạt trong công tác chào thuê, giữ khách thuê, xử lý diện tích trống, kiểm soát công nợ và nâng cao chất lượng dịch vụ.

Tăng cường công tác quản trị công ty, tuân thủ và công bố thông tin đối với cổ phiếu MA1; chỉ đạo chuẩn bị các nội dung, tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc

Trong năm 2025, Ban Giám đốc đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách chủ động, linh hoạt và bám sát các định hướng chiến lược do Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trước bối cảnh thị trường bất động sản thương mại và văn phòng có nhiều biến động, cạnh tranh gia tăng và nhu cầu thuê có xu hướng suy giảm, Ban Giám đốc đã kịp thời triển khai các giải pháp phù hợp nhằm duy trì hoạt động ổn định, tập trung vào:

- Tối ưu hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu
- Duy trì tỷ lệ lấp đầy cao tại mảng kho bãi
- Kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả vận hành
- Cải thiện chất lượng dịch vụ và tăng cường chăm sóc khách hàng

Kết quả, Công ty vẫn duy trì được nền tảng hoạt động ổn định, với lợi nhuận trước thuế tiếp tục tăng trưởng so với năm trước, phản ánh hiệu quả trong công tác điều hành và quản trị chi phí.

Hội đồng Quản trị đánh giá Ban Giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ điều hành trong năm 2025, thể hiện tinh thần trách nhiệm, năng lực quản lý và khả năng thích ứng linh hoạt trước các biến động của thị trường



Các kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2026

Căn cứ vào kết quả hoạt động năm 2025 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới, Hội đồng Quản trị xác định định hướng phát triển của Công ty theo hướng ổn định, hiệu quả và bền vững, với các trọng tâm như sau:

Định hướng kinh doanh

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu, đặc biệt là trung tâm thương mại, kho bãi và tòa nhà văn phòng
- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm khách thuê, tối ưu tỷ lệ lấp đầy và cơ cấu khách hàng
- Linh hoạt điều chỉnh chính sách giá thuê phù hợp với diễn biến thị trường

Định hướng quản trị và vận hành

- Hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ theo hướng tinh gọn, hiệu quả
- Nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng
- Tăng cường ứng dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và vận hành bền vững

Định hướng tài chính

- Duy trì cơ cấu tài chính an toàn, hạn chế phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính
- Tăng cường quản lý dòng tiền và công tác thu hồi công nợ
- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn, đảm bảo cân đối giữa tăng trưởng và an toàn tài chính

CHƯƠNG

06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 6.1 Hội đồng quản trị
- 6.2 Ban kiểm soát
- 6.3 Giao dịch, thù lao và lợi ích khác của HĐQT
- 6.4 Thực hiện quy định về quản trị Công ty

Hội đồng quản trị

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	28/6/2024		179.660	1,78%
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	28/6/2024		3.657.579	36,39%
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT	28/6/2024		366.741	3,64%
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	28/6/2024		627.217	6,24%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ : KHÔNG

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số lượng cuộc họp của Hội đồng quản trị năm 2025

Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự họp
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	08/08	100%	
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	08/08	100%	
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT	08/08	100%	
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	08/08	100%	

Hội đồng quản trị

NỘI DUNG CÁC CUỘC HỌP

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông
1	56/NQ-HĐQT	26/02/2025	Thông qua bãi nhiệm, bổ nhiệm cán bộ (Ông Phạm Mạnh Kiếm thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc từ 01/03/2025 và Bổ nhiệm Bà Trần Lê Trang giữ chức Phó Tổng giám đốc từ 01/03/2025)	100%
2	57/NQ-HĐQT	28/02/2025	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%
3	58/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc bổ sung chức danh cán bộ nghiệp vụ kho trong hệ thống thang bảng lương	100%
4	59/NQ-HĐQT	02/04/2025	Thông qua thời gian, địa điểm và nội dung tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
5	60/NQ-HĐQT	18/04/2025	Thông qua việc Đăng ký các địa điểm kinh doanh – Công ty cổ phần Thiết bị	100%
6	61/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền	100%
7	62/NQ-HĐQT	30/09/2025	Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán để thực hiện dịch vụ kiểm toán BCTC kết thúc ngày 31/12/2025	100%
8	63/NQ-HĐQT	30/12/2025	Thông qua việc bổ sung chức danh cán bộ nghiệp vụ 5 trong hệ thống thang bảng lương	100%

