

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
VINAPRINT**

Số: 44/CBTT-VPR

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**
  - Mã chứng khoán: VPR
  - Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 2, Số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  - Điện thoại: (028) 3820 0526 - Fax: (028) 3820 0562
  - Website: [www.vinaprintcorp.com.vn](http://www.vinaprintcorp.com.vn) - Email: [info@vinaprintcorp.com.vn](mailto:info@vinaprintcorp.com.vn)
- Nội dung thông tin công bố:  
Báo cáo thường niên Công ty Cổ phần Vinaprint năm 2025 ngày 30/03/2026 ( Chi tiết như file đính kèm)
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn <https://vinaprintcorp.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.

**Tài liệu đính kèm:**

-Báo cáo thường niên năm 2025 ngày 30/03/2026

-Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Vinaprint

**Đại diện tổ chức**

**Người đại diện theo pháp luật**



**Bùi Minh Tuấn**

Số: 01/2026/BCTN-VPR

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

## **BÁO CÁO**

**Thường niên năm 2025**

**Kính gửi :** - Ủy ban chứng khoán nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

### **I. THÔNG TIN CHUNG**

#### **1. Thông tin khái quát:**

- 1.1 Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT
- 1.2 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301306457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/09/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 23/02/2026 do Sở Tài chính cấp.
- 1.3 Vốn điều lệ: 100.670.780.000 VND.
- 1.4 Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 100.670.780.000 VND.
- 1.5 Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 1.6 Số điện thoại: (028) 3820 0526 - Số fax:
- 1.7 Website: [www.vinaprintcorp.com.vn](http://www.vinaprintcorp.com.vn)
- 1.8 Mã cổ phiếu: VPR.
- 1.9 Quá trình hình thành và phát triển:
  - Công ty Cổ phần Vinaprint (“Công ty”) tiền thân là Xí nghiệp In số 2 trực thuộc Tổng Công ty Văn hóa Sài Gòn được thành lập vào ngày 17/03/1993, hoạt động kinh doanh chính là in sách, báo, tạp chí, văn hóa phẩm, giấy tờ kinh tế- xã hội, mua bán vật tư ngành in.
  - Trải qua gần 20 năm hình thành và phát triển, Công ty ghi nhận những cột mốc sự kiện nổi bật như sau:
    - Tháng 9/2006 : Công ty thực hiện Cổ phần hóa theo quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 30/12/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Ngày 08/09/2006, Công ty chính thức trở thành Công ty Cổ phần In và Thương mại Vina với vốn điều lệ là 12 tỷ đồng.
    - Ngày 11/08/2009 : Công ty thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 5 với mã số doanh nghiệp là 0301306457 và nâng số vốn điều lệ lên 32 tỷ đồng.
    - Năm 2012 : Với bề dày hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực in ấn đã tạo đà để Công ty mạnh dạn tham gia vào các mảng kinh doanh mới. Công ty phát triển mảng kinh doanh kho bãi và bất động sản bên cạnh mảng kinh doanh về in ấn truyền thống.

- Tháng 03/2016 : Công ty trở thành công ty đại chúng. Tháng 03/2016, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng công ty Văn hóa Sài Gòn thực hiện thoái toàn bộ vốn (chiếm 16,88% tổng vốn điều lệ) tại Vinaprint. Ngày 20/12/2016, cổ phiếu VPR chính thức giao dịch trên sàn UPCOM với giá tham chiếu là 10.600 đồng/cổ phiếu.
- Năm 2018 : Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ 41,6 tỷ đồng, triển khai dự án Cao ốc văn phòng Vina Building – một trong những dự án nổi bật của Công ty thời điểm hiện tại.
- Năm 2020 : Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên gần 45,76 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng nâng cao chất lượng và đa dạng hóa dịch vụ, triển khai dự án kho lưu trữ hồ sơ hiện đại phục vụ cho mảng kinh doanh kho lưu trữ. Tháng 08/2020, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaprint.
- Năm 2021 : Công ty chào bán thành công 2.000 trái phiếu thông qua Đại lý phát hành để thực hiện đầu tư tài chính vào các công ty thuộc lĩnh vực Logistics, bất động sản khu công nghiệp, cảng biển.
- Năm 2022 : Công ty thực hiện mua lại trước hạn trái phiếu của các nhà đầu tư sở hữu trái phiếu của Công ty Cổ phần Vinaprint.
- Năm 2023 : Công ty hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021, nâng vốn điều lệ Công ty thành 50,34 tỷ đồng.

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

### 2.1 Ngành nghề kinh doanh:

Stt	Mã ngành	Tên ngành, nghề
1.	5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
2.	5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)
3.	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Trung gian trong việc cung cấp dịch vụ giải pháp hóa đơn điện tử
4.	5224	Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không)
5.	5210	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa
6.	6810 (Chính)	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. Cho thuê cao ốc, văn phòng... (trừ hoạt động kinh doanh đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).

Stt	Mã ngành	Tên ngành, nghề
7.	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Mua bán vật tư ngành in.</i>
8.	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác <i>Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành in.</i>
9.	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống <i>(Trời quầy bar, quán rượu; quán giải khát có khiêu vũ)</i>
10.	5629	Dịch vụ ăn uống khác
11.	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
12.	5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải <i>Chi tiết:</i> - Gửi hàng; - Giao nhận hàng hóa; - Thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; - Hoạt động của đại lý vận tải hàng hóa đường biển; - Môi giới thuê tàu biển và máy bay; - Hoạt động liên quan khác như: Bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa.
13.	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ <i>(trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)</i>
14.	3312	Sửa chữa máy móc, thiết bị
15.	4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp</i>
16.	3313	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
17.	3314	Sửa chữa thiết bị điện
18.	3319	Sửa chữa thiết bị khác
19.	8292	Dịch vụ đóng gói
20.	9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao
21.	9312	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
22.	9319	Hoạt động thể thao khác
23.	4763	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
24.	8551	Giáo dục thể thao và giải trí

## 2.2 Địa bàn kinh doanh:

Công ty chủ yếu triển khai hoạt động kinh doanh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- **Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư:** Công ty hiện đang cho thuê Cao ốc văn phòng Vina Building và các mặt bằng kinh doanh. Đây là hoạt động mang lại hiệu quả tương đối cao cho Công ty. Cao ốc văn phòng Vina Building tọa lạc tại số 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, ngay tuyến đường kết nối giữa Quận Bình Thạnh (cũ) với Quận 1 (cũ), được thiết kế 12 tầng, gồm 2 tầng hầm, 2 thang máy, với tổng diện tích 7.274m<sup>2</sup>, khách hàng có thể thuê từ các diện tích nhỏ 75m<sup>2</sup> cho đến thuê nguyên sàn 400m<sup>2</sup> hoặc nhiều sàn.
- **Dịch vụ kho vận giao nhận:** Tổng diện tích cụm kho của Công ty hiện tại là 13.200 m<sup>2</sup>, sở hữu hệ thống quản lý trực tiếp hàng hóa của khách hàng lẻ, và giao kho nguyên cho khách hàng có nhu cầu thuê nguyên kho. Hệ thống kho bãi của Công ty hiện có tại nhiều địa điểm trong Thành phố Hồ Chí Minh chi tiết như sau:
  - o Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vinaprint – Phạm Thế Hiển: Số 3024 đường Phạm Thế Hiển, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  - o Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vinaprint – Nguyễn Văn Quý: Số 4 đường Nguyễn Văn Quý, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  - o Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vinaprint – Gò Ô Môi: Số 263 đường Gò Ô Môi, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  - o Công ty Cổ phần Vinaprint – Chi nhánh Phú Lâm: số 97/2/8 Kinh Dương Vương, Phường Phú Lâm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- **Dịch vụ cho thuê sân tập thể thao:** Công ty hiện hợp tác cùng Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn kinh doanh cụm 05 sân Pickleball tại 252 Nguyễn Văn Lượng, Phường Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

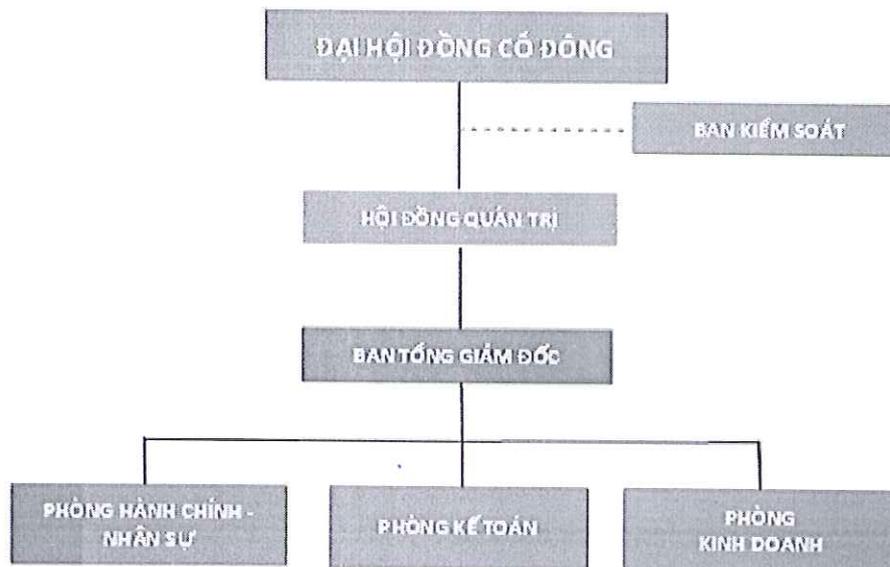
## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1 **Mô hình quản trị:** Công ty là công ty cổ phần được tổ chức theo mô hình quản trị tại điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, bao gồm:

- Đại hội đồng Cổ đông,
- Hội đồng quản trị,
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc.

3.2 **Cơ cấu bộ máy quản lý:**

## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ:



3.3 Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

## 4. Định hướng phát triển:

### 4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, Công ty xác định mục tiêu trọng tâm trong năm 2025 là duy trì hoạt động ổn định, tối ưu hóa hiệu quả khai thác tài sản hiện hữu và nâng cao năng lực quản trị, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong các năm tiếp theo. Cụ thể:

- *Duy trì hiệu quả hoạt động khai thác tòa nhà:*
  - Tiếp tục nâng cao chất lượng quản lý và vận hành Vina Building, duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định và đảm bảo chất lượng dịch vụ đối với khách thuê.
  - Tăng cường công tác chăm sóc khách hàng và cải thiện chất lượng dịch vụ nhằm giữ chân khách thuê hiện hữu và thu hút khách hàng mới.
- *Tối ưu hóa khai thác hệ thống kho bãi:*
  - Tận dụng tối đa diện tích kho bãi hiện có thông qua việc nâng cấp hệ thống cơ sở vật chất và đầu tư thêm hệ thống kệ kho nhằm gia tăng hiệu suất sử dụng diện tích.
  - Chuẩn hóa và hoàn thiện các quy trình quản lý kho, quy trình nhập – xuất – lưu trữ hàng hóa theo hướng chuyên nghiệp và minh bạch.
- *Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý vận hành:*
  - Triển khai các giải pháp công nghệ trong quản lý kho bãi, áp dụng hệ thống phần mềm quản lý hàng hóa tích hợp barcode nhằm nâng cao độ chính xác, giảm thiểu sai sót và tăng hiệu quả quản lý hàng hóa.
  - Từng bước số hóa các quy trình vận hành, nâng cao khả năng kiểm soát dữ liệu và hiệu quả quản trị.
- *Phát triển thị trường và mở rộng khách hàng:*
  - Tăng cường các hoạt động quảng bá và tiếp thị dịch vụ nhằm mở rộng mạng lưới khách hàng.
  - Tập trung phát triển nhóm khách hàng trong lĩnh vực thương mại, logistics, thương mại điện tử và các doanh nghiệp có nhu cầu lưu trữ hàng hóa.

