



**CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP THƯƠNG MẠI CỬ CHI**
CU CHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

---803 803---

Số: 39/2025/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIAL LIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 07 năm 2025
HCM city, July 19th, 2025.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN CÔNG
NGHIỆP - THƯƠNG
MẠI CỬ CHI**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỬ
CHI
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=CỬ CHI,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỬ CHI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS-0302704764
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-07-19 11:29:01
Foxit Reader Version: 9.7.2

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

**Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.**

**To: - The State Securities Commission.
- Ho Chi Minh Stock Exchange.**

**Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP –
THƯƠNG MẠI CỬ CHI.**

Name of organization: Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company.

Mã chứng khoán: CCI

Stock code: CCI

Địa chỉ trụ sở: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, TP.HCM.

Address: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, HCM City.

Điện thoại: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Người thực hiện công bố thông tin: Lê Văn Tư – TP. Tổ Chức – Hành Chánh

Person conducts information disclosure: Lê Văn Tư - Head of administrative organization department.

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, Xã Tân An Hội, TP.HCM.

Address: Bau Tre 2 Hamlet, Tan An Hoi Commune, HCM City.

Điện thoại: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Loại thông tin công bố:

☒ định kỳ ☐ Bất thường (24h) ☐ Bất thường (72h) ☐ Yêu cầu

Style of information disclosure:

☒ Periodic ☐ extraordinary (24 hours) ☐ extraordinary (72 hours) ☐ Request

Nội dung công bố thông tin:

Content of disclosure:



Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Củ Chi (CIDICO)
xin công bố thông tin:

*Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment Joint Stock Company (CIDICO)
published information below:*

- Báo cáo tài chính quý 2 năm 2025 (đính kèm file PDF).
- *Financial Statements for 2nd quarter of 2025 (attached PDF)*
- Công văn giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2025 (đính kèm file PDF).
- *Official dispatch written explanation about fluctuates of profits after tax of 2nd quarter of 2025 (attached PDF)*

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 thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibilities to the law regarding the disclosed information.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Person conducts information disclosure

Lê Văn Tư

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chief executive officer - CEO



Đoàn Minh Duy



CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỬ CHI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 07 năm 2025

Số: ~~277~~/CV – CTY

V/v: Giải trình biến động về

lợi nhuận sau thuế Quý I/2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH 11 của Quốc hội khóa XI thông qua ngày 29/6/2006.

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cử Chi (Mã chứng khoán: CCI) giải trình chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Công ty trong Quý II năm 2025 tăng so với Quý II năm 2024 như sau:

ĐVT: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Quý II/2024	Quý I/2025	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = (2)/(1)
1	Tổng doanh thu	112.052.527.928	96.205.771.544	85,9%
2	Lợi nhuận sau thuế	14.312.561.592	20.496.063.881	143,2%

Tổng doanh thu Quý 2 năm 2025 là 96,21 tỷ đồng, giảm 15,85 tỷ đồng tương đương giảm 14,1 % so với cùng kỳ quý 2 năm 2024, nguyên nhân là do biến động giảm giá bán bình quân xăng dầu so với cùng kỳ 10%.

Lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2025 là 20,5 tỷ đồng, tăng 6,18 tỷ đồng tương đương tăng 43,2% so với cùng kỳ Quý 2 năm 2024, nguyên nhân là do thu nhập tài chính tăng 7,24 tỷ đồng so với cùng kỳ.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Đoàn Minh Duy



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP – THƯƠNG MẠI CỬ CHỈ**

MÃ SỐ THUẾ: 0302704764

**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính)**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY
QUÝ II NĂM 2025**

(Từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025)

MỤC LỤC

	NỘI DUNG	TRANG
1	Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ quý II năm 2025 từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	5-44

Bảng Cân đối Kế toán giữa niên độ

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp - Thương Mại Củ Chi
Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, Tp.HCM

Mẫu số B01a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II Năm 2025

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
I	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		810,727,175,482	503,859,599,266
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	48,171,181,748	26,342,650,459
1. Tiền	111		30,590,026,155	15,362,452,166
2. Các khoản tương đương tiền	112		17,581,155,593	10,980,198,293
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		724,246,983,753	454,772,798,600
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	64,096,983,753	75,364,375,129
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a		(14,571,576,529)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	660,150,000,000	393,980,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35,682,734,469	16,483,519,314
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14,303,485,364	12,125,161,140
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5,926,969,539	6,029,850,723
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	21,120,947,161	5,443,232,143
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(5,668,667,595)	(7,114,724,692)
IV. Hàng tồn kho	140		2,425,163,012	6,176,180,893
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2,425,163,012	6,176,180,893
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		201,112,500	84,450,000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	201,112,500	84,450,000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		280,864,865,311	290,956,591,438
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		299,700,000	187,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	299,700,000	187,000,000
II. Tài sản cố định	220		20,306,194,004	20,185,155,522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	14,761,359,175	14,459,602,367
- Nguyên giá	222		59,774,817,357	58,479,265,657
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(45,013,458,182)	(44,019,663,290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5,544,834,829	5,725,553,155
- Nguyên giá	228		8,186,757,550	8,186,757,550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,641,922,721)	(2,461,204,395)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	118,429,766,780	123,099,370,083
- Nguyên giá	231		285,398,142,447	285,398,142,447
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(166,968,375,667)	(162,298,772,364)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		99,288,277,922	99,352,696,440
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	99,288,277,922	99,352,696,440
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	32,276,621,564	32,450,000,000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30,000,000,000	30,000,000,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,450,000,000	2,450,000,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(173,378,436)	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10,264,305,041	15,682,369,393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	9,168,437,832	14,892,514,808
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	1,095,867,209	789,854,585
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		1,091,592,040,793	794,816,190,704