Ban kiểm soát

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu thành viên BKS nhiệm kỳ 2024-2029	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Nguyễn Hồng Trang	Trưởng BKS	28/6/2024	237.771	2,36%
Phạm Phương Lan	Thành viên BKS	28/6/2024	52.468	0,52%
Phan Thị Thu Hương	Thành viên BKS	28/6/2024	18.006	0,17%

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá hoạt động

Ban kiểm soát đã kiểm tra, giám sát để đảm bảo Công ty hoạt động theo đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát thực hiện chức năng giám sát công tác quản lý, điều hành của HĐQT, Ban Giám Đốc và hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua việc tham dự, đóng góp ý kiến tại các cuộc họp HĐQT.

Thực hiện thẩm tra Báo cáo tài chính, thực hiện công tác kiểm tra chứng từ, hợp đồng thực hiện và các hồ sơ liên quan nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

Kết quả giám sát

HĐQT, BĐH đã thực thi đúng quyền hạn và nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao, vì lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. HĐQT đã bám sát mục tiêu, định hướng Đại hội cổ đông, triển khai các nhiệm vụ để đạt được kết quả tốt nhất.

Hàng quý, BKS đều thực hiện thẩm tra BCTC quý, BCTC 6 tháng và cả năm của Công ty, thực hiện công tác kiểm tra chứng từ, hợp đồng thực hiện và các hồ sơ liên quan nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

HĐQT triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết ĐHCĐ, đưa ra những chiến lược, định hướng nhằm hoàn thành xuất sắc kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua.

BĐH luôn chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với HĐQT về các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT. BĐH đã hỗ trợ và tạo điều kiện để BKS thực hiện chức năng của mình, các cuộc họp, kiểm tra giám sát của BKS đều có sự tham gia của BKS.

Ban kiểm soát

GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ LỢI ÍCH KHÁC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Thù lao, thưởng và các khoản lợi ích khác

Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát được hưởng thù lao theo Nghị quyết Đại hội cổ đông và quy chế lương và phân phối tiền thưởng của Công ty.

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Không có giao dịch nào.

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Không có giao dịch nào.

THỰC HIỆN QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 2006, trở thành Công ty đại chúng từ năm 2007 và cổ phiếu được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom từ năm 2020. Cơ cấu điều hành và quản trị Công ty được thiết lập và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

- 7.1 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 7.2 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
- 7.3 Bảng cân đối kế toán
- 7.4 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- 7.5 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- 7.6 Thuyết minh báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ

Tp. Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Thanh Hùng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

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

11/11/2011

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết bị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 13 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 10 Đường Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội .

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông: Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT
Ông: Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT
Bà: Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Vũ Thanh Tùng	Tổng Giám đốc	
Bà: Trần Lê Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025)
Ông: Phạm Mạnh Kiểm	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 03 năm 2025)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban kiểm soát
Bà: Phạm Phương Lan	Thành viên
Bà: Phan Thị Thu Hương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Vũ Thanh Tùng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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 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 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 Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính 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 kế toán, 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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 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, 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 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.