- *Tăng cường quản trị rủi ro và quản trị tài chính:*
  - Nâng cao hiệu quả công tác quản trị rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong các lĩnh vực quản lý tài sản, vận hành kho bãi và quản lý khách hàng.
  - Thực hiện kiểm soát chặt chẽ chi phí theo ngân sách đã được phê duyệt, đảm bảo duy trì tình hình tài chính ổn định và hiệu quả sử dụng vốn
- *Đa dạng hóa nguồn thu:*
  - Nghiên cứu và triển khai các cơ hội đầu tư vào các doanh nghiệp có tiềm năng và hoạt động kinh doanh hiệu quả nhằm tạo thêm nguồn thu từ cổ tức và đầu tư tài chính
- *Phát triển nguồn nhân lực:*
  - Xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững, Công ty tiếp tục chú trọng công tác đào tạo, phát triển và quy hoạch đội ngũ nhân sự nhằm nâng cao năng lực quản trị và vận hành.

#### **4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

- Xây dựng nền tảng phát triển vững chắc dựa trên hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, hiện đại cùng với đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý tòa nhà và dịch vụ kho vận.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và các giải pháp quản trị tiên tiến trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tối ưu hóa quy trình vận hành, nâng cao hiệu quả quản lý kho bãi và gia tăng năng lực cạnh tranh của Công ty.
- Phát triển hệ thống kho bãi theo hướng hiện đại và linh hoạt, từng bước triển khai các giải pháp quản lý kho thông minh, nâng cao hiệu quả khai thác và chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Tăng cường các hoạt động quảng bá và phát triển thị trường, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ trong quá trình nhập, xuất và lưu trữ hàng hóa nhằm mang lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng.
- Tiếp tục phát huy hiệu quả bộ máy quản trị với đội ngũ lãnh đạo có chuyên môn, kinh nghiệm và sự am hiểu sâu sắc về lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Công ty.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ chuyên môn cao, tác phong làm việc chuyên nghiệp và khả năng thích ứng tốt với sự thay đổi của môi trường kinh doanh trong lĩnh vực kho vận và dịch vụ logistics.
- Không ngừng cải tiến chất lượng dịch vụ và nâng cao giá trị gia tăng của các sản phẩm dịch vụ nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

#### **4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững:**

Công ty nhận thức rằng phát triển bền vững là yếu tố quan trọng nhằm đảm bảo sự tăng trưởng lâu dài và tạo giá trị cho các bên liên quan. Do đó, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn gắn liền với trách nhiệm đối với môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp.

- *Bảo vệ môi trường*
  - Thực hiện các giải pháp tiết kiệm năng lượng và sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên như điện và nước trong quá trình vận hành tòa nhà và kho bãi.
  - Khuyến khích sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng và từng bước nghiên cứu áp dụng các giải pháp năng lượng tái tạo nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

- *Phát triển nguồn nhân lực và môi trường làm việc*
  - Duy trì môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và chuyên nghiệp cho người lao động.
  - Quan tâm đến sức khỏe, phúc lợi và điều kiện làm việc của cán bộ nhân viên nhằm nâng cao năng suất lao động và sự gắn bó với Công ty.
- *Trách nhiệm xã hội và cộng đồng*
  - Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện và bảo vệ môi trường tại địa phương.
  - Góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.
- *Nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp*
  - Tăng cường minh bạch thông tin và tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp.
  - Nâng cao hiệu quả hoạt động của hệ thống quản trị nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông và các bên liên quan.

## 5. Các rủi ro:

### 5.1 Rủi ro kinh tế:

Rủi ro kinh tế là những thay đổi của nền kinh tế và các chính sách liên quan, thể hiện qua các chỉ tiêu kinh tế như: Tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, ...; nó tác động đến các ngành nghề kinh doanh, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp và Công ty cũng không ngoại lệ.

#### a) Tốc độ tăng trưởng kinh tế:

Năm qua, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức khi các quốc gia lớn cạnh tranh chiến lược ngày càng gay gắt, sâu rộng hơn; xung đột Nga – Ukraine trở nên phức tạp hơn, chiến tranh ở khu vực Trung Đông đã tác động vào quá trình phục hồi kinh tế trên toàn thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Các đối tác thương mại lớn của Việt Nam tăng trưởng chậm lại, nợ công gia tăng, nhiều rủi ro tiềm ẩn, tổng cầu thế giới suy giảm, tác động trực tiếp tới các quốc gia có độ mở kinh tế lớn, trong đó có nước ta.

Trong nước, tăng trưởng trong ngành bán lẻ và dịch vụ chậm lại, phản ánh tâm lý tiêu dùng thận trọng do môi trường kinh doanh khó khăn. Điều này ảnh hưởng đến doanh thu của các doanh nghiệp và tăng trưởng kinh tế chung. Nhiều doanh nghiệp phải thu nhỏ quy mô kinh doanh hoặc ngừng hoạt động, gây ảnh hưởng lớn đến việc cho thuê kho bãi – một trong những hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### b) Lạm phát, lãi suất và chi phí vốn:

Trong năm 2025, Chính phủ Việt Nam tiếp tục điều hành chính sách kinh tế vĩ mô theo hướng ổn định kinh tế, kiểm soát lạm phát và hỗ trợ tăng trưởng. Lạm phát cơ bản được duy trì trong phạm vi kiểm soát, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay đã có xu hướng giảm so với giai đoạn trước nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh.

Tuy nhiên, áp lực từ giá nguyên vật liệu, chi phí năng lượng và chi phí vận hành vẫn có thể ảnh hưởng đến chi phí hoạt động của doanh nghiệp. Đối với các doanh nghiệp bất động sản cho thuê, bao gồm lĩnh vực văn phòng và kho bãi, biến động về lãi suất và chi phí tài chính có thể tác động đến hiệu quả đầu tư, chi phí vận hành và khả năng mở rộng hoạt động kinh doanh.

Trước bối cảnh đó, Công ty luôn chủ động theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô, xây dựng kế hoạch tài chính và kế hoạch kinh doanh linh hoạt nhằm kịp thời điều chỉnh và ứng phó với các biến động của thị trường

### 5.2 Rủi ro pháp luật:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật Việt Nam, bao gồm các quy định liên quan đến doanh nghiệp, thương mại, kế toán, thuế và lĩnh vực bất động sản.

Bên cạnh đó, do Công ty có cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán UPCoM, Công ty còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Trong quá trình hội nhập và phát triển kinh tế, hệ thống pháp luật của Việt Nam thường xuyên được sửa đổi, bổ sung nhằm phù hợp với thực tiễn và các cam kết quốc tế. Những thay đổi trong chính sách pháp luật có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Nhằm hạn chế các rủi ro pháp lý có thể phát sinh, Công ty luôn chủ động cập nhật các quy định pháp luật mới, tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ và phổ biến các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh cho cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

### 5.3 Rủi ro do nhu cầu khách hàng:

Nhu cầu thuê văn phòng và kho bãi chịu ảnh hưởng lớn từ tình hình hoạt động của các doanh nghiệp trong nền kinh tế.

Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, một số doanh nghiệp có xu hướng thận trọng trong việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tối ưu hóa chi phí vận hành, bao gồm việc giảm diện tích văn phòng thuê hoặc thay đổi mô hình làm việc linh hoạt. Điều này có thể ảnh hưởng đến nhu cầu thuê văn phòng và làm gia tăng áp lực duy trì tỷ lệ lấp đầy đối với các tòa nhà cho thuê.

Bên cạnh đó, thị trường văn phòng cho thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục ghi nhận sự gia tăng nguồn cung từ nhiều dự án mới với đa dạng phân khúc. Sự gia tăng nguồn cung có thể tạo ra áp lực cạnh tranh đối với các tòa nhà hiện hữu, đặc biệt trong việc thu hút khách thuê mới và duy trì mức giá thuê ổn định.

Để nâng cao khả năng cạnh tranh và duy trì hiệu quả khai thác tài sản, Công ty đã hợp tác với đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp Transimex Property nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ quản lý và vận hành Vina Building, qua đó tối ưu hóa công suất khai thác và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng

### 5.4 Rủi ro cạnh tranh:

Việt Nam là một quốc gia có độ mở nền kinh tế cao khi hoạt động toàn cầu hóa, khu vực hóa của nước ta diễn ra ngày càng sâu rộng; đặt nước ta trước cơ hội phát triển và cả những thách thức về kinh tế, đặc biệt là sự cạnh tranh trong nước ngày một khốc liệt hơn.

Để nâng cao năng lực cạnh tranh, Công ty luôn tập trung chú trọng cải tiến hệ thống và mở rộng quy mô kho bãi phục vụ mục đích kinh doanh logistics, khẳng định vị thế mở rộng thị phần nội địa.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

#### 1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% 2025/2024	% tăng, giảm
1	Tổng doanh thu	41.252	45.841	111,12%	11,12%
2	Doanh thu thuần về bán hàng và	40.750	44.595	109,44%	9,44%

	cung cấp dịch vụ				
3	Doanh thu hoạt động tài chính	502	1.246	248,21%	148,21%
4	Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	12.362	13.547	109,59%	9,59%
5	Lợi nhuận trước thuế	12.856	13.204	102,71%	2,71%
6	Lợi nhuận sau thuế	10.445	9.617	92,07%	-7,93%

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 109,44% so với năm 2024, tăng 3,85 tỷ đồng. Trong năm, công ty đã duy trì tốt hoạt động kinh doanh. Hoạt động kinh doanh cốt lõi của công ty vẫn duy trì xu hướng tăng trưởng ổn định, phản ánh hiệu quả trong việc khai thác tài sản cho thuê và mở rộng dịch vụ.
- Hoạt động tài chính cũng có sự tăng trưởng mạnh, tăng 148,21% so với năm 2024 là do trong năm công ty nhận được khoản cổ tức từ Công ty Cổ phần Transimex.
- Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 đạt 13.547 triệu đồng, tăng 9,59% so với mức 12.362 triệu đồng của năm 2024. Mức tăng này cho thấy Công ty tiếp tục duy trì hiệu quả trong hoạt động vận hành và kiểm soát chi phí, đồng thời tận dụng tốt các nguồn lực hiện có để nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2025 tăng nhẹ so với năm 2024 (mức tăng 2,71%, tương đương 348 triệu đồng).

## 1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	TH/KH 2025	TH 2025/TH 2024
1	Tổng doanh thu (gồm cả thu nhập khác)	44.718	46.529	41.986	104,05%	110,82%
2	Lợi nhuận trước thuế	12.320	13.204	12.856	107,18%	102,71%
3	Tỷ trọng LNTT/Tổng doanh thu	27,55%	28,38%	30,62%	103,00%	92,68%

- Doanh thu đạt: 46.529 tỷ đồng, đạt 104,05% kế hoạch ngân sách 2025, và bằng 110,82% so với cùng kỳ năm 2024.
- Lợi nhuận trước thuế: 13.204 tỷ đồng, đạt 107,18% kế hoạch ngân sách 2025, và bằng 102,71% so với cùng kỳ năm 2024.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### 2.1 Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Ông Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	13,87%
2	Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng giám đốc	0,22%

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
3	Bà Hoàng Diệu Linh	Kế toán trưởng	0,00%

❖ **Thông tin Ban điều hành:**

❖ **Ông BÙI MINH TUẤN – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Sinh ngày: 28/02/1971.

Quốc tịch: Việt Nam và Úc.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán.

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Transimex.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Merufa.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn.
- Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 698.026 cổ phiếu, chiếm 13,87% vốn điều lệ.

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
- Cá nhân sở hữu: 698.026 cổ phiếu, chiếm 13,87% vốn điều lệ.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

Tên người có liên quan	Quan hệ (nếu có)	Số CC/ Hộ chiếu/ CCCD/ GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	Tổng Giám đốc	0305012923	56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.	328.914	6,53%
Công ty TNHH đầu tư và thương mại Thiên Hải	Thành viên HĐQT	0300989419	56 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.	2.100.804	41,74%

❖ **Bà NGUYỄN KIM HẬU – Quyền Tổng Giám đốc.**

Sinh ngày: 12/05/1984.

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán.

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị Công ty Công ty Cổ Phần Thủy Đặc Sản.
- Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Transimex.
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Merufa.
- Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 11.080 cổ phiếu, chiếm 0,22% vốn điều lệ.

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.
- Cá nhân sở hữu: 11.080 cổ phiếu, chiếm 0,22% vốn điều lệ.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

❖ **Bà HOÀNG DIỆU LINH – Kế toán trưởng,**

Sinh ngày: 21/08/1990.

Quốc tịch: Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính doanh nghiệp.

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phiếu

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

**2.2 Những thay đổi trong ban điều hành: Không có**

**2.2.1 Số lượng cán bộ, nhân viên:**

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 13 người.

**2.2.2 Các chính sách của Công ty đối với người lao động:**

**a) Về chính sách đào tạo:**

Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo nguồn nhân lực, coi đây là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững. Nhu cầu đào tạo được xác định dựa trên các yếu tố như: chiến lược phát triển của Công ty, yêu cầu của từng vị trí công việc, năng lực hiện tại của CBNV.

Hàng năm, Công ty tổ chức nhiều chương trình đào tạo chuyên môn đa dạng, được thiết kế bài bản và phù hợp với từng bộ phận, vị trí công việc. Toàn thể cán bộ công nhân viên: được tham gia lớp An toàn lao động, trang bị kiến thức và kỹ năng về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, nhằm nâng cao ý thức và kỹ năng đảm bảo an toàn trong quá trình làm việc.

**b) Về chính sách tuyển dụng:**

Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Công ty xác định việc xây dựng chiến lược tuyển dụng hiệu quả là nền tảng then chốt. Nhằm đáp ứng nhu cầu nhân lực một cách nhanh chóng và chính xác, Công ty triển khai đồng bộ các giải pháp tuyển dụng đa dạng, phù hợp với thị trường lao động hiện tại và đặc thù của từng vị trí. Bên cạnh đó, việc tuyển dụng nhân sự của Công ty ngoài năng lực chuyên môn cao còn cần phù hợp với văn hóa Công ty.

**c) Về môi trường làm việc:**

Công ty luôn nỗ lực kiến tạo một không gian làm việc lý tưởng, nơi mỗi cá nhân đều có cơ

hội phát huy tối đa tiềm năng và gắn bó lâu dài. Văn phòng làm việc được thiết kế hiện đại, khang trang, đảm bảo đầy đủ tiện nghi và trang thiết bị tiên tiến, tạo không gian làm việc thoải mái và hiệu quả cho CBNV. Đối với CBNV làm việc trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, đảm bảo an toàn tuyệt đối trong quá trình làm việc. Hệ thống an toàn lao động được xây dựng và thực hiện nghiêm ngặt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật và tiêu chuẩn quốc tế.

Bên cạnh môi trường làm việc vật chất, Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc văn hóa lành mạnh, đề cao tinh thần đoàn kết, tương trợ lẫn nhau giữa các thành viên. Các hoạt động tập thể thường xuyên được tổ chức nhằm tăng cường giao lưu, gắn kết, tạo nên một môi trường làm việc thân thiện và cởi mở. Ngoài ra, Công ty luôn quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV, thường xuyên tổ chức các hoạt động thể thao, văn hóa, giải trí, du lịch... nhằm nâng cao sức khỏe, tinh thần và gắn kết tập thể. Với những nỗ lực không ngừng nghỉ, Công ty đã tạo dựng được một môi trường làm việc lý tưởng, thu hút và giữ chân nhân tài, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

d) Về chế độ làm việc:

Chế độ làm việc tại Công ty được xây dựng dựa trên nguyên tắc đảm bảo sự công bằng, hợp lý và phù hợp với quy định của pháp luật lao động. Mục tiêu của Công ty là tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, giúp nhân viên phát huy tối đa năng lực và cống hiến cho sự phát triển chung của doanh nghiệp.

e) Về chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ:

Công ty cam kết mang đến cho nhân viên chế độ thu nhập cạnh tranh, tương xứng với năng lực, kỹ năng và hiệu quả công việc. Mức lương được đánh giá và điều chỉnh định kỳ dựa trên hiệu quả kinh doanh, vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của từng cá nhân.

Bên cạnh mức lương cơ bản, Công ty còn áp dụng nhiều hình thức thưởng và phúc lợi, bao gồm thưởng theo năng suất, doanh thu, lợi nhuận hoặc các chỉ tiêu KPI khác; Thưởng cho những nhân viên có thời gian gắn bó lâu dài với công ty; Đảm bảo phúc lợi xã hội, Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, hỗ trợ ăn trưa, nghỉ dưỡng; Đào tạo chuyên môn, phát triển năng lực, thăng tiến trong công việc.

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

3.1 Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

4. Tình hình tài chính:

4.1 Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024 (Triệu đồng)	Năm 2025 (Triệu đồng)	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	133.247	143.068	7,37%
Doanh thu thuần	40.750	44.595	9,44%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	12.362	13.547	9,58%
Lợi nhuận khác	734	-343	-169,35%
Lợi nhuận trước thuế	12.856	13.204	2,71%
Lợi nhuận sau thuế	10.445	9.617	-7,93%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5%		

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i> + Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> : Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,22	1,70	
+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	Lần	1,21	1,70	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	8,55	9,87	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	%	9,35	10,95	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i> + Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	1.063,11	1.167,52	
+ Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,31	0,32	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	25,63	21,57	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	8,77	7,67	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	7,84	6,96	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	30,34	30,38	

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

### 5.1 Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu đã phát hành	5.033.539
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.033.539
Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	0
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	5.033.539
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần

### 5.2 Cơ cấu cổ đông:

Stt	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I.</b>	<b>Cổ đông theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu</b>			
1.	Cổ đông lớn	3.930.174	39.301.740.000	78,08%
2.	Cổ đông nhỏ	1.103.365	11.033.650.000	21,92%
<b>II.</b>	<b>Cổ đông nhà nước</b>	<b>0</b>		<b>0%</b>
<b>III.</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>			
1.	Cá nhân	898.465	8.984.650.000	17,85%
2.	Tổ chức	3.436.948	34.369.480.000	68,28%
<b>IV.</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>			
1.	Cá nhân	698.126	6.981.260.000	13,87%
2.	Tổ chức	0	0	

### 5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm (VND)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	Hình thức thay đổi vốn	Thẩm quyền thông qua
Năm 2007	+6.000.000.000	18.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên.	Đại hội đồng cổ đông
Năm 2008	+9.000.000.000	27.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, thành viên HĐQT và BKS, cổ đông chiến lược.	Đại hội đồng cổ đông
Năm 2009	+5.000.000.000	32.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	Đại hội đồng cổ đông
Năm 2018	+9.600.000.000	41.600.000.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức.	Đại hội đồng cổ đông
Năm 2020	+4.159.850.000	45.759.850.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức.	Đại hội đồng cổ đông
Năm 2023	+4.575.540.000	50.335.390.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức.	Đại hội đồng cổ đông

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

5.5 Các chứng khoán khác: Không có.

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

### 6.1 Tác động lên môi trường:

Tại Vinaprint, phát triển bền vững không chỉ là mục tiêu mà còn là kim chỉ nam xuyên suốt mọi hoạt động của công ty. Công ty cam kết bảo vệ môi trường và xử lý chất thải một cách hiệu quả trong từng giai đoạn của quy trình hoạt động kinh doanh. Công ty luôn đề ra và quản lý định mức tiêu hao hàng tháng đảm bảo việc tiêu hao năng lượng và nước không vượt quá định mức tiêu hao đã đề ra. Với trách nhiệm đối với xã hội và cộng đồng, Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời thực hiện các giải pháp hiệu quả nhằm tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường sống.

### 6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ cho thuê kho bãi. Vinaprint sử dụng nguyên liệu chủ yếu là xăng cho phương tiện cá nhân, dầu và nhớt cho các trang thiết bị, điện, giấy, bao bì carton, nhãn in mã vạch cho đóng gói hàng hóa. Nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường, Công ty luôn thực hiện các biện pháp kiểm soát chặt chẽ việc tiêu thụ nguyên liệu, đặc biệt là những nguyên liệu không tái chế được như xăng và dầu. Các chương trình kiểm soát chi phí được triển khai nhằm hạn chế tối đa lãng phí. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng đầu tư và trang bị các máy móc, thiết bị hiện đại, ứng dụng trong các khâu vận hành, quản lý kho bãi, giúp tối ưu hóa hiệu quả sử dụng năng lượng, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Đồng thời, việc sử dụng các máy móc hiện đại cũng đảm bảo an toàn cho người lao động trong quá trình vận hành, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ.

### 6.3 Tiêu thụ năng lượng:

Năng lượng đóng vai trò thiết yếu cho việc vận hành kho bãi, quản lý và vận chuyển hàng hóa. Do đó, việc áp dụng các giải pháp tiên tiến nhằm tối ưu hóa năng lượng và phát triển bền vững là ưu tiên hàng đầu của Vinaprint. Công ty luôn hướng tới các biện pháp giảm tối đa tiêu thụ năng lượng như ứng dụng hệ thống quản lý kho tiên tiến giúp tối ưu hóa quy trình vận hành, sắp xếp, di chuyển và truy xuất hàng hóa, giảm thiểu thời gian chờ và lãng phí năng lượng; Hệ thống giám sát và điều khiển tự động theo dõi và điều chỉnh hiệu quả các thiết bị điện trong kho, đảm bảo sử dụng năng lượng hợp lý. Với những chiến lược cụ thể và cam kết mạnh mẽ, Vinaprint khẳng định vị thế chuyên nghiệp và uy tín của Công ty trong lĩnh vực dịch vụ kho vận.

### 6.4 Tiêu thụ nước:

Công ty nhận thức rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ tài nguyên nước, do đó Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ tài nguyên nước, đảm bảo hoạt động kinh doanh không gây ô nhiễm môi trường. Công ty chủ động áp dụng các công nghệ tiên tiến giúp tiết kiệm nước trong quá trình hoạt động kinh doanh như hệ thống lọc nước tuần hoàn; Thường xuyên kiểm tra, rà soát hệ thống cấp nước, kịp thời sửa chữa các rò rỉ, hư hỏng để giảm thiểu thất thoát nước.

Đối với nước thải sinh hoạt, Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định về xử lý nước thải của Nhà nước. Công ty đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải để đảm bảo các tiêu chuẩn về chất lượng nước được đưa ra. Ngoài ra, Công ty cũng luôn tìm kiếm và áp dụng các công nghệ mới nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường và bảo vệ tài nguyên nước.

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

Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm, mà còn là sự phát triển bền vững cho cộng đồng trong tương lai. Do đó, Công ty luôn đề cao việc thực hiện, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, cam kết xử lý phế phẩm xây dựng, nước thải, rác thải đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, Công ty cũng nâng cao kiến thức của mỗi nhân viên về tầm quan trọng của bảo vệ môi trường và khuyến khích họ tham gia các hoạt động về môi trường.

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

Công ty luôn đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho người lao động khi tham gia đầy đủ bảo hiểm xã hội, có chế độ đãi ngộ tốt. Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên tổ chức các buổi giao lưu gặp gỡ nhân viên trong Công ty qua các sự kiện như 8/3, Trung Thu, Giáng sinh, Tết niên... Về hoạt động đào tạo luôn được Công ty chú trọng nhằm đảm bảo trình độ chuyên môn, thái độ và bắt kịp kiến thức luôn thay đổi liên tục. Để thực hiện được điều này, công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn cho nhân viên, ...

#### **6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Công ty luôn nỗ lực xây dựng một môi trường làm việc với tinh thần và trách nhiệm cao không chỉ ở công việc mà còn đối với môi trường và cộng đồng địa phương. Cùng với đó Công ty đã hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn trong xã hội, và thực hiện các hoạt động từ thiện giúp đỡ cộng đồng nhằm phát triển kinh doanh bền vững.

#### **6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN**

Hiện tại, Công ty chưa tham gia hoạt động thị trường vốn xanh, tuy nhiên, Công ty luôn cập nhật và quan tâm đến các thông tin mới nhất về hoạt động này. Công ty cam kết tích cực tham gia khi có hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nhằm đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường chứng khoán Việt Nam và mang lại giá trị tốt nhất cho các cổ đông của Công ty.

### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

- Năm 2025, toàn thị trường có sự hồi phục tích cực. Tuy nhiên, sự hồi phục này tác động đến các khách hàng hiện hữu và nhóm khách hàng tiềm năng của Công ty còn chưa rõ rệt, khi có một số khách hàng của Công ty phải thu hẹp quy mô sản xuất, khó khăn trong dòng tiền.
- Trước tình hình đó, dưới sự chỉ đạo sâu sát của Hội đồng quản trị, ban Tổng giám đốc, cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã đoàn kết cố gắng vượt qua khó khăn để thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Kết thúc năm 2025, Công ty ghi nhận được những kết quả như sau:
  - o Tổng doanh thu đạt 46.529 triệu đồng, đạt 110,82% so với năm 2024 và hoàn thành 104,05% so với kế hoạch năm.
  - o Lợi nhuận trước thuế đạt 13.204 triệu đồng, đạt 102,71% so với năm 2024 và hoàn thành 107,18% so với kế hoạch năm.
- Những tiến bộ công ty đã đạt được:
  - o Công ty đã bảo toàn và phát triển nguồn vốn một cách hiệu quả, bảo đảm nền tảng vững chắc cho hoạt động kinh doanh.
  - o Không ngừng tìm kiếm các đối tác kinh doanh tiềm năng, uy tín nhằm nâng cao tỷ lệ lấp đầy của các mặt bằng cho thuê của Công ty.
  - o Nâng cấp và cải tạo cơ sở hạ tầng kịp thời, đảm bảo tiện ích cho các doanh nghiệp thuê văn phòng và lưu kho.
  - o Công tác quan hệ lao động (bổ nhiệm, miễn nhiệm...) và chế độ cho người lao động (Lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi công ty...) thực hiện tốt, không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện. Các nhân viên có đóng góp tích cực được khen thưởng động viên kịp thời.

#### **2. Tình hình tài chính:**

##### **2.1 Tình hình tài sản:**

Tính đến 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty có sự gia tăng nhẹ so với đầu năm. Trong đó tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn (chiếm 88,91% trong tổng cơ cấu tài sản) cho thấy sự

chuyển dịch trong cơ cấu tài sản của Công ty chú trọng nhiều hơn vào đầu tư dài hạn trong tình hình kinh tế nhiều khó khăn hiện nay.

## 2.2 Tình hình nợ phải trả:

Tại thời điểm ngày 31/12/2025, tổng nợ phải trả của Công ty là 14.116 triệu đồng, tăng 2.721 triệu đồng, tương đương tăng 23,88% so với năm trước, tăng ở cả phải trả ngắn hạn và dài hạn. Lý do chủ yếu là do các khoản thuế phải nộp cuối năm tăng (tăng gần 1.691 triệu đồng) và các khoản phải trả dài hạn khác trong năm (giảm 1.351 triệu đồng).

Trong cơ cấu nợ phải trả, tuy cả nợ dài hạn và nợ ngắn hạn đều tăng, tuy nhiên tỷ trọng nợ ngắn hạn đã giảm nhẹ so với năm 2024, cụ thể: nợ ngắn hạn chiếm 66,22% trên tổng nợ phải trả, giảm 3,85% so với tỷ trọng năm 2024.

## 2.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Công ty đang thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị và tinh gọn bộ máy vận hành, hướng đến mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa nguồn lực.
- Hệ thống ngân sách được phân bổ hợp lý, công khai nhằm đảm bảo sự rõ ràng trong việc sử dụng nguồn vốn. Kinh phí đầu tư được dự toán và phân bổ cẩn thận, tập trung vào các trọng tâm trọng điểm nhằm tối ưu hóa hiệu quả.
- Công ty không ngừng nâng cao năng lực người lao động thông qua các buổi đào tạo nội bộ để thích nghi trong thị trường mới.
- Công ty không chỉ chú trọng vào hoạt động kinh doanh mà còn luôn ý thức trách nhiệm với cộng đồng. Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho người lao động và tích cực tham gia các hoạt động xã hội tại địa phương.

## 2.4 Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Phấn đấu hoàn thành kế hoạch đã đặt ra trong năm 2026.

- Cho thuê cao ốc Vina Building: Duy trì tốt việc quản lý hoạt động cho thuê Tòa nhà Vina Building, hỗ trợ, tạo điều kiện cho ban quản lý tòa nhà để thu hút thêm khách hàng. Đây là mảng hoạt động mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty năm 2026. Tiếp tục rà soát, cùng bộ phận kỹ thuật tòa nhà sửa chữa, thay thế các thiết bị, vật tư hỏng hóc, để duy trì hình ảnh của Tòa nhà.
- Cho thuê kho hàng tổng hợp: Tăng cường hệ thống kho bãi, đầu tư thêm kệ để tối ưu hóa diện tích cho thuê, hoàn thiện các quy trình quản lý khách hàng kho hàng. Tìm kiếm thêm các mặt bằng tiềm năng để mở rộng hoạt động cho thuê kho hàng.
- Nhà xưởng Phú Lâm: Tích cực tìm kiếm các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn pháp lý, nhanh chóng khôi phục lại hoạt động kinh doanh tại nhà xưởng Phú Lâm.
- Hoạt động đầu tư tài chính: tiếp tục được đẩy mạnh, thực hiện chiến lược đầu tư vào những doanh nghiệp có khả năng phát triển mạnh mẽ, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, gia tăng giá trị cho cổ đông thông qua việc tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận.
- Tìm kiếm thêm các cơ hội kinh doanh mới ở các lĩnh vực đang được quan tâm trên thị trường, đồng thời phát huy những ưu điểm vốn có để gia tăng doanh thu và lợi nhuận.

## 2.5 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: (không có).

## 2.6 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:

### a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

- Công ty triển khai các phong trào tiết kiệm điện, nước trong toàn bộ nhân viên công ty. Hướng ứng giờ trái đất năm 2025. Thực hiện việc tiết kiệm điện, nước 24/24 vừa để bảo vệ môi trường, vừa tiết kiệm chi phí công ty.

- Nâng cao ý thức tiết kiệm, chống lãng phí và bảo vệ môi trường đối với toàn thể cán bộ công nhân viên công ty.
- Khuyến khích người lao động, nhân viên Công ty sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường, tái sử dụng trong quá trình kinh doanh.
- Đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy tại các địa điểm kinh doanh của công ty nhằm bảo vệ an toàn cho con người và hàng hóa.

**b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:**

- Công ty luôn nỗ lực lắng nghe, thấu hiểu và đánh giá năng lực của từng nhân viên để sắp xếp công việc phù hợp. Công ty luôn tạo dựng môi trường làm việc thân thiện, tôn trọng lẫn nhau, khuyến khích tinh thần học hỏi, sáng tạo và cộng tác để cùng nhau phát triển. Công ty cam kết mang đến cho người lao động một môi trường làm việc ổn định, bền vững và cơ hội phát triển xứng đáng với năng lực.
- Bên cạnh đó, Công ty cũng triển khai nhiều chính sách phúc lợi thiết thực như bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp, hỗ trợ ăn trưa, ... nhằm đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên. Thường xuyên tổ chức các hoạt động thể thao, du lịch, phát động phong trào đi bộ, thi đấu thể thao... nhằm giúp tinh thần nhân viên thư giãn, gắn kết và tăng cường sức khỏe.

**c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:**

- Với vai trò là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ cho thuê kho bãi và văn phòng, Vinaprint luôn đề cao sứ mệnh trở thành một Công ty bền vững và có trách nhiệm với cộng đồng. Việc đóng góp cho sự phát triển chung của xã hội không chỉ là nghĩa vụ mà còn là niềm tự hào của Vinaprint trong hành trình phát triển bền vững. Công ty đã và đang triển khai nhiều chương trình hỗ trợ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, hợp tác với các tổ chức xã hội, ...
- Trên hành trình phát triển của mình, Công ty luôn đề cao và thực hiện song song mục tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả và đóng góp tích cực cho cộng đồng. Công ty tin rằng sự phát triển bền vững chỉ có thể đạt được khi doanh nghiệp biết quan tâm và chung tay giải quyết các vấn đề xã hội. Nhờ đó, hình ảnh thương hiệu của Vinaprint được nâng tầm trong mắt khách hàng, tăng cường niềm tin đối với các đối tác, nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội:**

Năm 2025 đánh dấu một năm hoạt động tích cực hiệu quả của Hội đồng quản trị Vinaprint. HDQT đã tổ chức 14 cuộc họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản với sự tham gia của tất cả các thành viên và ban hành nhiều nghị quyết quan trọng về các vấn đề cần thiết cho sự phát triển của công ty.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu đặt ra cho việc triển khai về hoạt động kinh doanh, các chính sách nhân sự, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đội ngũ lao động của Công ty đã được đảm bảo đầy đủ các điều kiện về việc làm cũng như đời sống vật chất tinh thần. Vinaprint đã nỗ lực xây dựng môi trường làm việc tốt nhất để cán bộ nhân viên có thể phát huy tối đa kỹ năng, kiến thức của bản thân, đảm bảo hành thành chức trách, nhiệm vụ được giao.

Ngoài ra, Công ty không chỉ hoàn thành tốt vai trò doanh nghiệp mà còn thể hiện trách nhiệm xã hội cao thông qua các hoạt động bảo vệ môi trường và đóng góp tích cực cho cộng đồng. Với những nỗ lực của mình, Công ty đã và đang khẳng định vị thế là một doanh nghiệp uy tín, có trách nhiệm với cộng đồng.

## 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:

Trong tình hình kinh tế khó khăn như hiện nay, Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch hoạt động kinh doanh, đưa ra những giải pháp hiệu quả để khắc phục những khó khăn và tận dụng cơ hội trong năm 2025. Hội đồng quản trị đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ trong năm 2025 của Ban Tổng giám đốc như sau:

- Công tác quản lý tài chính được thực hiện tốt, bảo đảm cân đối nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển kinh doanh.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua đã đạt kết quả tốt.
- Đã chỉ đạo thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, cũng như Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của các Cơ quan quản lý Nhà nước, Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty cũng như các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước.

## 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025 (triệu đồng)	Kế hoạch 2026	
			Kế hoạch (Triệu đồng)	% Tăng giảm so với năm 2025
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	46.529	46.627	0,21%
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	13.204	13.500	2,24%

- Tập trung chỉ đạo quản trị định hướng hoạt động kinh doanh và đưa ra những chỉ đạo kịp thời nâng cao hiệu quả kinh doanh, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã được đề ra trong Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2026.
- Tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và mở rộng tệp khách hàng bằng cách cải tiến hệ thống kho bãi và tăng khả năng cạnh tranh để mở rộng thị phần nội địa.
- Không ngừng tìm kiếm và khai thác các ngành nghề kinh doanh mới nhằm nâng cao doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị/tài chính, kiểm soát chặt chẽ chi phí theo ngân sách đã phê duyệt, đảm bảo tình hình tài chính ổn định. Tăng cường quản lý rủi ro và cân bằng dòng tiền cho hoạt động kinh doanh.
- Tiếp tục đầu tư vào đội ngũ nhân sự, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo và nâng cao đời sống tinh thần lẫn vật chất cho cán bộ công nhân viên.
- HĐQT thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy chế khác.
- Đảm bảo công bố thông tin minh bạch, chính xác, hiệu quả và kịp thời theo luật định. Chủ động công bố các thông tin khác liên quan đến hoạt động của Công ty.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị:

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Ông Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	698.026	13,87%	
2	Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên HĐQT	47.190	0,94%	
3	Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	165.165	3,28%	
4	Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên HĐQT	0	0,00%	
5	Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	11.080	0,22%	

- Chức vụ hiện nay của các thành viên Hội đồng quản trị tại các tổ chức khác:

- **Ông Bùi Minh Tuấn** – Chủ tịch Hội đồng quản trị:

- o Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na.
- o Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Và Đầu Tư Chợ Lớn (Cholimex).
- o Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Transimex.
- o Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Thương mại Phú Nhuận.
- o Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn.
- o Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Merufa.
- o Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải.

- **Ông Lê Duy Hiệp** – Thành viên Hội đồng quản trị:

- o Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng Hải Macs.
- o Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Transimex.
- o Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Ngoại Thương.
- o Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinafreight.
- o Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Và Đầu Tư Chợ Lớn.
- o Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express (Việt Nam).
- o Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch Vụ Hàng Không Véc Tơ Quốc Tế.
- o Thành viên HĐQT Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Long An.

- **Ông Võ Hoàng Giang** – Thành viên Hội đồng quản trị:

- o Thành viên HĐQT Công Ty Cổ phần Kỹ thuật Thương mại Dịch vụ Cảng Sài Gòn.
- o Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Transimex.

- **Bà Lê Thị Tường Vy** – Thành viên Hội đồng quản trị:

- o Thành viên HĐQT Công Ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành.

- o Thành viên HĐQT Công Ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành.
  - o Kế toán trưởng Công Ty TNHH Đầu Tư Và Thương Mại Thiên Hải.
  - o Kế toán trưởng Công Ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt.
  - o Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Transimex.
- **Bà Nguyễn Kim Hậu** – Thành viên Hội đồng quản trị:
- o Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị Công ty Công ty Cổ Phần Thủy Đặc Sản.
  - o Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Transimex.
  - o Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Merufa.
  - o Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận.
  - o Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành.

**1.2 Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị:** Không có.

**1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

HDQT đã nỗ lực phấn đấu để đạt được các chỉ tiêu 2025 do ĐHĐCĐ đề ra và hoàn thành xuất sắc kế hoạch.

Hội đồng quản trị luôn duy trì hoạt động hợp định kỳ, đảm bảo bám sát và thường xuyên chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. HDQT thường xuyên tiến hành đánh giá định kỳ tình hình thực hiện nhiệm vụ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Trên cơ sở đánh giá tình hình thực tế, HDQT xác định các vấn đề trọng tâm, ưu tiên, đồng thời đề ra phương hướng, nhiệm vụ cụ thể cho Ban TGD thực hiện.

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành đúng quy định, đúng chức năng, quyền hạn và tuân thủ Luật doanh nghiệp, theo quy định Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành

- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HDQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Bùi Minh Tuấn	14	14/14	
2	Ông Lê Duy Hiệp	14	14/14	
3	Ông Võ Hoàng Giang	14	14/14	
4	Bà Lê Thị Tường Vy	14	14/14	
5	Bà Nguyễn Kim Hậu	14	14/14	

- Danh sách Nghị quyết của Hội đồng quản trị năm 2025:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ.HDQT-VPR/2025	11/02/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			phần Vinaprint.	
2	02/NQ.HDQT- VPR/2025	20/02/2025	Thông qua việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch liên quan giữa Công ty Cổ phần Vinaprint với người có liên quan theo Quy định tại khoản 2 Điều 164 và khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
3	03/NQ.HDQT- VPR/2025	14/03/2025	Thông qua thay đổi kế hoạch tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
4	04/NQ.HDQT- VPR/2025	29/04/2025	Thông qua tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
5	05/NQ.HDQT- VPR/2025	15/05/2025	Thông qua việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch liên quan giữa Công ty Cổ phần Vinaprint với người có liên quan theo Quy định tại khoản 2 Điều 164 và khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
6	06/NQ.HDQT- VPR/2025	17/05/2025	Thông qua việc cập nhật, bổ sung nội dung chương trình và tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
7	07/NQ.HDQT- VPR/2025	16/06/2025	Thông qua triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2024.	100%
8	08/NQ.HDQT- VPR/2025	17/06/2025	Thông qua việc đầu tư mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần Transimex.	100%
9	09/NQ.HDQT- VPR/2025	22/08/2025	Thông qua việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch liên quan giữa Công ty Cổ phần Vinaprint với người có liên quan theo Quy định tại khoản 2 Điều 164 và khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Vinaprint. (Công ty Cổ phần Transimex Logistics).	100%
10	10/NQ.HDQT- VPR/2025	08/09/2025	Thông qua mức thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và thư ký Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
11	11/NQ.HDQT- VPR/2025	08/09/2025	Thông qua việc thành lập địa điểm kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
12	12/NQ.HDQT- VPR/2025	10/10/2025	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là công ty thực hiện cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			chính năm 2025.	
13	13/NQ.HDQT- VPR/2025	20/10/2025	1. Thông qua kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 3 tháng cuối năm 2025. 2. Thông qua việc thay đổi tên Phòng Giao nhận Kho vận – Bất động sản và thông qua sơ đồ tổ chức mới của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
14	14/NQ.HDQT- VPR/2025	20/10/2025	1. Thông qua kế hoạch tổ chức và nội dung đề lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinaprint. 2. Thông qua nội dung về việc điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Vinaprint, đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 số 02/2024/NQ.DHDCD-VPR ngày 25/10/2025 (“Phương án”), để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.	100%
15	15/NQ.HDQT- VPR/2025	17/11/2025	Thông qua việc cập nhật và bổ sung các nội dung, tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025 của Công ty Cổ phần Vinaprint.	100%
16	16/NQ.HDQT- VPR/2025	15/12/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.	100%

1.4 Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có.

1.5 Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có.

2. Ban Kiểm soát:

2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

ST T	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Trưởng BKS	0	0%	Bổ nhiệm ngày 10/05/2023

2	Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên BKS	0	0%	Bổ nhiệm ngày 10/05/2023
3	Ông Lê Thanh Tình	Thành viên BKS	0	0%	Miễn nhiệm ngày 10/05/2025
4	Bà Trần Thị Thu Yến	Thành viên BKS	0	0%	Bổ nhiệm ngày 20/05/2025

## 2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát:

- BKS đã tổ chức kiểm tra, rà soát chi tiết hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty.
- Giám sát việc tuân thủ pháp luật Nhà nước, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ trong quá trình quản lý và điều hành hoạt động của Công ty.
- Giám sát, tham dự các cuộc họp HĐQT của Công ty, việc tuân thủ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, ĐHĐCĐ bất thường và pháp luật trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT và Ban điều hành, kiểm tra định kỳ các báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm của Công ty.
- Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật.
- Tư vấn trong việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

## 2.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

### a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
<b>Hội đồng quản trị</b>				
	Ông Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch	- 144.444.443	144.444.443
	Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên	- 108.333.329	108.333.329
	Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên	- 108.333.329	108.333.329
	Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên	- 108.333.329	108.333.329
	Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	- 108.333.329	108.333.329
<b>Ban kiểm soát</b>				
	Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Trưởng ban	- 108.333.329	108.333.329
	Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên	- 72.222.228	72.222.228
	Ông Lê Thanh Tình	Thành viên (đã miễn nhiệm)	-	-

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
Bà Trần Thị Thu Yến	Thành viên	-	72.222.228	72.222.228
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>				
Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc		99.066.666	99.066.666
Ông Bùi Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)	520.000.000	178.325.926	698.325.926
<b>Cộng</b>		<b>520.000.000</b>	<b>1.107.948.136</b>	<b>1.627.948.136</b>

b) **Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:**

Stt	Tên cá nhân/tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Lý do tăng/giảm
1	Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	708.026	14,07%	698.026	13,87%	Bán
1.1	Công Ty Cổ Phần Đầu tư Vì Na	Tổng Giám đốc	328.914	6,53%	328.914	6,53%	
1.2	Công ty TNHH Đầu tư và Thương Mại Thiên Hải	Thành viên HĐQT	2.100.804	41,74%	2.100.804	41,74%	
2	Lê Duy Hiệp	TV HĐQT	47.190	0,94%	47.190	0,94%	
3	Võ Hoàng Giang	TV HĐQT	165.165	3,28%	165.165	3,28%	
4	Lê Thị Tường Vy	TV HĐQT	-	0,00%	-	0,00%	
4.1	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Thương Mại Thiên Hải	KTT	2.100.804	41,74%	2.100.804	41,74%	
5	Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	80	0,00%	11.080	0,22%	
5.1	Lê Quốc Thịnh	Chồng	33	0,00%	33	0,00%	
6	Nguyễn Thị Thái Nhi	Trưởng Ban kiểm soát	-	0,00%	-	0,00%	
7	Huỳnh Văn Toàn	Thành viên Ban kiểm soát	-	0,00%	-	0,00%	
8	Trần Thị Thu Yến	Thành viên Ban kiểm soát	-	0,00%	-	0,00%	

10/01/2011  
 R  
 10/11

Stt	Tên cá nhân/tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Lý do tăng/giảm
9	Hoàng Diệu Linh	Kế toán trưởng	-	0,00%	-	0,00%	

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông chiếm 41,74% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	Cổ đông chiếm 6,53% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	Cổ đông chiếm 15,95% vốn điều lệ
Ông Bùi Minh Tuấn	Cổ đông chiếm 13,87% vốn điều lệ đồng thời là Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Transimex	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Vinafreight	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Nhuận	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thủy đặc sản	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Các giao dịch khác phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</i>		

	Năm nay	Năm trước
Phí quản lý tòa nhà Vina Building	2.124.390.760	2.175.179.680
Phân chia lợi nhuận từ khai thác cho thuê vị trí quảng cáo	79.359.540	102.311.818
Các khoản thu hộ tiền đặt cọc thuê văn phòng tại toàn nhà Vinaprint	659.745.630	677.048.139
Các khoản thu hộ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	23.631.457.022	22.762.753.964
Các khoản thu hộ liên quan đến tiền điện phải thu các khách hàng khác	1.934.598.790	1.977.925.524
Thu tiền cung cấp dịch vụ	425.040.000	460.460.000
Thu tiền các khoản Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex thu hộ	27.874.855.179	28.268.566.341
Thanh toán phí dịch vụ	2.234.146.463	2.488.865.645
<b><i>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</i></b>		
Phí thuê văn phòng	419.580.000	419.580.000
Chi phí điện, nước, gửi xe	28.363.632	28.495.023
Chia cổ tức	1.050.402.000	2.100.804.000
Thanh toán cổ tức	1.050.402.000	2.100.804.000
Thanh toán phí dịch vụ	492.738.000	529.344.481
Thu tiền cung cấp dịch vụ	12.712.000	-
<b><i>Công ty Cổ phần Vinafreight</i></b>		
Phí thuê kho	948.000.000	1.003.000.000
Thanh toán phí dịch vụ	938.520.000	1.180.440.000
<b><i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i></b>		
Phí vận chuyển	55.200.000	-
Thanh toán phí dịch vụ	59.616.000	-
<b><i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</i></b>		
Phí thi công sửa chữa	74.425.000	1.062.223.400
Thanh toán phí thi công sửa chữa	166.845.000	739.249.902

	Năm nay	Năm trước
<b><i>Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc</i></b>		
Chi phí điện, nước	253.445.604	184.769.424
Chi phí thuê kho	5.745.600.000	5.320.741.608
Chi phí khác	12.854.731	134.916.167
Thanh toán chi phí thuê kho	6.336.963.942	5.852.815.769
Thanh toán chi phí dịch vụ	270.548.096	357.429.132
<b><i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Nhuận</i></b>		
Chi phí tiếp khách	171.405.606	182.878.669
Thanh toán chi phí tiếp khách	184.374.000	197.959.000
Thu tiền cung cấp dịch vụ	4.060.000	-
<b><i>Công ty Cổ phần Thủy đặc sản</i></b>		
Chi phí mua hàng	59.821.991	27.900.018
Chi phí khác	150.213.142	-
Chi phí hợp tác kinh doanh kho lạnh	45.454.545	-
Thu tiền cung cấp dịch vụ	109.160.000	8.856.000
Thanh toán chi phí khác	68.147.752	24.672.019
<b><i>Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn</i></b>		
Chi phí hợp tác kinh doanh sân pickle ball	954.545.455	-
Chi phí khác	174.571.706	-
Thanh toán chi phí hợp tác kinh doanh sân pickle ball	850.000.000	-
Thanh toán chi phí dịch vụ	122.545.715	-
<b><i>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</i></b>		
Chia cổ tức	401.215.000	802.430.000
Thanh toán cổ tức	401.215.000	802.430.000

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Dầu tư Vi Na</b>		
Chia cổ tức	164.457.000	328.914.000
Thanh toán cổ tức	164.457.000	328.914.000
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Thu tiền cung cấp dịch vụ	6.055.000	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5b, V.12, V.14 và V.15 – Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán.

- d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Không có.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Ý kiến kiểm toán:** 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 Vinaprint 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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- Báo cáo tài chính được kiểm toán:** Đính kèm.

*Nơi nhận:*

- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT HN
- Lưu: VT.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**Bùi Minh Tuấn**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 38

\*\*\*\*\*



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaprint (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Vinaprint (tên cũ là Công ty Cổ phần In và Thương mại Vina) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp in số 2 thuộc Tổng Công ty Văn hoá Sài Gòn theo Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301306457, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 9 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 23 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

### **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3820 0526
- Fax : +84 (028) 3820 0562

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Công ty Cổ phần Vinaprint – Chi nhánh Phú Lâm	97/2/8 Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, TP. Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Vinaprint – Chi nhánh Bình Thạnh	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: trung gian trong việc cung cấp dịch vụ giải pháp hóa đơn điện tử;
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không);
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- 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; cho thuê cao ốc, văn phòng (trừ hoạt động kinh doanh đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: mua bán vật tư ngành in;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: mua bán máy móc, thiết bị ngành in;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ quầy bar, quán rượu; quán giải khát có khiêu vũ);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: gửi hàng; giao nhận hàng hóa; thu phát các chứng từ vận tải và vận đơn; hoạt động của đại lý vận tải hàng hóa đường biển; môi giới thuê tàu biển và máy bay; hoạt động liên quan khác như: bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học;
- Sửa chữa thiết bị điện;
- Sửa chữa thiết bị khác;
- Dịch vụ đóng gói;



- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động thể thao khác;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Giáo dục thể thao giải trí;
- Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

#### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

##### **Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2024
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2022
Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2022
Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2024

##### **Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2023
Ông Lê Thanh Tình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2023
Bà Trần Thị Thu Yến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025

##### **Tổng Giám đốc**

Quyền Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Kim Hậu (bổ nhiệm ngày 05 tháng 8 năm 2022).

##### **Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Bùi Minh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2024).

##### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

##### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

---

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**Bùi Minh Tuấn**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Ngày 11 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0266/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaprint (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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 các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 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 Vinaprint 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 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.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C****Trần Thị Thủy Quyên****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2026

**Hồ Thị Kim Phi****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3136-2025-008-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>15.863.385.862</b>	<b>9.730.868.986</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>11.549.976.236</b>	<b>6.516.840.041</b>
1. Tiền	111	V.1	11.549.976.236	6.516.840.041
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>148.900.000</b>	<b>48.825.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	460.735.650	460.735.650
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(411.835.650)	(411.910.650)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	100.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.720.039.068</b>	<b>2.574.186.974</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.314.631.844	1.980.010.339
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	385.252.096	516.188.174
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	337.844.224	293.643.011
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(317.689.096)	(215.654.550)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>11.267.377</b>	<b>33.157.271</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	11.267.377	33.157.271
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>433.203.181</b>	<b>557.859.700</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	355.240.609	479.897.128
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		77.962.572	77.962.572
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>127.205.073.802</b>	<b>123.516.268.739</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.706.177.600</b>	<b>2.706.177.600</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	2.706.177.600	2.706.177.600
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.396.531.620</b>	<b>437.420.611</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.396.531.620	437.420.611
- Nguyên giá	222		6.183.801.172	3.027.889.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.787.269.552)	(2.590.468.396)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>66.812.213.592</b>	<b>72.155.152.121</b>
- Nguyên giá	231		88.792.865.397	90.981.761.063
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.980.651.805)	(18.826.608.942)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>232.039.818</b>	<b>4.715.743.075</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	232.039.818	4.715.743.075
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>47.465.999.104</b>	<b>41.705.076.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	51.225.973.612	44.425.021.626
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(3.759.974.508)	(2.719.945.626)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.592.112.068</b>	<b>1.796.699.332</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	6.592.112.068	1.501.324.889
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	295.374.443
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>143.068.459.664</b>	<b>133.247.137.725</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.116.355.876</b>	<b>11.395.161.989</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>9.347.588.788</b>	<b>7.984.589.496</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	931.098.226	255.028.072
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.054.058	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.213.222.038	522.500.786
4. Phải trả người lao động	314		560.677.725	658.869.571
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		32.875.636	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	1.593.499.753	1.379.418.053
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a, c	3.225.840.414	4.397.587.627
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16	250.000.000	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	530.320.938	771.185.387
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.768.767.088</b>	<b>3.410.572.493</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b, c	4.761.997.644	3.410.572.493
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		6.769.444	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

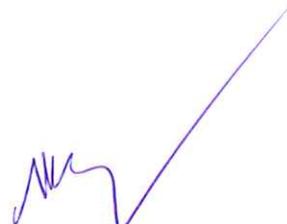
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>128.952.103.788</b>	<b>121.851.975.736</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>128.952.103.788</b>	<b>121.851.975.736</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	50.335.390.000	50.335.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.335.390.000	50.335.390.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.18	316.041.106	316.041.106
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	78.300.672.682	71.200.544.630
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		68.683.775.130	71.200.544.630
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		9.616.897.552	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>143.068.459.664</b>	<b>133.247.137.725</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2026

  
Nguyễn Thị Yến Nhi  
Người lập  
Hoàng Diệu Linh  
Kế toán trưởng  
Bùi Minh Tuấn  
Chủ tịch HĐQT

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

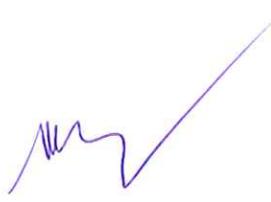
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

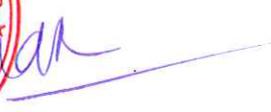
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	44.594.914.428	40.749.972.086
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.594.914.428	40.749.972.086
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	25.933.392.628	22.214.979.689
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.661.521.800	18.534.992.397
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.246.280.905	502.300.122
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.039.953.882	2.001.150.570
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	559.166.991	697.191.937
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.762.174.432	3.976.911.947
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.546.507.400	12.362.038.065
11. Thu nhập khác	31	VI.7	687.988.450	734.233.598
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.030.522.681	240.318.607
13. Lợi nhuận khác	40		(342.534.231)	493.914.991
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.203.973.169	12.855.953.056
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	3.284.931.730	2.410.688.128
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		302.143.887	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>9.616.897.552</u>	<u>10.445.264.928</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>955</u>	<u>1.038</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>955</u>	<u>1.038</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2026

  
 Nguyễn Thị Yến Nhi  
 Người lập

  
 Hoàng Diệu Linh  
 Kế toán trưởng

  
 Bùi Minh Tuấn  
 Chủ tịch HĐQT


Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.203.973.169	12.855.953.056
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10	3.862.622.840	3.788.665.521
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 6, 16	1.391.988.428	2.262.772.753
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 7	(1.314.988.544)	(487.825.572)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.143.595.893	18.419.565.758
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.266.261.640)	18.205.971.686
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		21.889.894	(24.522.149)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.736.668.152	(2.006.581.884)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.080.489.153)	(1.109.105.739)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	542.041.500
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(2.258.621.240)	(5.677.931.343)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.17	59.000.000	72.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(299.864.449)	(210.150.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>14.055.917.457</b>	<b>28.211.287.829</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.4, 9, 11, 12	(1.025.364.576)	(3.942.408.661)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.7	145.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(6.800.951.986)	(29.470.667.641)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	1.246.280.905	487.825.572
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(6.534.581.112)</b>	<b>(32.925.250.730)</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15a, 18	(2.488.200.150)	(4.966.954.450)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(2.488.200.150)</i>	<i>(4.966.954.450)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>5.033.136.195</b>	<b>(9.680.917.351)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>6.516.840.041</b>	<b>16.197.757.392</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>11.549.976.236</b>	<b>6.516.840.041</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Yến Nhi  
Người lập

Hoàng Diệu Linh  
Kế toán trưởng



Bùi Minh Tuấn  
Chủ tịch HĐQT



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaprint (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 6. Cấu trúc Công ty

*Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Vinaprint – Chi nhánh Phú Lâm	97/2/8 Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, TP. Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Vinaprint – Chi nhánh Bình Thạnh	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 13 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 12 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### **Chi phí sửa chữa**

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	09 - 35
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	05

### 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 25 năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế nhưng không thấp hơn mức thỏa thuận cam kết giữa các bên.

BCC chia lợi nhuận sau thuế là BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát.

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.
- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.
- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong kỳ.
- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Công ty ghi nhận phải thu khác trong trường hợp góp vốn hợp tác kinh doanh và phải trả khác trong trường hợp nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh và ghi nhận thu nhập lãi, chi phí lãi hợp tác kinh doanh theo mức thỏa thuận giữa các bên.

#### 12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 13. **Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 14. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

### 15. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### **17. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### **18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.



# CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 19. Thông tin bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

### 20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	6.598.837.481	44.546.739
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.951.138.755	6.472.293.302
<b>Cộng</b>	<b><u>11.549.976.236</u></b>	<b><u>6.516.840.041</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Á Châu	375.000.000		- (375.000.000)	375.000.000		- (375.000.000)
Công ty Cổ phần Cao su Thống Nhất	85.735.650	48.900.000	(36.835.650)	85.735.650	48.825.000	(36.910.650)
<b>Cộng</b>	<b><u>460.735.650</u></b>	<b><u>48.900.000</u></b>	<b><u>(411.835.650)</u></b>	<b><u>460.735.650</u></b>	<b><u>48.825.000</u></b>	<b><u>(411.910.650)</u></b>

Tình hình biến động dự phòng cho chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	411.910.650	1.131.395.485
Hoàn nhập dự phòng	(75.000)	(719.484.835)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>411.835.650</u></b>	<b><u>411.910.650</u></b>

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh. Khoản tiền gửi này được cầm cố để đảm bảo cho hợp đồng phát hành thẻ tín dụng kỳ giữa Công ty và Ngân hàng này.

**2c. Các khoản đầu tư dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Công ty Cổ phần Transimex <sup>(i)</sup>	51.225.973.612	(3.759.974.508)	47.465.999.104	44.425.021.626	(2.719.945.626)	41.705.076.000
<b>Cộng</b>	<b><u>51.225.973.612</u></b>	<b><u>(3.759.974.508)</u></b>	<b><u>47.465.999.104</u></b>	<b><u>44.425.021.626</u></b>	<b><u>(2.719.945.626)</u></b>	<b><u>41.705.076.000</u></b>

- (i) Trong năm Công ty đã mua thêm 164.700 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Transimex với giá mua là 6.800.951.986 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 1.157.678 cổ phiếu, tương đương 0,68% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Transimex (số đầu năm là 992.978 cổ phiếu, tương đương 0,59% vốn điều lệ).



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.719.945.626	-
Trích lập dự phòng	1.040.028.882	2.719.945.626
Số cuối năm	<b>3.759.974.508</b>	<b>2.719.945.626</b>

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>2.022.764.828</b>	<b>1.031.033.589</b>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex <sup>(i)</sup>	1.528.412.324	1.026.929.589
Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản	494.352.504	4.104.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>1.291.867.016</b>	<b>948.976.750</b>
Công ty TNHH Baspro	315.074.932	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Hai Sáu Sáu	206.178.880	207.693.420
Các khách hàng khác	770.613.204	741.283.330
Cộng	<b>3.314.631.844</b>	<b>1.980.010.339</b>

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex về các khoản thu hộ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư (tòa nhà Vina Building) thu hộ Công ty.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Thuần Vy	100.000.000	168.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	100.000.000	100.000.000
Zhejiang Lanbao Machinery Co., Ltd.	76.067.550	76.067.550
Các nhà cung cấp khác	109.184.546	172.120.624
Cộng	<b>385.252.096</b>	<b>516.188.174</b>

Trong đó các khoản trả trước về mua sắm tài sản cố định tại ngày kết thúc năm tài chính là 0 VND (số đầu năm là 18.375.000 VND).

### 5. Phải thu khác

#### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	282.474.715	-	263.729.747	-
Tạm ứng	33.440.969	-	-	--
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	21.928.540	-	29.913.264	-
Cộng	<b>337.844.224</b>	<b>-</b>	<b>293.643.011</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5b. Phải thu dài hạn khác**

Khoản ký quỹ đặt cọc thực hiện hợp đồng thuê kho xưởng với Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (là bên liên quan) trong thời hạn 10 năm theo Hợp đồng số 342/HĐTK-KDDV-2019 ký ngày 03 tháng 10 năm 2019 với diện tích thuê là 3.830,4 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh).

**6. Nợ quá hạn**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán hàng:						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Song Phương	Trên 3 năm	43.146.000	-	Trên 3 năm	43.146.000	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	31.691.000	-	Trên 3 năm	31.691.000	-
Trả trước người bán:						
Zhejiang Lanbao Machinery Co., Ltd.	Trên 3 năm	76.067.550	-	Trên 3 năm	76.067.550	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Thuận Vỹ	Trên 3 năm	100.000.000	-	Trên 3 năm	168.000.000	168.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	Trên 3 năm	100.000.000	100.000.000	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	100.000.000	100.000.000
Các nhà cung cấp khác	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	-	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	54.561.078	54.561.078
	Trên 3 năm	66.784.546	-	Trên 3 năm	66.784.546	2.034.546
<b>Cộng</b>		<b>417.689.096</b>	<b>100.000.000</b>		<b>540.250.174</b>	<b>324.595.624</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	215.654.550	53.533.802
Trích lập dự phòng bổ sung	102.034.546	262.311.962
Xử lý xóa sổ	-	(100.191.214)
<b>Số cuối năm</b>	<b>317.689.096</b>	<b>215.654.550</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	148.332
Hàng hóa	11.267.377	33.008.939
<b>Cộng</b>	<b>11.267.377</b>	<b>33.157.271</b>

**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm tài sản	127.461.732	120.273.412
Công cụ, dụng cụ	15.911.577	16.478.889
Chi phí sửa chữa	22.549.330	60.229.041
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	189.317.970	282.915.786
<b>Cộng</b>	<b>355.240.609</b>	<b>479.897.128</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	151.192.908	152.459.801
Chi phí sửa chữa	5.434.726.476	757.623.867
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.006.192.684	591.241.221
<b>Cộng</b>	<b><u>6.592.112.068</u></b>	<b><u>1.501.324.889</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Tài sản cố định hữu hình khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	1.045.062.462	734.252.182	1.184.756.182	63.818.181	3.027.889.007
Mua trong năm	-	-	-	63.818.181	63.818.181
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.491.724.045	-	-	1.491.724.045
Chuyển từ bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	2.188.895.666	-	-	-	2.188.895.666
Thanh lý trong năm	-	(311.253.000)	(277.272.727)	-	(588.525.727)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.233.958.128</u></b>	<b><u>1.914.723.227</u></b>	<b><u>907.483.455</u></b>	<b><u>127.636.362</u></b>	<b><u>6.183.801.172</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	375.484.382	515.159.091	-	890.643.473
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	963.892.930	710.009.838	910.747.484	5.818.144	2.590.468.396
Khấu hao trong năm	29.507.640	58.252.655	89.372.618	19.709.131	196.842.044
Chuyển từ bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	511.737.933	-	-	-	511.737.933
Thanh lý trong năm	-	(311.253.000)	(200.525.821)	-	(511.778.821)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.505.138.503</u></b>	<b><u>457.009.493</u></b>	<b><u>799.594.281</u></b>	<b><u>25.527.275</u></b>	<b><u>2.787.269.552</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	81.169.532	24.242.344	274.008.698	58.000.037	437.420.611
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.728.819.625</u></b>	<b><u>1.457.713.734</u></b>	<b><u>107.889.174</u></b>	<b><u>102.109.087</u></b>	<b><u>3.396.531.620</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

<sup>(i)</sup> Theo Quyết định số 08/QĐ-VPR/2025 ngày 02 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng quản trị, Công ty đã chuyển mục đích sử dụng một phần tòa nhà Vina Building từ cho thuê sang sử dụng làm văn phòng phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

**10. Bất động sản đầu tư**

	<u>Nhà</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	90.981.761.063
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.188.895.666)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>88.792.865.397</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	18.826.608.942
Khấu hao trong năm	3.665.780.796
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(511.737.933)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>21.980.651.805</u></b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Nhà</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	72.155.152.121
Số cuối năm	<u>66.812.213.592</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Công ty hiện đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính chỉ có tòa nhà Vina Building tại 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh.

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào tài sản cố định hữu hình</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí trả trước dài hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công trình dự án Phú Lâm	200.000.000	-	-	-	200.000.000
Công trình điện mặt trời tại tòa nhà Vina Building	598.061.750	893.662.295	(1.491.724.045)	-	-
Công trình sửa chữa tòa nhà Vina Building	3.885.641.507	-	-	(3.885.641.507)	-
Công trình khác	32.039.818	-	-	-	32.039.818
<b>Cộng</b>	<u>4.715.743.075</u>	<u>893.662.295</u>	<u>(1.491.724.045)</u>	<u>(3.885.641.507)</u>	<u>232.039.818</u>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<u>818.773.967</u>	<u>155.291.691</u>
Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn	265.804.500	-
Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản	212.178.007	3.540.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex	206.353.870	16.375.001
Công ty Cổ phần Vinafreight	85.320.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành	49.117.590	135.376.690
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<u>112.324.259</u>	<u>99.736.381</u>
<b>Cộng</b>	<u>931.098.226</u>	<u>255.028.072</u>

Trong đó, khoản phải trả về mua sắm tài sản cố định tại ngày kết thúc năm tài chính là 49.117.590 VND (số đầu năm là 135.376.690 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	128.120.962	2.606.848.756	(2.392.136.919)	342.832.799
Thuế thu nhập doanh nghiệp	263.130.903	3.284.931.730	(2.258.621.240)	1.289.441.393
Thuế thu nhập cá nhân	131.248.921	322.173.033	(309.945.035)	143.476.919
Tiền thuê đất	-	1.369.874.318	(1.369.874.318)	-
Các loại thuế khác	-	9.000.000	(9.000.000)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	751.547.425	(314.076.498)	437.470.927
<b>Cộng</b>	<u>522.500.786</u>	<u>8.344.375.262</u>	<u>(6.653.654.010)</u>	<u>2.213.222.038</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.203.973.169	12.855.953.056
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.195.709.993	1.006.823.802
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.476.872.217)
Thu nhập chịu thuế	15.399.683.162	12.385.904.641
Thu nhập được miễn thuế	(1.104.378.000)	(332.464.000)
Thu nhập tính thuế	14.295.305.162	12.053.440.641
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>2.859.061.032</b>	<b>2.410.688.128</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>425.870.698</b>	-
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>3.284.931.730</b>	<b>2.410.688.128</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Tiền thuê đất*

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
- Số 131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh	1.394.904 VND/m <sup>2</sup>
- Số 97/2/8 Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, TP. Hồ Chí Minh	535.000 VND/m <sup>2</sup>

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu cho thuê văn phòng của Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan).



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Phải trả khác

##### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>1.951.309.479</i>	<i>3.224.069.802</i>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex - phải trả tiền nhận đặt cọc thuê văn phòng	1.951.309.479	3.224.069.802
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.274.530.935</i>	<i>1.173.517.825</i>
Kinh phí công đoàn	10.366.800	130.000
Các khoản bảo hiểm phải trả	19.674.517	19.674.517
Các khoản đặt cọc thuê kho ngắn hạn khác	917.556.657	894.194.981
Cổ tức phải trả	254.527.800	225.958.450
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	72.405.161	33.559.877
<b>Cộng</b>	<b>3.225.840.414</b>	<b>4.397.587.627</b>

##### 15b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex (là bên liên quan) - phải trả tiền nhận đặt cọc thuê văn phòng	3.468.350.320	2.179.266.993
Các khoản đặt cọc thuê kho dài hạn khác	1.293.647.324	1.231.305.500
<b>Cộng</b>	<b>4.761.997.644</b>	<b>3.410.572.493</b>

##### 15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

#### 16. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả liên quan đến chi phí bồi thường tổn thất cho các khách hàng thuê kho của Công ty. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Tăng do trích lập	250.000.000	-
Số cuối năm	<b>250.000.000</b>	-

Các tổn thất này đã được ước tính dựa trên việc đánh giá hiện trạng hàng hóa và các hồ sơ, biên bản làm việc giữa Công ty và các khách hàng.

#### 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng khác<sup>(i)</sup></u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	641.185.387	59.000.000	(299.864.449)	400.320.938
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	130.000.000	-	-	130.000.000
<b>Cộng</b>	<b>771.185.387</b>	<b>59.000.000</b>	<b>(299.864.449)</b>	<b>530.320.938</b>

(i) Thu tiền từ quỹ khen thưởng, phúc lợi Công ty cho công đoàn mượn để thành lập quỹ hỗ trợ đoàn viên khó khăn.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 18. Vốn chủ sở hữu

##### 18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	50.335.390.000	316.041.106	65.788.818.702	116.440.249.808
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	10.445.264.928	10.445.264.928
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(5.033.539.000)	(5.033.539.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>50.335.390.000</b>	<b>316.041.106</b>	<b>71.200.544.630</b>	<b>121.851.975.736</b>
Số dư đầu năm nay	50.335.390.000	316.041.106	71.200.544.630	121.851.975.736
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	9.616.897.552	9.616.897.552
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(2.516.769.500)	(2.516.769.500)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>50.335.390.000</b>	<b>316.041.106</b>	<b>78.300.672.682</b>	<b>128.952.103.788</b>

##### 18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	21.008.040.000	21.008.040.000
Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia	8.024.300.000	8.030.300.000
Ông Bùi Minh Tuấn	6.980.260.000	7.080.260.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na	3.289.140.000	3.289.140.000
Các cổ đông tổ chức, cá nhân khác	11.033.650.000	10.927.650.000
<b>Cộng</b>	<b>50.335.390.000</b>	<b>50.335.390.000</b>

##### 18c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.033.539	5.033.539
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.033.539	5.033.539
- Cổ phiếu phổ thông	5.033.539	5.033.539
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.033.539	5.033.539
- Cổ phiếu phổ thông	5.033.539	5.033.539
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

##### 18d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ.ĐHĐCĐ-VPR ngày 20 tháng 5 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/NQ.HĐQT-VPR/2025 ngày 06 tháng 6 năm 2025, Công ty đã chia cổ tức năm 2024 với số tiền 2.516.769.500 VND.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ.ĐHĐCĐ-VPR/2025 ngày 09 tháng 12 năm 2025 về phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với phần vốn điều lệ dự kiến tăng thêm là 50.335.390.000 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 04/2026/NQ-HĐQT-VPR và Nghị quyết số 05/2026/NQ-HĐQT-VPR về việc thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ và thông báo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền nhận thêm 01 cổ phiếu mới. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành trong đợt này là 5.033.539 cổ phiếu, nâng tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty lên 10.067.078 cổ phiếu. Ngày 30 tháng 01 năm 2026, Công ty đã có Thông báo số 22/2026/TB-VPR gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Ngày 23 tháng 02 năm 2026, Công ty đã được Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 19 về việc thay đổi vốn điều lệ này.

### 19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### 19a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	8.876.394.031	6.457.298.534
Trên 1 năm đến 5 năm	23.072.489.405	25.829.194.138
Trên 5 năm	31.499.605.592	30.995.882.803
<b>Cộng</b>	<b>63.448.489.028</b>	<b>63.282.375.475</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 835,3 m<sup>2</sup> đất tại 131 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê là 1.394.904 VND/m<sup>2</sup>/năm theo Thông báo số 9005/TB-CCTPHCH ngày 08 tháng 6 năm 2022. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 50 năm, đến ngày 30 tháng 11 năm 2057.
- Tổng số tiền thuê 3.830,4 m<sup>2</sup> đất tại Nhà xưởng 1,2 + lô A40/II và lô A41/II, đường số 2D Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, với giá thuê là 116.400 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm tính từ tháng 12 năm 2020.
- Tổng số tiền thuê 3.992 m<sup>2</sup> đất tại 263 Gò Ô Môi, khu phố 8, phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê tương ứng diện tích đất là 3.092 m<sup>2</sup> là 32.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng và 900 m<sup>2</sup> là 34.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2027.
- Tổng số tiền thuê 2.100 m<sup>2</sup> đất tại 3024 Phạm Thế Hiển, phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh, với giá thuê là 32.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2027.

#### 19b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quảng cáo Hà Nội	492.813.260	492.813.260
Công ty Cổ phần Văn hóa Á Châu	113.360.000	113.360.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sao Băng	103.119.500	103.119.500
Các khách hàng khác	687.598.474	687.598.474
<b>Cộng</b>	<b>1.396.891.234</b>	<b>1.396.891.234</b>

Các khoản công nợ trên được xử lý xoá sổ do không có khả năng thu hồi.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	560.000	2.066.480
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.623.898.616	15.431.771.607
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê <sup>(i)</sup>	25.970.455.812	25.316.133.999
<b>Cộng</b>	<b><u>44.594.914.428</u></b>	<b><u>40.749.972.086</u></b>

<sup>(i)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	25.970.455.812	25.316.133.999
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.653.601.421	3.609.002.460
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	5.788.043.803	5.672.992.767
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>16.528.810.588</u></b>	<b><u>16.034.138.772</u></b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	386.400.000	386.400.000
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.504.545	-
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	553.908.211	12.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.556.363	-
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Nhuận</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.690.910	-

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa	283.138	2.187.134
Giá vốn cung cấp dịch vụ	16.491.464.266	12.930.797.328
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	9.441.645.224	9.281.995.227
<b>Cộng</b>	<b><u>25.933.392.628</u></b>	<b><u>22.214.979.689</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Doanh thu tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	141.902.905	155.361.572
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.104.378.000	332.464.000
Lãi bán chứng khoán	-	14.474.550
<b>Cộng</b>	<b>1.246.280.905</b>	<b>502.300.122</b>

#### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(75.000)	(719.484.835)
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	1.040.028.882	2.719.945.626
Chi phí tài chính khác	-	689.779
<b>Cộng</b>	<b>1.039.953.882</b>	<b>2.001.150.570</b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoa hồng môi giới	230.104.291	697.191.937
Các chi phí khác	329.062.700	-
<b>Cộng</b>	<b>559.166.991</b>	<b>697.191.937</b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.101.614.734	2.166.087.148
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.540.145	6.652.650
Chi phí khấu hao tài sản cố định	84.323.029	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	102.034.546	262.311.962
Chi phí thuê văn phòng	419.580.000	419.580.000
Chi phí sửa chữa	1.383.443.964	-
Chi phí mua ngoài	360.626.608	37.959.579
Các chi phí khác	304.011.406	1.081.320.608
<b>Cộng</b>	<b>4.762.174.432</b>	<b>3.976.911.947</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	68.707.639	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	611.305.500	639.950.640
Tiền bồi thường	4.000.000	14.256.000
Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	48.691.695
Thu nhập khác	3.975.311	31.335.263
<b>Cộng</b>	<b>687.988.450</b>	<b>734.233.598</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	1.022.722.618	45.706.657
Chi phí khác	7.800.063	194.611.950
<b>Cộng</b>	<b><u>1.030.522.681</u></b>	<b><u>240.318.607</u></b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.616.897.552	10.445.264.928
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	9.616.897.552	10.445.264.928
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	10.067.078	10.067.078
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>955</u></b>	<b><u>1.038</u></b>

##### 9b. Thông tin khác

Ngày 30 tháng 01 năm 2026 Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành trong đợt này là 5.033.539 cổ phiếu, nâng tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty lên 10.067.078 cổ phiếu. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.075 VND xuống còn 1.038 VND.

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dụng cụ	164.117.674	57.569.008
Chi phí nhân công	4.635.026.192	4.340.241.914
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.862.622.840	3.788.665.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.209.943.687	15.952.765.620
Chi phí khác	3.383.023.658	2.749.841.510
<b>Cộng</b>	<b><u>31.254.734.051</u></b>	<b><u>26.889.083.573</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	22.998.438.421	22.494.939.547
Trên 1 năm đến 5 năm	41.194.246.515	24.580.630.022
<b>Cộng</b>	<b><u>64.192.684.936</u></b>	<b><u>47.075.569.569</u></b>

#### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.



06457  
CÔNG TY  
HÀNG  
VINAPRINT

CHỖ CHỮ

CÔNG TY CỔ PHẦN  
VINAPRINT  
HỒ CHÍ MINH

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

#### Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác phát sinh các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có giao dịch chia cổ tức bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Minh Tuấn	349.013.000	708.026.000
Ông Lê Duy Hiệp	23.595.000	47.190.000
Ông Võ Hoàng Giang	82.582.500	165.165.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	5.540.000	80.000

#### Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

#### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Ông Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch	520.000.000	322.770.369	842.770.369
Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên	-	108.333.329	108.333.329
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên	-	108.333.329	108.333.329
Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên	-	108.333.329	108.333.329
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	-	108.333.329	108.333.329
<b>Ban kiểm soát</b>				
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Trưởng ban	-	108.333.329	108.333.329
Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên	-	72.222.228	72.222.228
Bà Trần Thị Thu Yến	Thành viên	-	72.222.228	72.222.228
<b>Tổng Giám đốc</b>				
Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	-	99.066.666	99.066.666
<b>Thư ký Hội đồng quản trị</b>				
Bà Hoàng Diệu Linh	Thư ký hội đồng quản trị kiêm người phụ trách công ty	-	43.333.329	43.333.329
<b>Cộng</b>		<b>520.000.000</b>	<b>1.151.281.465</b>	<b>1.671.281.465</b>

#### Năm trước

##### Hội đồng quản trị

Ông Bùi Minh Tuấn	Chủ tịch	-	123.148.148	123.148.148
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Chủ tịch (đã miễn nhiệm)	-	129.629.630	129.629.630
Ông Võ Hoàng Giang	Thành viên	-	116.666.666	116.666.666
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên	-	116.666.666	116.666.666
Bà Lê Thị Tường Vy	Thành viên	-	116.666.666	116.666.666
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	-	19.444.448	19.444.448



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao và phụ cấp	Cộng thu nhập
<b>Ban kiểm soát</b>				
Bà Nguyễn Thị Thái Nhi	Trưởng ban	-	116.666.662	116.666.662
Ông Lê Thanh Tinh	Thành viên	-	55.555.550	55.555.550
Ông Huỳnh Văn Toàn	Thành viên	-	77.777.772	77.777.772
Bà Trần Thị Thu Yến	Thành viên	-	12.962.962	12.962.962
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>				
Bà Nguyễn Kim Hậu	Quyền Tổng Giám đốc	17.700.000	-	17.700.000
Ông Bùi Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)	556.700.000	-	556.700.000
<b>Kế toán trưởng</b>				
Bà Hoàng Diệu Linh	Kế toán trưởng	306.493.750	39.693.483	346.187.233
<b>Cộng</b>		<b>880.893.750</b>	<b>924.878.653</b>	<b>1.805.772.403</b>

**2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

**Bên liên quan khác**

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na  
 Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia  
 Ông Bùi Minh Tuấn

Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex  
 Công ty Cổ phần Transimex  
 Công ty Cổ phần Vinafreight  
 Công ty Cổ phần Transimex Logistics  
 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành  
 Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc  
 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Nhuận  
 Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản

Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn  
 Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)  
 Công ty Cổ phần Merufa  
 Công ty Cổ phần Hàng Hải Macs  
 Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Ngoại Thương  
 Công ty TNHH MTV Đầu tư Long An  
 Công ty Liên doanh TNHH Nippon Express (Việt Nam)  
 Công ty TNHH Dịch vụ Hàng không Véc Tơ Quốc tế  
 Công ty Cổ phần Kỹ thuật Thương mại Dịch vụ Cảng Sài Gòn  
 Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt

**Mối quan hệ**

Cổ đông chiếm 41,74% vốn điều lệ

Cổ đông chiếm 6,53% vốn điều lệ

Cổ đông chiếm 15,94% vốn điều lệ

Cổ đông chiếm 13,87% vốn điều lệ đồng thời là Chủ tịch HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT kiêm Quyền Tổng Giám đốc

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

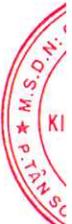
Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT

Công ty có liên quan của thành viên HĐQT



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT**

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các giao dịch khác phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex</b>		
Phí quản lý tòa nhà Vina Building	2.124.390.760	2.175.179.680
Phân chia lợi nhuận từ khai thác cho thuê quảng cáo	79.359.540	102.311.818
Các khoản thu hộ tiền đặt cọc thuê văn phòng tại toà nhà Vina Building	659.745.630	677.048.139
Các khoản thu hộ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư (tòa nhà Vina Building)	23.631.457.022	22.762.753.964
Các khoản thu hộ liên quan đến tiền điện phải thu các khách hàng khác	1.934.598.790	1.977.925.524
Thu tiền cung cấp dịch vụ	425.040.000	460.460.000
Thu tiền các khoản Công ty TNHH MTV Bất động sản Transimex thu hộ	27.874.855.179	28.268.566.341
Thanh toán phí dịch vụ	2.234.146.463	2.488.865.645
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải</b>		
Phí thuê văn phòng	419.580.000	419.580.000
Chi phí điện, nước, gửi xe	28.363.632	28.495.023
Chia cổ tức	1.050.402.000	2.100.804.000
Thanh toán cổ tức	1.050.402.000	2.100.804.000
Thanh toán phí dịch vụ	492.738.000	529.344.481
Thu tiền cung cấp dịch vụ	12.712.000	-
<b>Công ty Cổ phần Vinafreight</b>		
Phí thuê kho	948.000.000	1.003.000.000
Thanh toán phí dịch vụ	938.520.000	1.180.440.000
<b>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</b>		
Phí vận chuyển	55.200.000	-
Thanh toán phí dịch vụ	59.616.000	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành</b>		
Phí thi công sửa chữa	74.425.000	1.062.223.400
Thanh toán phí thi công sửa chữa	166.845.900	739.249.902
<b>Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc</b>		
Chi phí điện, nước	253.445.604	184.769.424
Chi phí thuê kho	5.745.600.000	5.320.741.608
Chi phí khác	12.854.731	134.916.167
Thanh toán chi phí thuê kho	6.336.963.942	5.852.815.769
Thanh toán chi phí dịch vụ	270.548.096	357.429.132
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Nhuận</b>		
Chi phí tiếp khách	171.405.606	182.878.669
Thanh toán chi phí tiếp khách	184.374.000	197.959.000
Thu tiền cung cấp dịch vụ	4.060.000	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản</b>		
Chi phí mua hàng	59.821.991	27.900.018
Chi phí khác	150.213.142	-
Chi phí thuê kho	45.454.545	-
Thu tiền cung cấp dịch vụ	109.160.000	8.856.000
Thanh toán chi phí khác	68.147.752	24.672.019
<b>Công ty Cổ phần Garmex Sài Gòn</b>		
Chi phí hợp tác kinh doanh sân pickle ball	954.545.455	-
Chi phí khác	174.571.706	-
Thanh toán chi phí hợp tác kinh doanh sân pickle ball	850.000.000	-
Thanh toán chi phí dịch vụ	122.545.715	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư New Asia</b>		
Chia cổ tức	401.215.000	802.430.000
Thanh toán cổ tức	401.215.000	802.430.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Vi Na</b>		
Chia cổ tức	164.457.000	328.914.000
Thanh toán cổ tức	164.457.000	328.914.000
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Thu tiền cung cấp dịch vụ	6.055.000	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

#### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5b, V.12, V.14, V.15a và V.15b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ cung cấp dịch vụ về kinh doanh bất động sản: cho thuê bất động sản của Công ty, đi thuê kho bãi và cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.



064  
ĐT  
HÀ  
RI  
HỒ  
015 - C  
Y TNHH  
VÀ TỬ V  
C  
TP. HỒ C

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAPRINT

Địa chỉ: Lầu 2, số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện đã trình bày tại thuyết minh số V.18, không còn sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Nguyễn Thị Yên Nhi  
Người lập

Hoàng Diệu Linh  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2026

Bùi Minh Tuấn  
Chủ tịch HĐQT