C - NỢ PHẢI TRẢ	300		815,899,488,852	522,248,001,372
I. Nợ ngắn hạn	310		46,611,828,164	41,015,052,900
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	349,787,796	4,424,499,050
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	82,007,920	7,412,312
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7,225,732,560	961,329,879
4. Phải trả người lao động	314	V.17	173,910,317	3,687,119,989
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	102,982,170	87,985,128
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	27,764,344,661	22,873,534,941
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	5,692,436,282	7,281,308,399
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21e	409,790,710	447,402,310
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	4,810,835,748	1,244,460,892
II. Nợ dài hạn	330		769,287,660,688	481,232,948,472
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	767,893,515,095	480,049,760,179
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	1,394,145,593	1,183,188,293
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		275,692,551,941	272,568,189,332
I. Vốn chủ sở hữu	410	V23	275,692,551,941	272,568,189,332
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		177,438,650,000	177,438,650,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		177,438,650,000	177,438,650,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42,348,674,000	42,348,674,000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4,118,929,325)	(4,118,929,325)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		24,071,844,229	24,071,844,229
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35,952,313,037	32,827,950,428
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	V.23e	35,952,313,037	32,827,950,428
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		1,091,592,040,793	794,816,190,704

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền

Lập, ngày 19 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

ĐOÀN MINH DUY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỬ CHỈ
H. CỬ CHỈ TP. HỒ CHÍ MINH

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp - Thương Mại Củ Chi

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Tp.HCM

Mẫu số B02a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2025

Từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II/2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	96,205,771,544	112,052,527,928	188,244,507,716	217,227,733,377
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		96,205,771,544	112,052,527,928	188,244,507,716	217,227,733,377
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	79,368,966,816	98,546,381,482	162,122,608,173	193,578,656,428
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16,836,804,728	13,506,146,446	26,121,899,543	23,649,076,949
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13,075,293,857	5,833,779,838	22,527,671,700	11,437,049,904
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(7,263,840,808)	(11,730,874,252)	(14,377,891,708)	(19,353,393,252)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	9,046,942,648	4,413,577,504	11,624,327,490	8,154,764,127
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4,430,378,692	9,019,328,819	8,312,201,061	13,846,774,960
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {(30=20+(21-22)-(25+26)}	30		23,698,618,053	17,637,894,213	43,090,934,400	32,437,981,018
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3,094,514,754	49,090	3,094,590,746	61,283
12. Chi phí khác	32	VI.8			-	8,869,636
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3,094,514,754	49,090	3,094,590,746	(8,808,353)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		26,793,132,807	17,637,943,303	46,185,525,146	32,429,172,665
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	6,720,377,294	4,222,935,455	10,539,224,733	7,222,353,580
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(423,308,369)	(897,553,744)	(306,012,624)	(897,553,744)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		20,496,063,882	14,312,561,592	35,952,313,037	26,104,372,829
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	962	706	1,696	1,286
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.12	962	706	1,696	1,286

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền

Lập ngày 19 tháng 07 năm 2025



Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Đoàn Minh Duy

3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - Thương Mại Củ Chi

Địa chỉ: Ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, Huyện Củ Chi, Tp.HCM

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 đến 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng VN

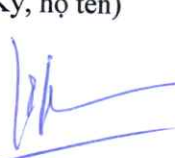
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		491,996,356,817	216,721,967,731
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(161,595,345,273)	(194,667,508,053)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7,673,612,408)	(7,231,881,195)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(4,251,786,755)	(4,340,529,845)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		52,434,484,217	24,273,508,553
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(60,238,764,620)	(27,896,257,956)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		310,671,331,978	6,859,299,235
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(980,800,210)	(5,916,084,139)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(407,050,000,000)	(350,200,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		140,880,000,000	349,300,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		5,175,560,881	14,081,257,708
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(261,975,239,329)	7,265,173,569
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
2. Tiền chi trả 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 và lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26,863,561,360)	(22,969,449,475)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26,863,561,360)	(22,969,449,475)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		21,832,531,289	(8,844,976,671)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26,342,650,459	36,357,405,508
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	48,175,181,748	27,512,428,837

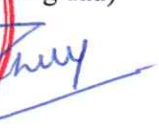
Ghi chú: Các chỉ tiêu không có số liệu thì doanh nghiệp không phải trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Liêu Minh Hiền


Cấp, ngày 19 tháng 07 năm 2025
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Đoàn Minh Duy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi (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 thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh các mặt hàng xăng dầu, gaz, khí hóa lỏng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh;
- Bán buôn đồ uống có cồn, không cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp, Công ty nhận trước tiền thuê đất cho nhiều năm.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính quý

Trong kỳ, Công ty hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh – Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á (mã VAB) với số tiền 7.457.525.629 VND.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có một (01) Công ty liên doanh, liên kết. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	Số 179 Ấp 50, xã Bà Điểm, Tp. Hồ Chí Minh.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt...	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

7. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 81 nhân viên (số đầu năm là 88 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, 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, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

3. **Hình thức kế toán áp dụng:** Nhật ký chung

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).

Báo cáo tài chính này là của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi không bao gồm báo cáo của hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ theo quyết định số 76/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM (có hiệu lực từ ngày 31 tháng 10 năm 2024, Quy chế ban hành kèm theo Quyết định này được áp dụng bắt đầu từ năm tài chính 2024).