Vũ Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết bị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết bị được lập ngày 04 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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 Cổ phần Thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		124.181.491.259	65.660.672.560
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.659.818.226	3.900.868.146
111	1. Tiền		1.659.818.226	3.900.868.146
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	117.500.000.000	54.228.535.550
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		117.500.000.000	54.228.535.550
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.439.146.383	6.505.515.423
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.188.227.468	5.996.963.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	544.560.000	761.247.500
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	1.693.074.987	734.020.452
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(986.716.072)	(986.716.072)
140	IV. Hàng tồn kho	09	197.680.990	185.129.535
141	1. Hàng tồn kho		197.680.990	185.129.535
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		384.845.660	840.623.906
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	164.821.054	192.642.319
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	220.024.606	647.981.587
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		189.366.158.396	202.329.955.670
220	I. Tài sản cố định		10.030.173.348	12.183.210.190
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	10.030.173.348	12.183.210.190
222	- Nguyên giá		58.825.513.250	58.762.513.250
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.795.339.902)	(46.579.303.060)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	173.452.979.644	184.926.164.252
231	- Nguyên giá		264.401.074.850	264.401.074.850
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(90.948.095.206)	(79.474.910.598)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	690.181.986	80.922.727
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		690.181.986	80.922.727
260	IV. Tài sản dài hạn khác		5.192.823.418	5.139.658.501
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	5.192.823.418	5.139.658.501
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		313.547.649.655	267.990.628.230

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		48.568.242.909	46.612.685.130
310	I. Nợ ngắn hạn		31.260.895.405	27.844.370.502
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	707.192.138	661.451.660
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.544.496	213.961.094
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	11.922.602.722	9.034.409.314
314	4. Phải trả người lao động		5.248.702.000	5.743.765.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	741.743.272	591.566.630
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	6.048.289.257	5.526.216.239
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.251.071.064	1.539.983.040
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.335.750.456	4.533.017.525
330	II. Nợ dài hạn		17.307.347.504	18.768.314.628
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	17.307.347.504	18.768.314.628
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		264.979.406.746	221.377.943.100
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	264.979.406.746	221.377.943.100
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		100.503.920.000	100.503.920.000
411a	<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>100.503.920.000</i>	<i>100.503.920.000</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.064.590	106.064.590
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.849.878.027	30.849.878.027
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		133.519.544.129	89.918.080.483
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>73.917.984.572</i>	<i>33.000.670.000</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>59.601.559.557</i>	<i>56.917.410.483</i>
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		313.547.649.655	267.990.628.230

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	130.278.138.274	134.136.291.971
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		130.278.138.274	134.136.291.971
11	4. Giá vốn hàng bán	23	51.798.877.040	54.582.091.638
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.479.261.234	79.554.200.333
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	5.077.824.529	1.517.864.112
22	7. Chi phí tài chính	25	-	185.202.816
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	185.202.816
25	8. Chi phí bán hàng	26	90.996.642	70.070.926
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	10.462.842.892	9.746.219.541
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.003.246.229	71.070.571.162
31	11. Thu nhập khác	28	1.955.004.897	468.520.855
32	12. Chi phí khác	29	101.297.998	51.425.600
40	13. Lợi nhuận khác		1.853.706.899	417.095.255
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		74.856.953.128	71.487.666.417
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	15.255.393.571	14.570.255.934
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>59.601.559.557</u>	<u>56.917.410.483</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	<u>5.930</u>	<u>5.663</u>

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		74.856.953.128	71.487.666.417
	2. Điều chỉnh cho các khoản		8.611.396.921	12.801.828.446
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.689.221.450	14.072.636.852
03	- Các khoản dự phòng		-	61.852.890
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(594.512)	(858.781)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.077.230.017)	(1.517.005.331)
06	- Chi phí lãi vay		-	185.202.816
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		83.468.350.049	84.289.494.863
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.453.777.290	(3.856.811.278)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(12.551.455)	(47.719.449)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.900.102.789)	(2.096.529.112)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(25.343.652)	2.251.189.468
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(210.922.732)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.073.792.328)	(13.134.429.541)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(118.238.586)	(114.547.552)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		72.792.098.529	67.079.724.667
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(672.259.259)	(199.052.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(63.271.464.450)	(86.028.535.550)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	33.883.314.114
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.117.778.748	928.284.545
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(59.825.944.961)	(51.415.988.891)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1 Tiền trả nợ gốc vay		-	(17.640.000.000)
36	2 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.207.798.000)	(15.866.328.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(15.207.798.000)	(33.506.328.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.241.644.432)	(17.842.592.224)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.900.868.146	21.742.601.589
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		594.512	858.781
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>1.659.818.226</u>	<u>3.900.868.146</u>

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hải Yên

Hoàng Thị Liên Hồng

Vũ Thanh Tùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 13 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Đường Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội .

Vốn điều lệ của Công ty là: 100.503.920.000 VND; tương đương 10.050.392 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 39 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 39 người).

Lĩnh vực kinh doanh

- Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho tàng và kinh doanh bán buôn thương mại một số mặt hàng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp và giao nhận hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; kinh doanh dịch vụ nhà hàng, ăn uống, khách sạn, tư vấn, cho thuê văn phòng, nhà xưởng kho tàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về đất), dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Đại lý, môi giới, đấu giá, chi tiết: Đại lý xăng dầu;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất, gia công và kinh doanh da dầy, tổ chức sản xuất và gia công, lắp ráp, bảo dưỡng sửa chữa các loại máy, thiết bị, phương tiện vận tải;
- Bán buôn tổng hợp, chi tiết: Kinh doanh vật tư thiết bị văn phòng, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ, hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); rượu bia, nước giải khát (không bao gồm kinh doanh quán Bar); kinh doanh hàng công nghiệp điện tử, tiêu dùng, nông sản, hải sản, phôi thép thông dụng, trang thiết bị vật tư cho ngành: điện, điện lạnh, điện tử, kinh doanh và đại lý bán các loại máy, thiết bị lẻ, thiết bị toàn bộ phục vụ xây dựng, thi công cơ giới, sản xuất công nghiệp và nông nghiệp, phương tiện vận tải (ô tô, xe máy), phụ tùng ô tô các loại, dây chuyền sản xuất và phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu cho sản xuất.

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

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch 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 của Bộ Tài chính về việc 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. Ước tính kế toán

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 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 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;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước.

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 Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. 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.

2.5. 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 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 và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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.

2.7. 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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

2.8. Các khoản nợ 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 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 khế 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 hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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 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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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 trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 07 năm |

Một số nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty vừa được sử dụng cho mục đích chủ sở hữu sử dụng, vừa được sử dụng để cho thuê. Tuy nhiên, hoạt động cho thuê chỉ được triển khai trong ngắn hạn, Công ty dự kiến sẽ thực hiện triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh ban đầu trong thời gian tới trên phần tài sản này. Vì vậy giá trị của các nhà cửa, vật kiến trúc này được Công ty theo dõi trên khoản mục Tài sản cố định hữu hình.

2.11. Bất động sản đầu tư

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

Đối với 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 | 06 - 44 năm |
| - Máy móc thiết bị | 05 - 10 năm |

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. 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.

2.14. 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 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí môi giới được ghi nhận theo thực tế phát sinh và được phân bổ theo thời gian ký hợp đồng thuê với khách hàng.
- 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 01 năm đến 03 năm.

2.15. 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, các khoản chi phí khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước 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 được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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.

2.19. 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 phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.20. 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, 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.

2.21. Chi phí tài chính

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.

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN 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.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.23. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.24. 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	264.222.000	235.776.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.395.596.226	3.665.092.146
	<u>1.659.818.226</u>	<u>3.900.868.146</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	117.500.000.000	-	54.228.535.550	-
	117.500.000.000	-	54.228.535.550	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 117.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,5%/năm đến 7,6%/năm.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	3.188.227.468	(986.716.072)	5.996.963.543	(986.716.072)
- Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	567.317.969	-	555.427.007	-
- Công ty TNHH Trung tâm Thể dục Thể hình & Yoga California - Chi nhánh Hà Nội	716.483.336	-	1.482.945.598	-
- Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	(766.801.750)	766.801.750	(766.801.750)
- Công ty TNHH Thương mại và Bất động sản Đăng Khoa	-	-	871.108.938	-
- Các khách hàng khác	1.137.624.413	(219.914.322)	2.320.680.250	(219.914.322)
	3.188.227.468	(986.716.072)	5.996.963.543	(986.716.072)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	544.560.000	-	761.247.500	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	-	-	119.215.500	-
- Công ty TNHH xây dựng và công nghệ Môi trường Thăng Long	-	-	175.392.000	-
- Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy Tín Phát	186.840.000	-	100.440.000	-
- Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam	328.800.000	-	328.800.000	-
- Các đối tượng khác	28.920.000	-	37.400.000	-
	544.560.000	-	761.247.500	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về tạm ứng	24.481.015	-	5.063.349	-
- Dự thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.668.593.972	-	709.142.703	-
- Phải thu khác	-	-	19.814.400	-
	1.693.074.987	-	734.020.452	-

8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	986.716.072	-	986.716.072	-
Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	-	766.801.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục Egroup	13.738.024	-	13.738.024	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà hàng Thái Hà	206.176.298	-	206.176.298	-
	986.716.072	-	986.716.072	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	197.680.990	-	185.129.535	-
	197.680.990	-	185.129.535	-

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Phú Lâm (Phú Lương)	690.181.986	80.922.727
	690.181.986	80.922.727

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	46.444.282.001	5.510.825.891	6.712.028.091	95.377.267	58.762.513.250
- Mua trong năm	-	63.000.000	-	-	63.000.000
Số dư cuối năm	46.444.282.001	5.573.825.891	6.712.028.091	95.377.267	58.825.513.250
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	40.093.576.655	3.746.535.289	2.686.654.758	52.536.358	46.579.303.060
- Khấu hao trong năm	1.023.158.185	473.655.020	710.360.000	8.863.637	2.216.036.842
Số dư cuối năm	41.116.734.840	4.220.190.309	3.397.014.758	61.399.995	48.795.339.902
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	6.350.705.346	1.764.290.602	4.025.373.333	42.840.909	12.183.210.190
Tại ngày cuối năm	5.327.547.161	1.353.635.582	3.315.013.333	33.977.272	10.030.173.348

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.532.854.946 VND
- Khấu hao trong năm của TSCĐ hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi: 33.041.552 VND

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	204.302.420.813	60.098.654.037	264.401.074.850
Số dư cuối năm	204.302.420.813	60.098.654.037	264.401.074.850
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	39.787.148.654	39.687.761.944	79.474.910.598
- Khấu hao trong năm	5.639.946.879	5.833.237.729	11.473.184.608
Số dư cuối năm	45.427.095.533	45.520.999.673	90.948.095.206
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	164.515.272.159	20.410.892.093	184.926.164.252
Tại ngày cuối năm	158.875.325.280	14.577.654.364	173.452.979.644

- Trong năm, tổng doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 115.101.789.312 VND (Năm 2024 là 118.589.710.282 VND). (Xem Thuyết minh số 22).

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 Tổng 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.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	137.149.691	125.143.864
- Chi phí sửa chữa	-	14.778.819
- Các khoản khác	27.671.363	52.719.636
	164.821.054	192.642.319
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	498.522.770	1.022.182.832
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	3.077.552.211	2.171.608.627
- Chi phí môi giới khách hàng thuê mặt bằng	1.161.769.438	1.435.355.358
- Các khoản khác	454.978.999	510.511.684
	5.192.823.418	5.139.658.501

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	707.192.138	707.192.138	661.451.660	661.451.660
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại HTD Việt Nam	135.541.340	135.541.340	29.968.862	29.968.862
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Quang Nam Phát	8.328.908	8.328.908	21.546.957	21.546.957
- Công ty Điện lực Hà Đông	41.960.294	41.960.294	20.980.147	20.980.147
- Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Trường Giang	230.722.830	230.722.830	231.411.006	231.411.006
- Đối tượng khác	290.638.766	290.638.766	357.544.688	357.544.688
	707.192.138	707.192.138	661.451.660	661.451.660

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	5.544.496	213.961.094
- Nguyễn Đức Tuấn	-	200.000.000
- Các khách hàng khác	5.544.496	13.961.094
	5.544.496	213.961.094

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.102.076.030	10.486.533.199	10.790.894.703	-	797.714.526
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.570.255.934	15.258.929.965	12.073.792.328	-	10.755.393.571
- Thuế thu nhập cá nhân	-	362.077.350	2.003.377.700	1.995.960.425	-	369.494.625
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	647.981.587	-	3.803.332.649	3.375.375.668	220.024.606	-
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.420.058	1.420.058	-	-
	647.981.587	9.034.409.314	31.558.593.571	28.242.443.182	220.024.606	11.922.602.722