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

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 thời hạn gốc không quá ba tháng), 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 chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

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 doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm. Trường hợp tại ngày kết thúc năm thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

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.

Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- 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 khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư 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.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được trình bày là chi phí sản xuất, kinh doanh dài hạn và thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và 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.

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 bao gồm các chi phí sau:

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 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (từ 01/01/2017 đến 29/12/2048).

Chi phí sửa chữa

Là chi phí sửa chữa các cửa hàng xăng dầu đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí tư vấn và chi phí môi giới

Là khoản phí tư vấn đầu tư và phí môi giới liên quan đến tiền cho thuê đất của 33.000 m² đất, ký hiệu lô đất Lô C3, đường D4, D6, tại KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp. HCM. Thời hạn cho thuê đất từ ngày 28/9/2022 đến ngày 30/12/2048.

7. 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 kỳ.

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 kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 41 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 07 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải | 08 - 10 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| - Tài sản khác | 05 - 10 năm |

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (20-50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 năm.

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư 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 khấu hao 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 như sau:

- Quyền sử dụng đất 40 - 45 năm
- Nhà cửa, vật dụng kiến trúc 05 - 25 năm

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. 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 vay và nợ thuê tài chính, 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.

12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh số tiền của khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về việc cho thuê đất khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo.

13. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo luật lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của 06 tháng gần nhất tính đến trước ngày lập Báo cáo tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

14. 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, 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.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hoá xăng,..

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.
- Công ty đã thu được 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 xử lý nước thải

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đất đã được chuyển giao cho bên đi thuê và thanh toán tiền theo tiến độ của Hợp đồng. Đồng thời, doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê tương ứng.

Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp là chi phí khấu hao của quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng và chi phí liên quan.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là dự phòng và hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính.

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

20. 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. 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 nợ 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.

21. Các bên có 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.

22. Báo cáo theo 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 năm của Công ty.

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

23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu	Số quý trước	Các điều chỉnh	Số quý trước trình bày lại ^(*)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	697	9	706
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	697	9	706

^(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu Quý II năm 2024 được trình bày lại do điều chỉnh lại số tiền trích lập Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 03 năm 2025.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối quý	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	851.308.000	753.276.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	29.738.718.155	14.609.176.166
1.3	Các khoản tương đương tiền	17.581.155.593	10.980.198.293
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	17.581.155.593	10.980.198.293
	Cộng	48.171.181.748	26.342.650.459

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

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, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết 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

Chỉ tiêu	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	64.096.983.753	64.096.983.753		75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cổ phiếu VAB	64.096.983.753	64.096.983.753		75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cộng	64.096.983.753	64.096.983.753		75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)

(*) Cơ sở giá trị hợp lý là bằng Giá gốc trừ dự phòng.

Giá đóng cửa của cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 15.200 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, thành phố Hồ Chí Minh
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

Chi tiết	Quý II/2025	Quý II/2024
Số đầu kỳ	(7.457.525.629)	(26.321.391.180)
Trích lập dự phòng		-
Hoàn nhập dự phòng	7.457.525.629	13.808.606.103
Số cuối kỳ	0	(12.512.785.077)

Công ty không có Chứng khoán kinh doanh được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại:

Chi tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	663.150.000.000	663.150.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt – Hội sở	624.650.000.000	624.650.000.000	328.680.000.000	328.680.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Bình Tây	35.500.000.000	35.500.000.000	65.300.000.000	65.300.000.000
Cộng	660.150.000.000	660.150.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các khoản đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý(*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý(*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn ⁽²⁾	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	2.450.000.000	2.276.621.564	(173.378.436)	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc ⁽¹⁾	2.450.000.000	2.276.621.564	(173.378.436)	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Cộng	32.450.000.000	32.276.621.564	(173.378.436)	32.450.000.000	32.450.000.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi

Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, thành phố Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

⁽¹⁾ Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Cidicons) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 07 tháng 02 năm 2025 với tỷ lệ góp vốn 14,58%. Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ.

⁽²⁾ Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2014, sửa đổi lần thứ 5 ngày 26 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ 20,00%. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động trong lĩnh vực giết mổ heo.

Hai khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch và Chuẩn mực kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về xác định giá trị hợp lý. Do đó, Công ty lấy giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng.

^(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết :

- Đến thời điểm 30 tháng 06 năm 2025, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Đến thời điểm 30 tháng 06 năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh lỗ và đã lập dự phòng.

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:

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng	(173.378.436)	(244.786.043)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	(173.378.436)	(244.786.043)

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn		
Cổ tức được chia	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ tức đã nhận		

Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Công ty không có cam kết góp vốn trong tương lai.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	10.759.890	14.225.209
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	10.759.890	14.225.209
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	14.292.725.474	12.110.935.931
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Đặng Thiên	363.012.890	-
Công Ty TNHH Quốc Tế Unilever Viet Nam	321.658.700	321.789.600
Doanh Nghiệp Tư Nhân Xăng Dầu Hoàn Sơn	501.370.399	619.570.399
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Tín Thành	9.069.545.334	6.251.144.922
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán SSI	755.000.000	
Các khách hàng khác	3.282.138.151	4.918.431.010
Cộng	14.303.485.364	12.125.161.140

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các khách hàng khác</i>	5.926.969.539	6.029.850.723
Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang	5.321.112.611	5.321.112.611
Các nhà cung cấp khác	605.856.928	708.738.112
Cộng	5.926.969.539	6.029.850.723

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	21.120.947.161	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	18.486.525.382	-	3.389.304.246	-
Tạm ứng	1.831.093.000	-	1.062.314.868	-
Nguyễn Minh Vương	645.000.000	-	643.706.352	-
Lê Văn Tư	1.106.093.000	-	300.000.000	-
Nhân viên khác	80.000.0000	-	118.608.516	-
Ký quỹ, ký cược	413.200.000	-	513.600.000	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	293.200.000	-
Tập Đoàn Xăng Dầu Việt Nam CTY TNHH Xăng Dầu Khu Vực II TNHH Một Thành Viên	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khách hàng khác	20.000.000	-	120.400.000	-
Các khoản phải thu khác	390.128.779	(169.905.955)	478.013.029	(169.905.955)
Cộng	21.120.947.161	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)

Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b. Phải thu dài hạn khác :

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn

Chi tiết	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	299.700.000	-	187.000.000	-
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
CN TCTy CP Bia-Rượu-Nước Giải Khát Sài Gòn - Nhà Máy Bia Sài Gòn - Củ Chi	112.700.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	87.000.000	-	87.000.000	-
Cộng	299.700.000	-	187.000.000	-

Công ty không có khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Quá hạn trên 03 năm	9.668.667.595	4.000.000.000	7.114.724.692	-
- Công ty CP Tập đoàn Tìn Thành	9.069.545.334	4.000.000.000	6.251.144.922	-
- DNTN Đức Toàn	244.443.600	-	244.443.600	-
- HTX TM DV SX Chăn nuôi Bò sữa Tân Thông Hội	-	-	208.362.446	-
- Nguyễn Điền Phong	171.461.955	-	171.461.955	-
- DNTN XD Phúc Thịnh	95.436.351	-	95.436.351	-
- Công ty TNHH Nam Phương		-	56.095.063	-
- Phan Minh Tân	48.560.605	-	48.560.605	-
- DNTN Khánh Trán	27.438.900	-	27.438.900	-
- Công ty TNHH MTV TM Ngọc Tài	11.780.850	-	11.780.850	-
Cộng	9.668.667.595	4.000.000.000	7.114.724.692	-

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

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

Chi tiết	Quý II/2025	Quý II/2024
Số đầu năm	(6.906.362.246)	(2.428.793.643)
Trích lập trong năm	(3.068.400.412)	(5.139.448.699)
Hoàn nhập trong năm	4.306.095.063	1.000.000
Số cuối năm	(5.668.667.595)	(7.567.242.342)

7. Hàng tồn kho

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	443.590.908	-	3.575.054.545	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	1.981.572.104	-	2.601.126.348	-
Cộng	2.425.163.012	-	6.176.180.893	-

Trong đó:

- Công ty không có hàng tồn kho được dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay.
- Công ty không có giá trị hàng hoá tồn kho mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền thuê bao cảnh báo cháy	6.375.000	50.700.000
Chi phí thuê kho	180.000.000	
Chi phí trả trước khác	14.737.500	33.750.000
Cộng	201.112.500	84.450.000

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Số đầu năm	52.781.250	81.139.070
Tăng trong năm	180.000.000	
Phân bổ trong năm	(31.668.750)	(42.386.604)
Số cuối năm	201.112.500	38.752.466

8b. Chi phí trả trước dài hạn

<i>Chi tiết</i>	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền thuê đất trả một lần ⁽¹⁾	4.458.861.290	4.553.730.674
Chi phí môi giới đầu tư khu 33.000 m ² ⁽²⁾		5.242.454.217
Chi phí tư vấn đầu tư khu 33.000 m ² ⁽²⁾	3.421.903.914	3.494.969.478
Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN TB Củ Chi ⁽³⁾	836.684.308	915.123.460
Công cụ dụng cụ	19.201.676	47.196.991
Chi phí sửa chữa trụ bơm	236.599.989	345.799.995
Chi phí khác	195.186.655	293.239.993
Cộng	9.168.437.832	14.892.514.808

⁽¹⁾ Theo Hợp đồng thuê đất số 4598/HĐ-GTĐ ngày 06 tháng 04 năm 1999 với Sở Địa chính – Nhà đất Tp. Hồ Chí Minh tại xã Tân An Hội, Trung Lập Hạ và thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, diện tích 2.206.433 m², thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 30 tháng 12 năm 1998, phương thức trả tiền thuê đất: trả tiền thuê đất theo định kỳ hàng năm. Trong đó:

– Phần diện tích 81.971,5 m² đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2016 đến 30/12/2048 với số tiền 1.352.529.750 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 18887/TB-CT ngày 28 tháng 12 năm 2017.

– Phần diện tích 919.095,59 m² đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2017 đến 29/12/2048 với số tiền 4.760.096.823 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 8214/TB-CT ngày 14 tháng 7 năm 2017.

⁽²⁾ Là khoản phí tư vấn đầu tư và phí môi giới liên quan đến tiền cho thuê đất của 33.000 m² đất, ký hiệu lô đất: Lô C3, đường D4, D6, tại KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp.HCM. Thời hạn cho thuê đất từ ngày 28/9/2022 đến ngày 30/12/2048.

⁽³⁾ Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp.HCM từ 21/11/2023 đến 20/11/2030.

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

<i>Chi tiết</i>	<i>Quý II/2025</i>	<i>Quý II/2024</i>
Số đầu năm	14.593.914.310	14.091.834.093
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(5.425.476.478)	(236.116.024)
Số cuối năm	9.168.437.832	13.855.718.069

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	35.011.136.179	8.272.937.330	9.975.707.314	4.166.714.912	1.052.769.922	58.479.265.657
2. Tăng trong năm		1.295.551.700				1.295.551.700
<i>Tăng khác</i>		1.295.551.700				1.295.551.700
3. Giảm trong năm						
<i>Giảm do thanh lý</i>						
4. Số cuối năm	35.011.136.179	9.568.489.030	9.975.707.314	4.166.714.912	1.052.769.922	59.774.817.357
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.100.918.333	5.909.186.124	7.643.718.950	3.635.156.906	874.917.293	24.163.897.606
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	23.384.388.144	7.360.323.948	8.324.509.089	4.014.328.198	936.113.911	44.019.663.290
2. Tăng trong năm	648.058.350	179.092.926	116.599.416	38.928.408	11.115.792	993.794.892
<i>Khấu hao trong năm</i>	648.058.350	179.092.926	116.599.416	38.928.408	11.115.792	993.794.892
3. Giảm trong năm						
<i>Giảm do thanh lý</i>						
4. Số cuối năm	24.032.446.494	7.539.416.874	8.441.108.505	4.053.256.606	947.229.703	45.013.458.182
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	11.626.748.035	912.613.382	1.651.198.225	152.386.714	116.656.011	14.459.602.367
2. Tại ngày cuối năm	10.978.689.685	2.029.072.156	1.534.598.809	113.458.306	105.540.219	14.761.359.175
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	672.000.000

Trong đó:

- Công ty không có tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Công ty không có các cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	7.115.446.550	1.071.311.000	8.186.757.550
2. Tăng trong năm			
Mua mới			
3. Giảm trong năm			
Do thanh lý			
4. Số cuối năm	7.115.446.550	1.071.311.000	8.186.757.550
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	2.250.794.105	210.410.290	2.461.204.395
2. Tăng trong năm	113.761.374	66.956.952	180.718.326
Khấu hao trong năm	113.761.374	66.956.952	180.718.326
3. Giảm trong năm			
Do thanh lý			
4. Số cuối năm	2.364.555.479	277.367.242	2.641.922.721
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	4.864.652.445	860.900.710	5.725.553.155
2. Tại ngày cuối năm	4.750.891.071	793.943.758	5.544.834.829
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Công ty không có tài sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có cam kết mua bán tài sản có giá trị lớn trong tương lai.

(*) Bao gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới đây:

- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 6 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 274582, ngày 25 tháng 09 năm 2009, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 418 m², tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

– Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 8 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 22255 ngày 10 tháng 09 năm 2013, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 932,3 m², tại xã Phú Mỹ Hưng, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

– Quyền sử dụng đất của trạm kinh doanh xăng dầu số 17 tại thửa đất số 106, thuộc tờ bản đồ số 46, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, số vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m² (gồm 848,9 m² trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m² đất ở tại nông thôn với thời gian sử dụng lâu dài), mục đích sử dụng: đất thương mại - dịch vụ (Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17), nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 270 m², nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m².

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất ^(*)	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	126.835.096.412	158.563.046.035	285.398.142.447
2. Tăng trong năm			
Tăng từ XDCB			
3. Giảm trong năm			
4. Số cuối năm	126.835.096.412	158.563.046.035	285.398.142.447
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	276.669.351	27.615.477.616	27.892.146.967
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	56.408.699.186	105.890.073.178	162.298.772.364
2. Tăng trong năm	1.498.103.216	3.171.500.087	4.669.603.303
Khấu hao trong năm	1.498.103.216	3.171.500.087	4.669.603.303
3. Giảm trong năm			
4. Số cuối năm	57.906.802.402	109.061.573.265	166.968.375.667
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	70.426.397.226	52.672.972.857	123.099.370.083
2. Tại ngày cuối năm	68.928.294.010	49.501.472.770	118.429.766.780

Trong đó:

- Công ty không có bất động sản dùng để thế chấp đảm bảo vay.
- Công ty không có cam kết mua bán bất động sản có giá trị lớn trong tương lai

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi

Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, thành phố Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

(*) Là Quyền sử dụng đất khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (gồm chi phí đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng...để hình thành khu công nghiệp).

Theo qui 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 được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

Chi tiết	Quý II/2025	QuýII/2024
Thu nhập từ việc cho thuê	12.720.288.317	7.890.475.363
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.385.334.357	2.452.019.949

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối quý
Mua sắm tài sản	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản	99.352.696.440	1.231.133.182	(1.295.551.700)	99.288.277.922
Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 ⁽¹⁾	88.037.013.867	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 ⁽¹⁾	4.817.871.053	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	2.272.717.478	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi ⁽¹⁾	1.707.539.350	-	-	1.707.539.350
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân T.T.Hội)	1.844.102.909	-	-	1.844.102.909
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi từ 3.000 m ³ lên 5.000 m ³ /ngày đêm	248.202.228	-	-	248.202.228
Cải tạo trạm quan trắc	64.418.518	1.231.133.182	(1.295.551.700)	-
Các hạng mục khác	360.831.037	-	-	360.831.037
Cộng	99.352.696.440	1.231.133.182	(1.295.551.700)	99.288.277.922

Trong đó:

- Công ty không có chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp đảm bảo vay
- Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	89.480.462	(7.522.320)	81.958.142
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	700.374.123	313.534.944	1.013.909.067
Cộng	789.854.585	306.012.624	1.095.867.209

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	7.344.000	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phát Triển Tây Bắc	7.344.000	-
<i>Phải trả người bán khác</i>	342.443.796	4.424.499.050
Công Ty TNHH Thương Mại Huy Long	-	2.818.000.000
Cty Cp Vận Tải & Dv Petrolimex Sài Gòn	150.749.640	197.802.000
Công Ty Cổ Phần Nội Thương Bắc	-	1.138.714.974
Các đối tượng khác	191.694.156	269.982.076
Cộng	349.787.796	4.424.499.050

Công ty không phát sinh nợ quá hạn chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	82.007.920	7.412.312
DNTN Xăng Dầu Minh Phương	77.896.600	-
Các khách hàng khác	4.111.320	7.412.312
Cộng	82.007.920	7.412.312

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối quý	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	110.629.819	32.807.568.174	(32.455.666.101)	-	462.531.892
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	432.939.316	10.539.224.733	(4.251.786.755)	-	6.720.377.294
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.145.241	2.221.878.367	(2.229.200.234)	-	42.823.374
Tiền thuê đất	-	-	663.792.645	(663.792.645)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	367.615.503	-	(367.615.503)	-	-
Cộng	-	961.329.879	46.249.463.919	(39.985.061.238)	-	7.225.732.560

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%; 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	173.910.317	3.687.119.989
Cộng	173.910.317	3.687.119.989

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước chi phí tiền điện sinh hoạt, tiền điện thoại và phí ngân hàng, môi trường đối với nước thải công nghiệp.

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí điện sinh hoạt, điện thoại và phí ngân hàng	102.982.170	87.985.128
Cộng	102.982.170	87.985.128

19. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền thuê đất khu công nghiệp.

19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện của khách hàng khác</i>	27.764.344.661	22.873.534.941
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bĩa Sài gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.117	4.029.486.117
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	2.628.794.715	1.809.135.475
Các khách hàng khác	17.618.674.937	13.547.524.457
Cộng	27.764.344.661	22.873.534.941

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	-	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện của khách hàng khác</i>	767.893.515.095	480.049.760.179
Công ty CP TM Bĩa Sài gòn Trung tâm – CN Củ Chi	89.750.558.312	91.765.301.372
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	78.466.250.070	80.209.944.516
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	42.829.839.067	43.734.406.807
Công ty TNHH Clover	29.863.388.031	30.527.018.817
Công Ty TNHH Unilever Việt Nam	290.720.265.002	-
Các khách hàng khác	236.263.214.613	233.813.088.667
Cộng	767.893.515.095	480.049.760.179

Công ty không có Hợp đồng có khả năng không thực hiện được.

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	<i>90.000.000</i>	<i>-</i>
Nhận ký quỹ, ký cược	90.000.000	
- Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	90.000.000	
<i>Phải trả ngắn hạn khác các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>5.602.436.282</i>	<i>7.281.308.399</i>
Cổ tức phải trả	2.091.558.024	1.441.504.184
Nhận ký quỹ, ký cược	3.359.993.000	5.719.351.378
Công Ty Cổ Phần Earth Transformation Enterprises	3.140.643.000	3.140.643.000
Công Ty Cổ Phần Tac Paritas	-	2.063.708.378
Công Ty TNHH Sản Xuất - Thương Mại Tô Ba	-	315.000.000
Hộ Kinh Doanh Lê Văn Phi	148.400.000	
Khách hàng khác	70.950.000	200.000.000
Các khoản phải trả khác	150.885.258	120.452.837
Cộng	<u>5.692.436.282</u>	<u>7.281.308.399</u>

20b. Phải trả dài hạn khác

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả dài hạn khác các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>90.000.000</i>
Nhận ký quỹ, ký cược	-	90.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	90.000.000
<i>Phải trả dài hạn khác các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.394.145.593</i>	<i>1.093.188.293</i>
Nhận ký quỹ, ký cược	1.306.390.000	1.006.390.000
- Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Và Đúc Kim Loại Bách Khoa	200.000.000	200.000.000
- Công Ty CP Tập Đoàn Tín Thành	-	600.000.000
- Công Ty TNHH Nhiên Liệu SGE	600.000.000	-
- Công Ty TNHH Công Nghệ Bao Bì YUTO Bình Dương	300.000.000	-
- Các khách hàng khác	206.390.000	206.390.000
Các khoản phải trả khác	87.755.593	86.798.293
Cộng	<u>1.394.145.593</u>	<u>1.183.188.293</u>

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận ^(*)	Chi quỹ trong năm	Số cuối quỹ
Quỹ khen thưởng	2.003.590	2.237.519.300	(82.200.000)	2.157.322.890
Quỹ phúc lợi	1.228.927.055	1.633.461.508	(220.000.995)	2.642.387.568
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.530.247	893.295.043	(895.700.000)	11.125.290
Cộng	1.244.460.892	4.764.275.851	(1.197.900.995)	4.810.835.748

^(*) Công ty trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025.

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	25.155.426.972	264.895.665.876
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	32.827.950.428	32.827.950.428
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(25.155.426.972)	(25.155.426.972)
Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	32.827.950.428	272.568.189.332
Tăng trong năm	-	-	-	-	35.952.313.037	35.952.313.037
Giảm trong năm	-	-	-	-	(32.827.950.428)	(32.827.950.428)
Số dư cuối năm	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	35.952.313.037	275.692.551.941

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết	Tỉ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ đông Nhà nước (*)	25,68%	45.562.500.000	45.562.500.000
Cổ đông khác	74,32%	131.876.150.000	131.876.150.000
Cộng	100,00%	177.438.650.000	177.438.650.000

(*) Cổ đông nhà nước là Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC).

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Cổ đông Nhà nước	45.562.500.000	25,68%	45.562.500.000	-
Cổ đông khác	131.876.150.000	74,32%	131.876.150.000	-
Cộng	177.438.650.000	100,00%	177.438.650.000	-

23c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	28.065.768.000	22.803.436.500

23d. Cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Số cuối quý	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.743.865	17.743.865
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.743.865	17.743.865
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>17.743.865</i>	<i>17.743.865</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	202.760	202.760
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>202.760</i>	<i>202.760</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.541.105	17.541.105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>17.541.105</i>	<i>17.541.105</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

23e. Quỹ đầu tư phát triển

- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.
- Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển phải theo chính sách tài chính hiện hành đối với từng loại doanh nghiệp hoặc quyết định của chủ sở hữu.

23f. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận phân phối trong kỳ, Công ty căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 03 /NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025.

Số dư đầu năm	32.827.950.428
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.952.313.037
Phân phối trong năm:	(32.827.950.428)
- <i>Quỹ thưởng HĐQT, BKS</i>	<i>893.295.043</i>
- <i>Quỹ khen thưởng</i>	<i>2.235.425.877</i>
- <i>Quỹ phúc lợi</i>	<i>1.633.461.508</i>
- <i>Chia cổ tức cho các cổ đông</i>	<i>28.065.768.000</i>
Lợi nhuận chưa phân phối cuối quý	35.952.313.037

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

Tên đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân
Công Ty TNHH Cơ khí Bến Thành	418.557.150	418.557.150	Không thể thu hồi
Ngô Thái Đức	7.352.000	7.352.000	Không thể thu hồi
Cộng	425.909.150	425.909.150	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT:VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

Chi tiết	Quý II/2025	Quý II/2024
Doanh thu hàng hóa	79.264.614.162	99.736.845.369
Doanh thu tài sản cho thuê	12.720.288.317	7.890.475.363
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.220.869.065	4.425.207.196
Cộng	96.205.771.544	112.052.527.928

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

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c.

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	Quý II/2025	Quý II/2024
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	33.346.526	43.667.954
Doanh thu cho thuê mặt bằng	27.272.728	27.272.728
Cộng	60.619.254	70.940.682

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Quý II/2025	Quý II/2024
Giá vốn hàng hóa	76.178.826.591	96.094.361.533
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	2.385.334.357	2.452.019.949
Giá vốn cung cấp dịch vụ	804.805.868	-
Cộng	79.368.966.816	98.546.381.482

3. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Lãi tiền gửi	9.598.875.233	4.614.317.177
Doanh thu tài chính khác	2.276.418.624	19.462.661
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.200.000.000	1.200.000.000
Cộng	13.075.293.857	5.833.779.838

4. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	173.378.436	244.786.043
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(7.457.525.629)	(13.808.606.103)
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	20.306.385	1.832.945.808
Cộng	(7.263.840.808)	(11.730.874.252)

5. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Chi phí nhân viên bán hàng	2.045.023.500	2.219.352.047
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	60.649.362	20.654.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	385.370.475	377.950.592
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.210.818.398	1.580.849.329
Chi phí khác	345.080.913	214.771.120
Cộng	9.046.942.648	4.413.577.504

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Chi phí nhân viên quản lý	2.641.612.735	1.683.255.792
Chi phí vật liệu quản lý	56.772.679	27.590.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	23.139.572	44.612.251
Chi phí khấu hao tài sản cố định	153.227.280	157.165.292
Thuế, phí và lệ phí	701.511.951	596.525.969
Dự phòng phải thu khó đòi	3.068.373.112	5.263.600.909
Hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(4.303.423.563)	(1.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	555.407.673	505.550.806
Các chi phí khác	1.533.757.253	742.027.800
Cộng	4.430.378.692	9.019.328.819

7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Thu nhập khác	42.027	49.090
Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	3.094.472.727	
Cộng	3.094.514.754	49.090

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.793.132.807	17.637.943.303
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	6.808.753.663	3.476.733.973
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.049.036.763	4.676.733.973
+ <i>Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành</i>	153.000.000	153.000.000
+ <i>Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh</i>	5.739.211.818	35.965.251
+ <i>Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	2.154.153.445	4.363.616.512
+ <i>Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc</i>	2.671.500	124.152.210
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.240.283.100)	(1.200.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(1.200.000.000)	(1.200.000.000)
+ <i>Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc</i>	(40.283.100)	-
Thu nhập chịu thuế	33.601.886.470	21.114.677.276
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	33.601.886.470	21.114.677.276
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.720.377.294	4.222.935.455

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(423.308.369)	(897.553.744)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-
Cộng	(423.308.369)	(897.553.744)

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	20.496.063.882	14.312.561.592
<i>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:</i>		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng HĐQT (*)	(3.626.848.070)	(1.930.236.638)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.869.215.812	12.382.324.954
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	962	706

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HĐQT, BDH với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	17.541.105	17.541.105

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.869.215.812	12.382.324.954
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	16.869.215.812	12.382.324.954
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	962	706
<i>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:</i>		
<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	17.541.105	17.541.105

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

<i>Chi tiết</i>	Quý II/2025	Quý II/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	140.561.613	92.856.667
Chi phí nhân công	4.686.636.235	3.902.607.839
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.923.932.112	2.987.135.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.777.515.703	3.351.366.344
Chi phí khác	643.787.715	6.219.399.829
Cộng	17.172.433.378	16.553.366.512

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không có các khoản tiền và tương đương tiền đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Tài sản cho thuê hoạt động

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

<i>Chi tiết</i>	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Từ 1 năm trở xuống	21.088.932.746	10.264.415.950
Trên 1 năm đến 5 năm	28.281.446.034	27.879.001.578
Trên 5 năm	62.792.564.358	66.046.058.829
Cộng	112.162.943.138	104.189.476.357

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong quý II năm 2025 là 152.387.471 VND (cùng kỳ quý trước là 276.048.827 VND).

4. 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.

4a. 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 (*)
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt ():*

<i>Chi tiết</i>	<i>Quý II/2025</i>	<i>Quý II/2024</i>
Tiền lương	834.201.046	737.451.176
Thù lao	183.000.000	183.000.000
Thưởng	10.000.000	10.000.000
Thu nhập khác	33.424.000	22.464.000
Cổ tức nhận được	2.564.315.200	2.785.506.100
Cộng	3.624.940.246	3.738.421.276

Chi tiết thu nhập của từng thành viên chủ chốt như sau :

Chi tiết Quý II/2025

Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Hội đồng quản trị	427.868.376	123.000.000	4.000.000	10.000.000	2.537.720.000	3.102.588.376
Phan Văn Tới	152.302.800	-	2.000.000	5.000.000	242.992.000	402.294.800
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-	-	33.000.000
Đoàn Minh Duy	275.565.576	30.000.000	2.000.000	5.000.000	1.459.752.000	1.772.317.576
Phan Hoàng Tuấn	-	30.000.000	-	-	834.976.000	864.976.000
Phạm Hồng Điệp	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Ban Kiểm soát		60.000.000	-	-	2.432.000	62.432.000
Phạm Văn Hậu	-	30.000.000	-	-	2.432.000	32.432.000
Nguyễn Thanh Nhựt	-	15.000.000	-	-	-	15.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	15.000.000	-	-	-	15.000.000
Ban Điều hành	406.332.670	-	6.000.000	23.424.000	24.163.200	459.919.870
Phạm Hà Minh	194.972.160	-	2.000.000	5.000.000	-	201.972.160
Trần Hữu Nghĩa	123.975.710	-	2.000.000	10.616.000	15.491.200	152.082.910
Liêu Minh Hiền	87.384.800	-	2.000.000	7.808.000	8.672.000	105.864.800
Cộng	834.201.046	183.000.000	10.000.000	33.424.000	2.564.315.200	3.624.940.246

Chi tiết Quý II/2024

Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Hội đồng quản trị	427.868.376	123.000.000	4.000.000	-	2.061.897.500	2.616.765.876
Phan Văn Tới	152.302.800	-	2.000.000	-	197.431.000	351.733.800
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-	-	33.000.000
Đoàn Minh Duy	275.565.576	30.000.000	2.000.000	-	1.186.048.500	1.493.614.076
Phan Hoàng Tuấn	-	30.000.000	-	-	678.418.000	708.418.000
Phạm Hồng Điệp	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Ban Kiểm soát		60.000.000	-	-	1.976.000	61.976.000
Phạm Văn Hậu	-	30.000.000	-	-	1.976.000	31.976.000
Nguyễn Thanh Nhựt	-	15.000.000	-	-	-	15.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	15.000.000	-	-	-	15.000.000
Ban Điều hành	309.582.800	-	6.000.000	22.464.000	721.632.600	1.059.679.400
Nguyễn Văn Tâm	126.102.000	-	2.000.000	-	702.000.000	830.102.000
Trần Hữu Nghĩa	102.882.000	-	2.000.000	14.976.000	12.586.600	132.444.600
Liêu Minh Hiền	80.598.800	-	2.000.000	7.488.000	7.046.000	97.132.800
Cộng	737.451.176	183.000.000	10.000.000	22.464.000	2.785.506.100	3.738.421.276

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

4b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Ngân hàng TMCP Việt Á	Công ty là cổ đông và Ông Phan Văn Tới là thành viên Hội đồng quản trị tại ngân hàng
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc	Công ty là cổ đông và Ông Phan Văn Tới là thành viên Hội đồng quản trị

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c.

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

Chi tiết	Quý II/2025	Quý II/2024
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Thu tiền bán hàng	-	-
Thu tiền cho thuê mặt bằng	118.800.000	118.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
Thu tiền bán hàng	36.681.180	39.464.540
Thu tiền cho thuê mặt bằng	60.000.000	60.000.000
Mua hàng	44.064.000	44.064.000

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho.... để bảo đảm cho khoản vay của các bên liên quan khác.

Ngoài ra, không có các bên liên quan khác nào dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

Số dư với các bên liên quan:

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

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.

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

Trong kỳ, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hoá.

6. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động bất động sản	Hoạt động kinh doanh khác	Cộng
Quý II/2025				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.264.614.162	12.720.288.317	4.220.869.065	96.205.771.544
Giá vốn hàng bán	76.178.826.591	2.385.334.357	804.805.868	79.368.966.816
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.085.787.571	10.334.953.960	3.416.063.197	16.836.804.728
Quý II/2024				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.736.845.369	7.890.475.363	4.425.207.196	112.052.527.928
Giá vốn hàng bán	96.094.361.533	2.452.019.949	-	98.546.381.482
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.642.483.836	5.438.455.414	4.425.207.196	12.293.720.878

Theo khu vực địa lý

Trong kỳ, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu



NGUYỄN THUY TRÀ MY

Kế toán trưởng



LIÊU MINH HIỀN



Tổng Giám đốc



ĐOÀN MINH DUY