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước tiền điện	596.679.637	516.566.630
- Chi phí phải trả khác	145.063.635	75.000.000
	741.743.272	591.566.630

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	293.082.540	256.196.540
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	957.988.524	1.151.576.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	132.210.000
	1.251.071.064	1.539.983.040

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	17.307.347.504	18.768.314.628
	17.307.347.504	18.768.314.628

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước	6.048.289.257	5.526.216.239
	6.048.289.257	5.526.216.239

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	97.138.667.483	180.991.760.100
Lãi trong năm trước	-	-	-	56.917.410.483	56.917.410.483
Phân phối lợi nhuận	47.606.770.000	-	-	(64.137.997.483)	(16.531.227.483)
Số dư cuối năm trước	100.503.920.000	106.064.590	30.849.878.027	89.918.080.483	221.377.943.100
Số dư đầu năm nay	100.503.920.000	106.064.590	30.849.878.027	89.918.080.483	221.377.943.100
Lãi trong năm nay	-	-	-	59.601.559.557	59.601.559.557
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(15.993.668.483)	(15.993.668.483)
Giảm khác	-	-	-	(6.427.428)	(6.427.428)
Số dư cuối năm nay	100.503.920.000	106.064.590	30.849.878.027	133.519.544.129	264.979.406.746

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 73/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 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		56.917.410.483
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi		918.080.483
Chi trả cổ tức bằng tiền mặt (tương ứng 1.500đ/cổ phiếu)	15%	15.075.588.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Vũ Thanh Tùng	36.575.790.000	36,39	36.575.790.000	36,39
Hoàng Thị Liên Hồng	6.272.170.000	6,24	6.272.170.000	6,24
Cổ đông khác	57.655.960.000	57,37	57.655.960.000	57,37
Tổng cộng	100.503.920.000	100,00	100.503.920.000	100,00

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	100.503.920.000	52.897.150.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	47.606.770.000
- Vốn góp cuối năm	100.503.920.000	100.503.920.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	132.210.000	129.393.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	15.075.588.000	63.476.585.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	15.075.588.000	63.476.585.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(15.207.798.000)	(15.866.328.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(15.207.798.000)	(15.866.328.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	-	(47.607.440.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(47.607.440.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	132.210.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.050.392	10.050.392
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	10.050.392	10.050.392
- Cổ phiếu phổ thông	10.050.392	10.050.392
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.050.392	10.050.392
- Cổ phiếu phổ thông	10.050.392	10.050.392
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	30.849.878.027	30.849.878.027
	30.849.878.027	30.849.878.027

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty cho thuê văn phòng, nhà kho theo các hợp đồng thuê hoạt động với thời hạn cho thuê từ 6 tháng đến 15 năm. Doanh thu cho thuê trong kỳ được trình bày tại thuyết minh số 22.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại 04 khu đất ở phường Hà Đông và phường Phú Lương, xã Đông Anh theo các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội với thời gian thuê từ 14 năm - 50 năm (thời gian hết hạn hợp đồng thuê từ năm 2029 đến năm 2056). Mục đích sử dụng Đất thương mại, dịch vụ (Làm văn phòng Công ty, cơ sở sản xuất kinh doanh), làm kho, ... Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo từng lần thông báo cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	115.101.789.312	118.589.710.282
Doanh thu khác	15.176.348.962	15.546.581.689
	130.278.138.274	134.136.291.971

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.698.869.393	39.328.692.694
Giá vốn hoạt động khác	15.100.007.647	15.253.398.944
	51.798.877.040	54.582.091.638

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	5.077.230.017	1.517.005.331
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	594.512	858.781
	5.077.824.529	1.517.864.112

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	185.202.816
	-	185.202.816

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	5.852.731
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.386.258
Chi phí khác bằng tiền	90.996.642	61.831.937
	90.996.642	70.070.926

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	389.305.743
Chi phí nhân công	8.257.932.545	7.648.868.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	784.456.577	767.116.213
Chi phí dự phòng	-	61.852.890
Thuế, phí và lệ phí	49.239.795	49.239.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	686.999.151	416.129.363
Chi phí khác bằng tiền	684.214.824	413.707.488
	10.462.842.892	9.746.219.541

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền phạt thu được	1.954.281.185	421.000.000
Thu nhập khác	723.712	47.520.855
	1.955.004.897	468.520.855

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt về thuế và vi phạm hành chính	101.267.538	28.320
Chi phí khác	30.460	51.397.280
	101.297.998	51.425.600

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	74.856.953.128	71.487.666.417
Các khoản điều chỉnh tăng	1.420.609.238	1.364.472.032
- Chi phí không hợp lệ	1.420.609.238	1.364.472.032
Các khoản điều chỉnh giảm	(594.512)	(858.781)
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	(594.512)	(858.781)
Thu nhập chịu thuế TNDN	76.276.967.854	72.851.279.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	15.255.393.571	14.570.255.934

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	3.536.394	160.000
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	7.570.255.934	6.134.269.541
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(12.073.792.328)	(13.134.429.541)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	10.755.393.571	7.570.255.934

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	59.601.559.557	56.917.410.483
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	59.601.559.557	56.917.410.483
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.050.392	10.050.392
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.930	5.663

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu.

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

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	302.693.401	782.308.740
Chi phí nhân công	17.462.149.800	17.701.173.396
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.656.179.898	14.039.595.300
Chi phí dự phòng	-	61.852.890
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.882.990.781	18.930.370.165
Chi phí khác bằng tiền	12.048.702.694	12.883.081.614
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	62.352.716.574	64.398.382.105

33. 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

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).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.395.596.226	-	-	1.395.596.226
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.894.586.383	-	-	3.894.586.383
Các khoản cho vay	117.500.000.000	-	-	117.500.000.000
	122.790.182.609	-	-	122.790.182.609
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.665.092.146	-	-	3.665.092.146
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.744.267.923	-	-	5.744.267.923
Các khoản cho vay	54.228.535.550	-	-	54.228.535.550
	63.637.895.619	-	-	63.637.895.619

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán 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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.958.263.202	17.307.347.504	-	19.265.610.706
Chi phí phải trả	741.743.272	-	-	741.743.272
	2.700.006.474	17.307.347.504	-	20.007.353.978
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	2.201.434.700	18.768.314.628	-	20.969.749.328
Chi phí phải trả	591.566.630	-	-	591.566.630
	2.793.001.330	18.768.314.628	-	21.561.315.958

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

34. 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 này.

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có phát sinh giao dịch trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
Trần Lê Trang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/03/2025)
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/03/2025)
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT
Nguyễn Hồng Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
Phạm Phương Lan	Thành viên Ban Kiểm soát
Phan Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát

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 tài chính với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Cổ tức lợi nhuận được chia	7.323.704.850	7.709.170.200
- Vũ Tường Vân	256.015.500	269.490.300
- Vũ Thanh Tùng	5.212.050.075	5.486.369.700
- Phạm Mạnh Kiểm	522.605.925	550.112.700
- Hoàng Thị Liên Hồng	893.784.225	940.827.750
- Nguyễn Hồng Trang	338.823.675	356.657.550
- Phạm Phương Lan	74.766.900	78.702.750
- Phan Thị Thu Hương	25.658.550	27.009.450

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

		Năm 2025	Năm 2024
	Chức vụ	VND	VND
Tiền lương, thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
- Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	593.427.600	575.478.900
- Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	1.947.324.000	1.775.482.000
- Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	439.245.700	1.255.745.000
- Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	1.422.611.000	1.260.161.000
- Trần Lê Trang	Phó Tổng Giám đốc	767.274.000	-
- Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban kiểm soát	296.714.700	287.740.800
- Phạm Phương Lan	Thành viên	578.338.000	527.593.000
- Phan Thị Thu Hương	Thành viên	468.184.000	367.070.000
		5.919.691.400	5.473.791.800

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.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yên

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng