

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ**  
**CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

CÔNG TY CỔ  
PHẦN XUẤT  
NHẬP KHẨU  
VÀ ĐẦU TƯ  
CHỢ LỚN  
(CHOLIMEX)

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU  
TU CHỢ LỚN (CHOLIMEX)  
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT  
NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ  
LỚN (CHOLIMEX), CN=CÔNG TY  
CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ  
ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX),  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST.0301307933  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location here  
Date: 2026.03.14 17:07:45+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 13
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 43
8. Phụ lục	44 - 46

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (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 Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước - Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn theo Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301307933, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 13 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 01 tháng 3 năm 2017, cổ phiếu Công ty chính thức được giao dịch trên thị trường Upcom với mã cổ phiếu là CLX.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : 631- 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-28) 3854 7100
- Fax : (84-28) 3855 5682

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Tôm giống Cholimex - Ninh Thuận	Lô B, Khu Sản xuất tôm giống, Xã Phước Dinh, Tỉnh Khánh Hoà
Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) – Cao ốc Văn phòng Cholimex	1368 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Thương mại Cholimex	631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh);
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sản xuất, chế biến các mặt hàng thủy sản;
- Bán buôn thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thủy hải sản;
- Bán buôn đồ uống;
- Hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa. Nhập khẩu vật tư, nguyên liệu, thiết bị, máy móc và hàng hóa phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Dịch vụ cho thuê mặt bằng, quầy sạp. Kinh doanh địa ốc. Kinh doanh cho thuê văn phòng (chỉ thực hiện đối với những dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt). Đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, nhà nghỉ, khách sạn. Cho thuê nhà xưởng;
- Dịch vụ cho thuê kho bãi (trừ kinh doanh kho bãi);
- Sản xuất kinh doanh nước uống đóng chai, nước giải khát trái cây, nước giải khát có gas (không sản xuất nước giải khát ở các khu dân cư tập trung tại TP. Hồ Chí Minh);
- Dịch vụ văn phòng.



34498  
NG TY  
TOÁN V  
A&  
ỚA - T

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## 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
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Phó Chủ tịch không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Huỳnh An Trung	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Võ Văn Thân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Bà Hoàng Thị Hồng Nhung	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2023

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Lê Thị Nguyệt Hằng	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Bà Phan Quỳnh Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021

### Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Huỳnh An Trung	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Lưu Thanh Danh	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 7 năm 2021
Ông Võ Văn Thân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2023
Ông Diệp Nam Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2023
Ông Võ Văn Đầy	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 7 năm 2021

### 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 Huỳnh An Trung – Tổng Giám đốc Công ty (tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021).

### 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban 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, Ban 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.





Số: 1.0287/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 46, 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 Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) 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.



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.6 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về việc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) đang chờ phê duyệt quyết toán chuyên thể chính thức của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Số liệu trên Báo cáo tài chính đính kèm này có thể sẽ thay đổi khi quyết toán chuyên thể chính thức được duyệt.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Tri

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1

Người được ủy quyền



Lương Anh Vũ

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1832-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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**

Tại 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>293.496.777.517</b>	<b>243.057.741.947</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>51.603.201.046</b>	<b>5.056.084.458</b>
1. Tiền	111		1.703.201.046	5.056.084.458
2. Các khoản tương đương tiền	112		49.900.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>170.300.000.000</b>	<b>154.700.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	170.300.000.000	154.700.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67.928.673.380</b>	<b>80.355.365.368</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.514.270.295	1.936.398.115
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	641.709.268	293.289.897
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	63.772.693.817	78.125.677.356
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.610.721.274</b>	<b>2.743.958.269</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	3.610.721.274	2.743.958.269
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>54.181.817</b>	<b>202.333.852</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	12.181.817	28.191.712
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	132.142.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	42.000.000	42.000.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.100.141.232.441</b>	<b>1.105.147.439.340</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>67.271.167.524</b>	<b>67.271.167.524</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	67.271.167.524	67.271.167.524
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.814.445.738</b>	<b>6.057.815.474</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5.397.802.070	5.616.268.599
- Nguyên giá	222		16.555.755.229	15.695.138.651
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.157.953.159)	(10.078.870.052)
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	V.9	416.643.668	441.546.875
- Nguyên giá	228		649.600.000	600.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(232.956.332)	(159.053.125)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>50.677.552.381</b>	<b>52.602.564.530</b>
- Nguyên giá	231		74.700.565.506	74.700.565.506
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.023.013.125)	(22.098.000.976)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>206.894.855.451</b>	<b>207.332.998.484</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	206.894.855.451	207.332.998.484
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2b	<b>767.499.013.302</b>	<b>768.513.561.092</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		225.209.443.667	225.209.443.667
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		522.288.274.574	522.288.274.574
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.568.106.800	23.568.106.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.566.811.739)	(2.552.263.949)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.984.198.045</b>	<b>3.369.332.236</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.984.198.045	3.369.332.236
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
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>1.393.638.009.958</b>	<b>1.348.205.181.287</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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>76.264.396.283</b>	<b>68.539.680.495</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>69.132.832.664</b>	<b>59.740.048.568</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	986.361.595	1.706.307.200
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.105.000	4.004.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	58.830.091.412	51.120.391.233
4. Phải trả người lao động	314	V.15	5.451.027.363	4.843.862.824
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.996.243.661	1.122.728.637
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a,c	1.017.937.544	708.528.082
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	847.066.089	234.226.592
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>7.131.563.619</b>	<b>8.799.631.927</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.17b,c	1.192.550.000	1.669.020.000
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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.19	5.939.013.619	7.130.611.927



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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>1.317.373.613.675</b>	<b>1.279.665.500.792</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.317.373.613.675</b>	<b>1.279.665.500.792</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	866.000.000.000	866.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		866.000.000.000	866.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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	V.20	272.547.594.378	241.803.045.516
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.20	178.826.019.297	171.862.455.276
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		74.348.996.642	171.862.455.276
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		104.477.022.655	-
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>1.393.638.009.958</b>	<b>1.348.205.181.287</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



Hồ Phương Linh  
Người lập



Võ Văn Đầy  
Kế toán trưởng



Huỳnh An Trung  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	36.333.627.841	25.768.042.067
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	248.349.827	215.966.517
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		36.085.278.014	25.552.075.550
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	23.583.940.018	13.867.747.935
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.501.337.996	11.684.327.615
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	136.673.447.032	128.870.052.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.014.547.790	952.475.390
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	3.171.387.442	3.114.111.114
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	40.697.842.971	42.117.604.431
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		104.291.006.825	94.370.189.566
11. Thu nhập khác	31	VI.8	186.016.225	5.109.201
12. Chi phí khác	32		395	4.586
13. Lợi nhuận khác	40		186.015.830	5.104.615
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		104.477.022.655	94.375.294.181
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>104.477.022.655</u>	<u>94.375.294.181</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026

Hồ Phương Linh  
Người lập

Võ Văn Đầy  
Kế toán trưởng



Huỳnh An Trung  
Tổng Giám đốc

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		104.477.022.655	94.375.294.181
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9, V.10, V.19	2.835.306.165	2.855.660.334
- Các khoản dự phòng	03	V.2b	1.014.547.790	952.475.390
- 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.4	(136.644.754.869)	(128.863.342.121)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(375.459.954)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(28.693.338.213)	(30.679.912.216)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.836.505.779)	(726.854.089)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(866.763.005)	(694.020.955)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		8.287.178.599	10.318.370.612
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.401.144.086	1.483.466.856
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18, V.19	(6.484.976.285)	(8.014.406.898)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(28.193.260.597)</b>	<b>(28.313.356.690)</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.8	(96.013.591)	(192.073.056)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(198.300.000.000)	(220.490.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	182.700.000.000	185.840.000.000
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	V.5a, VI.4	151.040.094.776	117.042.516.883
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>135.344.081.185</b>	<b>82.200.443.827</b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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.17a, V.20a	(60.603.704.000)	(60.607.527.750)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(60.603.704.000)</b>	<b>(60.607.527.750)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>46.547.116.588</b>	<b>(6.720.440.613)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>5.056.084.458</b>	<b>11.776.525.071</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>	V.1	<b>51.603.201.046</b>	<b>5.056.084.458</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026

Hồ Phương Linh  
Người lập

Võ Văn Đầy  
Kế toán trưởng



Huỳnh An Trung  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (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 kinh doanh thương mại và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; Dịch vụ cho thuê mặt bằng, quây sạp; Kinh doanh cho thuê văn phòng; Cho thuê nhà xưởng; Dịch vụ cho thuê kho bãi; Hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa; Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn thực phẩm.

#### 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. Cấu trúc Công ty

*Các Công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	Lô A59/I, Đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; Mua bán vật liệu xây dựng; Sản xuất, mua bán điện năng; Khai thác, cung cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt và sản xuất; Đại lý kinh doanh xăng dầu.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex <sup>(i)</sup>	Lô C71/II Đường số 6, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Xã Vĩnh Lộc, TP. Hồ Chí Minh.	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.	48,84%	75,03%	75,03%

<sup>(i)</sup> Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex được đổi tên từ Công ty Cổ phần May Cholimex (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi ngày 20 tháng 5 năm 2021). Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex với tỷ lệ góp vốn là 26,19%.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

### Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	Lô C40-43/I, C51-55/II, Đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Xã Vĩnh Lộc, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất, chế biến, gia công và mua bán thực phẩm, suất ăn công nghiệp, thực phẩm đông lạnh, thủy sản các loại, nuôi trồng thủy hải sản.	40,72%	40,72%	40,72%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức <sup>(i)</sup>	Quốc lộ 1, Ấp Voi Lá, Xã Mỹ Yên, Tỉnh Tây Ninh.	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.	10,00%	24,00%	24,00%
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hoà, TP. Hồ Chí Minh.	Dịch vụ đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, mua bán hàng hoá.	20,05%	20,05%	20,05%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành <sup>(ii)</sup>	Lô II.11, Đường số 5, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.	29,04%	40,21%	40,21%
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Một phần lô I.9, Đường số 5, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.	35,50%	35,50%	35,50%

(i) Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức với tỷ lệ góp vốn là 14,00%.

(ii) Công ty đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành với tỷ lệ góp vốn là 11,17%.

### Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Tôm giống Cholimex - Ninh Thuận	Lô B, Khu Sản xuất tôm giống, Xã Phước Dinh, Tỉnh Khánh Hoà.
Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Cao ốc Văn phòng Cholimex	1368 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Thương mại Cholimex	631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.

### 6. 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.

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 39 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 39 nhân viên).



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

## 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.

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

Ban 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 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. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Tây (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Tây (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

### 3. 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 03 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.

### 4. Các khoản đầu tư 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 của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)**

## *Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết*

### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

### *Công ty 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.

### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty 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 kỳ 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 con và công ty liên kết*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty 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 con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### *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 và lợi nhuận của các kỳ 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 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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)**

- 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.

## 5. 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- 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 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.

## 6. 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 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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, chi phí sửa chữa, tiền thuê đất và lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ 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 tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

#### *Lợi thế kinh doanh*

Lợi thế kinh doanh được ghi nhận theo số liệu Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

### 8. 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.

### 9. 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 chỉ 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	40
Máy móc và thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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. 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 năm 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có chương trình phần mềm máy tính.

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 hóa. 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## 11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc 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 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 như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	50
Nhà	20 - 50
Cơ sở hạ tầng	10 - 20



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)**

## 12. 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.

## 13. 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.

## 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Công ty như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
  - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
  - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
  - Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
  - Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ do Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định (tối đa 10% thu nhập tính thuế trong năm) và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong năm, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí hoặc phân bổ cho các năm sau.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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. **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.

### 16. **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 và có quyết định chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

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

#### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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 hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hoá, sản phẩm 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 hàng hoá, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm 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 kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)**

## ***Tiền lãi***

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

## ***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.

## **18. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu là chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

## **19. 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.

## **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 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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

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.

### 21. 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.

### 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 của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	264.260.360	153.218.312
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.438.940.686	4.902.866.146
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	49.900.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>51.603.201.046</u></b>	<b><u>5.056.084.458</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm 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. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng.

##### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>225.209.443.667</b>	-		<b>225.209.443.667</b>	-	
Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc <sup>(i)</sup>	225.209.443.667	-		225.209.443.667	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex <sup>(ii)</sup>	-	-		-	-	
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>522.288.274.574 (3.566.811.739)</b>			<b>522.288.274.574 (2.552.263.949)</b>		
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex <sup>(iii)</sup>	296.820.000.000	-	-1.226.856.000.000	296.820.000.000	-	-1.005.230.400.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình <sup>(iv)</sup>	174.066.016.200	-	- 246.610.408.000	174.066.016.200	-	- 228.264.999.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức <sup>(v)</sup>	3.477.258.374	-		3.477.258.374	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc- Bến Thành <sup>(vi)</sup>	22.360.000.000 (3.228.124.032)			22.360.000.000 (2.213.576.242)		
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc <sup>(vii)</sup>	25.565.000.000 (338.687.707)			25.565.000.000 (338.687.707)		
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>23.568.106.800</b>	-		<b>23.568.106.800</b>	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex <sup>(viii)</sup>	2.382.866.800	-		2.382.866.800	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long <sup>(ix)</sup>	21.185.240.000	-		21.185.240.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủy sản Chợ Lớn <sup>(x)</sup>	-	-		-	-	
<b>Cộng</b>	<b>771.065.825.041 (3.566.811.739)</b>			<b>771.065.825.041 (2.552.263.949)</b>		

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305073316, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 7 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc số tiền 36.433.071.993 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này đã được đánh giá lại tăng số tiền đầu tư lên 325.325.237.466 VND. Năm 2017, Công ty đã điều chuyển vốn đầu tư đền bù đất và các chi phí khác có liên quan của hai dự án Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

và Khu Dân cư tái định cư Vĩnh Lộc A từ Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc về Công ty với tổng trị giá là 100.115.793.799 VND (xem thuyết minh số V.11) theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 57/NQ-CHOLIMEX-HDQT ngày 19 tháng 7 năm 2017. Tại ngày kết thúc năm tài chính, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc là 225.209.443.667 VND tương đương 100% vốn điều lệ.

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304424152 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 17 tháng 1 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex (trước đây là Công ty Cổ phần May Cholimex) số tiền 7.472.000.000 VND, tương đương 48,84% vốn điều lệ. Ngoài ra, Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc còn đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex 4.007.070.000 VND, tương đương 26,19% vốn điều lệ. Do tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp chiếm 75,03% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex nên khoản đầu tư này được trình bày ở khoản mục đầu tư vào công ty con. Khoản đầu tư này của Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 0 VND.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304475742, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 26 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex số tiền 41.820.000.000 VND, nắm giữ 3.298.000 cổ phiếu, tương đương 40,72% vốn điều lệ. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này đã được đánh giá lại tăng số tiền đầu tư lên 296.820.000.000 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301464904, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình số tiền 23.110.010.000 VND, nắm giữ 4.622.002 cổ phiếu, tương đương 19,26% vốn điều lệ. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này đã được đánh giá lại tăng số tiền đầu tư lên 101.684.044.000 VND, tuy nhiên theo Báo cáo kiểm toán ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Kiểm toán Nhà nước thì khoản đầu tư này được định giá lại tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 139.122.260.200 VND. Năm 2017, Công ty mua thêm 671.100 cổ phiếu với giá mua đã trừ cổ tức được chia là 17.640.956.000 VND. Năm 2019, Công ty mua thêm 721.786 cổ phiếu với giá mua đã trừ cổ tức được chia là 17.302.800.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 6.014.888 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình với giá trị đầu tư là 174.066.016.200 VND, tương đương 20,05% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100839263, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 10 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (nay là Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức số tiền 12.000.000.000 VND, nắm giữ 1.200.000 cổ phiếu, tương đương 10% vốn điều lệ. Ngoài ra, Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc còn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức 16.800.000.000 VND, tương đương 14% vốn điều lệ. Do tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp chiếm 24% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức nên khoản đầu tư này được chuyển sang trình bày ở khoản mục đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết. Khoản đầu tư này của Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 3.477.258.374 VND.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 10 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22 tháng 8 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

Mình (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành là 76.991.220.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành số tiền 22.360.000.000 VND, tương đương 29,04% vốn điều lệ.

- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316114557, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc số tiền 95.140.000.000 VND, tương đương 35,5% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc số tiền 25.565.000.000 VND, nắm giữ 2.556.500 cổ phiếu, tương đương 9,54% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc là 69.575.000.000 VND.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305412784, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 23 tháng 4 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex số tiền 5.502.000.000 VND, nắm giữ 550.200 cổ phiếu, tương đương 18,34% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 2.382.866.800 VND.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900989442, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 4 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên (nay là Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long số tiền 21.185.240.000 VND, nắm giữ 2.004.246 cổ phiếu, tương đương 9,18% vốn điều lệ.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311461726 ngày 03 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủy sản Chợ Lớn số tiền 2.000.000.000 VND, nắm giữ 200.000 cổ phiếu, tương đương 15,38% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 0 VND.

## 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. 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.

## Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

- Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex: đã thanh lý nhà xưởng hiện đang chuyển sang hoạt động cung ứng dịch vụ.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: đang trong quá trình xây dựng nhà hàng.
- Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc: đang trong giai đoạn xin giấy phép chưa tiến hành hoạt động.
- Các công ty con và công ty liên kết còn lại hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

## 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	2.552.263.949	1.599.788.559
Trích lập dự phòng bổ sung	1.014.547.790	952.475.390
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.566.811.739</b>	<b>2.552.263.949</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 công ty con và công ty liên kết*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc</b>		
Bán hàng	553.236.222	216.624.803
Cho thuê kho	3.671.827.200	3.671.827.200
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	10.185.185	10.185.185
Lợi nhuận được chia	89.261.181.068	83.507.050.155
Mua hàng	3.322.794	8.802.545
<b>Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex</b>		
Mua hàng	2.064.893.987	2.854.389.162
Cho thuê kho	603.600.000	605.835.161
Cung cấp dịch vụ	52.682.990	69.133.220
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	80.000.000	80.000.000
Bán hàng	13.333.333	347.787.778
Nhận hỗ trợ trưng bày và thương doanh số	43.320.250	30.652.641
Cổ tức được chia	16.490.000.000	16.490.000.000
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình</b>		
Cổ tức được chia	18.044.664.000	18.044.664.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức</b>		
Bán hàng	-	59.594.548
Cổ tức được chia	3.000.000.000	2.400.000.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex</b>		
Bán hàng	67.629.301	30.716.886
Phí sử dụng nhãn hiệu hàng hóa	10.185.185	10.000.000
Nhận cung cấp dịch vụ	785.473.878	715.289.341
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành</b>		
Bán hàng	9.837.963	9.237.368
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>635.633.000</b>	<b>316.780.540</b>
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	186.160.000	-
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	449.473.000	314.130.540
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	-	2.650.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>2.878.637.295</b>	<b>1.619.617.575</b>
Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị TP. Hồ Chí Minh	-	307.638.000
Công ty Cổ phần Đầu tư T&A	208.104.673	212.464.894
Công đoàn Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	243.335.000	231.880.000
Công ty TNHH Tư vấn Hàng Sinh	123.046.334	231.566.093
Công đoàn Cơ sở Công ty TNHH MTV Thoát nước Đô thị TP. Hồ Chí Minh	1.129.312.800	-
Các khách hàng khác	1.174.838.488	636.068.588
<b>Cộng</b>	<b>3.514.270.295</b>	<b>1.936.398.115</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Lương thực A An	272.422.994	-
Công ty TNHH Sinh Tín	169.193.750	189.513.356
Công ty TNHH Paldo Vina	-	29.400.361
Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Giao thông Sài Gòn	-	42.390.180
Các nhà cung cấp khác	200.092.524	31.986.000
<b>Cộng</b>	<b>641.709.268</b>	<b>293.289.897</b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>60.261.181.068</b>	-	<b>75.007.050.155</b>	-
Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc - Lợi nhuận được chia	60.261.181.068	-	75.007.050.155	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>3.511.512.749</b>	-	<b>3.118.627.201</b>	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	3.276.357.945	-	2.925.828.765	-
Ký quỹ ngắn hạn	8.000.000	-	8.000.000	-
Tạm ứng	31.000.000	-	105.255.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	196.154.804	-	79.543.436	-
<b>Cộng</b>	<b>63.772.693.817</b>	-	<b>78.125.677.356</b>	-

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Khoản phải thu cổ phần hoá của Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (bên liên quan).

**6. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Hàng mua đang đi trên đường	71.054.874	-	81.900.000	-
Công cụ, dụng cụ	48.044.270	-	30.332.938	-
Thành phẩm	164.760.354	-	250.696.503	-
Hàng hóa	3.326.861.776	-	2.381.028.828	-
<b>Cộng</b>	<b>3.610.721.274</b>	-	<b>2.743.958.269</b>	-

**7. Chi phí trả trước****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	12.181.817	15.530.293
Chi phí sửa chữa	-	12.661.419
<b>Cộng</b>	<b>12.181.817</b>	<b>28.191.712</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	7.984.238	36.197.244
Chi phí sửa chữa	630.682.472	711.501.879
Lợi thế kinh doanh	1.345.531.335	2.621.633.113
<b>Cộng</b>	<b><u>1.984.198.045</u></b>	<b><u>3.369.332.236</u></b>

**8. 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>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	7.319.990.892	2.722.391.013	4.979.787.634	672.969.112	15.695.138.651
Mua trong năm	-	96.013.591	-	-	96.013.591
Mua trong năm từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	96.865.728	-	35.361.111	132.226.839
Chuyển từ Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	632.376.148	-	-	632.376.148
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>7.319.990.892</u></b>	<b><u>3.547.646.480</u></b>	<b><u>4.979.787.634</u></b>	<b><u>708.330.223</u></b>	<b><u>16.555.755.229</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.094.135.817	-	470.992.355	1.565.128.172
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	4.154.304.196	2.055.205.253	3.389.686.516	479.674.087	10.078.870.052
Khấu hao trong năm	183.159.864	259.304.224	588.390.408	48.228.611	1.079.083.107
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>4.337.464.060</u></b>	<b><u>2.314.509.477</u></b>	<b><u>3.978.076.924</u></b>	<b><u>527.902.698</u></b>	<b><u>11.157.953.159</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	3.165.686.696	667.185.760	1.590.101.118	193.295.025	5.616.268.599
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.982.526.832</u></b>	<b><u>1.233.137.003</u></b>	<b><u>1.001.710.710</u></b>	<b><u>180.427.525</u></b>	<b><u>5.397.802.070</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là chương trình phần mềm máy tính, chi tiết như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	600.600.000	159.053.125	441.546.875
Mua trong năm từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	49.000.000	-	-
Khấu hao trong năm	-	73.903.207	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>649.600.000</u></b>	<b><u>232.956.332</u></b>	<b><u>416.643.668</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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. Bất động sản đầu tư**  
*Bất động sản đầu tư cho thuê*

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	26.706.606.000	47.775.479.081	218.480.425	74.700.565.506
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.706.606.000</b>	<b>47.775.479.081</b>	<b>218.480.425</b>	<b>74.700.565.506</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	218.480.425	218.480.425
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	5.547.257.969	16.339.111.613	211.631.394	22.098.000.976
Khấu hao trong năm	578.482.440	1.339.680.678	6.849.031	1.925.012.149
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.125.740.409</b>	<b>17.678.792.291</b>	<b>218.480.425</b>	<b>24.023.013.125</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	21.159.348.031	31.436.367.468	6.849.031	52.602.564.530
<b>Số cuối năm</b>	<b>20.580.865.591</b>	<b>30.096.686.790</b>	<b>-</b>	<b>50.677.552.381</b>

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. 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.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại 1368 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh	26.706.606.000	6.125.740.407	20.580.865.593
Nhà văn phòng	31.769.897.504	8.558.859.615	23.211.037.889
Trại tôm giống Ninh Thuận	6.529.855.017	2.585.171.955	3.944.683.062
Kho hàng tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	9.475.726.560	6.534.760.723	2.940.965.837
Cơ sở hạ tầng	218.480.425	218.480.425	-
<b>Cộng</b>	<b>74.700.565.506</b>	<b>24.023.013.125</b>	<b>50.677.552.381</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định sử dụng nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	438.143.033	194.233.115	(632.376.148)	-
Xây dựng cơ bản dở dang	206.894.855.451	-	-	206.894.855.451
Dự án Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng <sup>(i)</sup>	139.527.622.465	-	-	139.527.622.465
Dự án Khu Dân cư tái định cư Vĩnh Lộc A <sup>(ii)</sup>	64.057.148.723	-	-	64.057.148.723
Dự án Cao ốc phức hợp Cholimex, Nguyễn Trãi, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh <sup>(iii)</sup>	3.310.084.263	-	-	3.310.084.263
<b>Cộng</b>	<b>207.332.998.484</b>	<b>194.233.115</b>	<b>(632.376.148)</b>	<b>206.894.855.451</b>

- (i) Dự án do Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con) triển khai thực hiện từ năm 2003, đến nay đã đền bù được 24,44 ha, đạt tỷ lệ 43,6%. Chi phí dự án này đã được đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 (xem thuyết minh số V.2b). Công ty đang chờ quyết toán chuyển thể xác định lại giá trị đất, sau đó mới có thể triển khai thực hiện dự án trên diện tích đã được đền bù. Phần diện tích còn lại của dự án chưa đền bù đang vướng quy hoạch và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.
- (ii) Dự án do Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con) triển khai thực hiện từ năm 2003, đã đền bù được 10,58 ha, đạt tỷ lệ 23,7%. Chi phí dự án này đã được đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 (xem thuyết minh số V.2b). Công ty đang chờ quyết toán chuyển thể xác định lại giá trị đất, sau đó mới có thể triển khai thực hiện dự án trên diện tích đã được đền bù. Phần diện tích còn lại của dự án chưa đền bù đang vướng quy hoạch và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.
- (iii) Dự án Cao ốc Cholimex tại 631 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 (nay là Phường Chợ Lớn) chưa được phê duyệt nên Công ty đang chờ giấy phép chuyển đổi công năng từ Ủy ban nhân dân Quận 5 đang hoàn chỉnh đồ án quy hoạch phân khu, thời gian xây 3 năm - hiện mới chỉ phá dỡ, đang làm văn bản chuyển đổi công năng từ Trung tâm thương mại thành Văn phòng cho thuê, sau khi chuyển thì thành phố sẽ ký lại hợp đồng thuê, hiện tại trên hợp đồng vẫn là Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn mà không phải là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn.

### 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau với tổng số tiền là 63.161.466.454 VND. Chi tiết lỗ tính thuế chưa sử dụng được chuyển các năm sau như sau:

Năm 2021	7.391.946.338
Năm 2022	11.696.924.496
Năm 2023	14.467.871.567
Năm 2024	12.122.924.392
Năm 2025	17.481.799.661
<b>Cộng</b>	<b>63.161.466.454</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

- (i) Lỗ tính thuế năm 2021, 2022 đã được điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh ngày 17 tháng 10 năm 2024.

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ được chuyển này.

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>594.599.047</b>	<b>975.602.585</b>
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	235.129.910	530.394.159
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Cholimex	106.558.916	64.376.040
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	252.910.221	380.832.386
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>391.762.548</b>	<b>730.704.615</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Cửu Long Thanh	-	196.223.213
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Dịch vụ và Xuất nhập khẩu Hoàng Gia	256.599.400	900.900
Công ty TNHH E-Tech Solutions	-	304.196.448
Các nhà cung cấp khác	135.163.148	229.384.054
<b>Cộng</b>	<b>986.361.595</b>	<b>1.706.307.200</b>

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

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	38.075.153	-	701.034.089	(690.951.610)	48.157.632	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	42.000.000	-	-	-	42.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	636.227.057	-	4.417.206.548	(4.573.187.698)	480.245.907	-
Tiền thuê đất	50.446.089.023	-	7.855.598.850	-	58.301.687.873	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>51.120.391.233</b>	<b>42.000.000</b>	<b>12.978.839.487</b>	<b>(5.269.139.308)</b>	<b>58.830.091.412</b>	<b>42.000.000</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng xuất khẩu 0%
- Hàng tiêu thụ trong nước 05% hoặc 10%

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với các hàng hóa, dịch vụ được qui định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 xuất, nhập khẩu*

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

## *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 doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.477.022.655	94.375.294.181
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	5.661.437.740	14.544.769.382
- Các khoản điều chỉnh giảm	(122.928.888)	-
Thu nhập chịu thuế	110.015.531.507	108.920.063.563
Thu nhập được miễn thuế	(127.497.331.168)	(121.042.987.955)
Thu nhập tính thuế	(17.481.799.661)	(12.122.924.392)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</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 thuế đất*

Tiền thuế đất phải nộp bổ sung theo thông báo của Cơ quan thuế (xem thuyết minh số VII.4a).

## *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 15. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả người lao động.

### 16. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí tổ chức kỷ niệm thành lập công ty	1.877.071.112	1.000.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	119.172.549	122.728.637
<b>Cộng</b>	<b>1.996.243.661</b>	<b>1.122.728.637</b>

### 17. Phải trả khác

#### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát phải trả	300.000.000	300.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>717.937.544</i>	<i>408.528.082</i>
Nhận ký quỹ ngắn hạn	629.611.112	273.544.740
Cổ tức phải trả	57.845.036	41.549.036
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	30.481.396	93.434.306
<b>Cộng</b>	<b>1.017.937.544</b>	<b>708.528.082</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)****17b. Phải trả dài hạn khác**

Nhận ký quỹ dài hạn.

**17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	234.226.592	4.611.682.329	(3.998.842.832)	847.066.089
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	1.537.227.443	(1.537.227.443)	-
<b>Cộng</b>	<b>234.226.592</b>	<b>6.148.909.772</b>	<b>(5.536.070.275)</b>	<b>847.066.089</b>

**19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ**

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định	Cộng
Số đầu năm	5.577.833.135	1.552.778.792	7.130.611.927
Chi quỹ trong năm	(948.906.010)	-	(948.906.010)
Mua sắm tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.8)	(132.226.839)	132.226.839	-
Mua sắm tài sản cố định vô hình (xem thuyết minh số V.9)	(49.000.000)	49.000.000	-
Đầu tư, mua sắm tài sản cố định dở dang (xem thuyết minh số V.11)	(194.233.115)	194.233.115	-
Hao mòn tài sản cố định	-	(242.692.298)	(242.692.298)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.253.467.171</b>	<b>1.685.546.448</b>	<b>5.939.013.619</b>

**20. Vốn chủ sở hữu****20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	866.000.000.000	212.702.300.446	215.367.608.842	1.294.069.909.288
Điều chỉnh hồi tố	-	-	(42.339.553.663)	(42.339.553.663)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh hồi tố	866.000.000.000	212.702.300.446	173.028.055.179	1.251.730.355.625
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	94.375.294.181	94.375.294.181
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	29.100.745.070	(34.920.894.084)	(5.820.149.014)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(60.620.000.000)	(60.620.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>866.000.000.000</b>	<b>241.803.045.516</b>	<b>171.862.455.276</b>	<b>1.279.665.500.792</b>
Số dư đầu năm nay	866.000.000.000	241.803.045.516	222.308.544.299	1.330.111.589.815
Điều chỉnh hồi tố	-	-	(50.446.089.023)	(50.446.089.023)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh hồi tố	866.000.000.000	241.803.045.516	171.862.455.276	1.279.665.500.792
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	104.477.022.655	104.477.022.655
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	30.744.548.862	(36.893.458.634)	(6.148.909.772)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(60.620.000.000)	(60.620.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>866.000.000.000</b>	<b>272.547.594.378</b>	<b>178.826.019.297</b>	<b>1.317.373.613.675</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)**

## 20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	424.340.000.000	424.340.000.000
Công ty Cổ phần Transimex	243.467.000.000	248.325.000.000
Các cổ đông khác	198.193.000.000	193.335.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>866.000.000.000</u></b>	<b><u>866.000.000.000</u></b>

## 20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.600.000	86.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	86.600.000	86.600.000
- 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	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## 20d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-CHOLIMEX-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty như sau:

• Trích Quỹ đầu tư phát triển	30.744.548.862
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.611.682.329
• Trích Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.537.227.443
• Chia cổ tức tỷ lệ 07% mệnh giá	60.620.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>97.513.458.634</u></b>

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

### 21a. 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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	7.855.598.850	8.106.535.360
Trên 01 năm đến 05 năm	31.422.395.400	32.426.141.440
Trên 05 năm	117.833.982.750	129.704.565.760
<b>Cộng</b>	<b><u>157.111.977.000</u></b>	<b><u>170.237.242.560</u></b>

Tổng số tiền thuê 2.990,9 m<sup>2</sup> đất tại 629B - 631- 633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 (nay là Phường Chợ Lớn), TP. Hồ Chí Minh với giá thuê đất năm 2024 và năm 2025 lần lượt là 2.710.400 m<sup>2</sup>/VND/năm và 2.626.500 m<sup>2</sup>/VND/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 1996.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)****21b. Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 1,70 USD (số đầu năm là 1,70 USD).

**21c. Nợ khó đòi đã xử lý**

Công ty có các khoản phải thu được xóa sổ do không có khả năng thu hồi như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Nguyễn Văn Chín	87.126.749	87.126.749
Ông Trần Minh Hiếu	43.000.000	43.000.000
Công ty TNHH Thiện Ân	8.732.498.580	8.732.498.580
Công ty TNHH Toàn Thành	2.437.717.222	2.437.717.222
Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Tân Sanh	1.244.354.847	1.244.354.847
Công ty TNHH Minh Việt Long	1.166.839.840	1.166.839.840
Các khách hàng khác	4.827.434.849	4.827.434.849
<b>Cộng</b>	<b><u>18.538.972.087</u></b>	<b><u>18.538.972.087</u></b>

**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	22.215.891.301	11.466.876.337
Doanh thu bán thành phẩm	2.145.393.977	2.659.173.153
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	10.238.691.770	10.091.535.668
Doanh thu khác	1.733.650.793	1.550.456.909
<b>Cộng</b>	<b><u>36.333.627.841</u></b>	<b><u>25.768.042.067</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	10.238.691.770	10.091.535.668
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(2.308.258.421)	(2.536.297.854)
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>7.930.433.349</u></b>	<b><u>7.555.237.814</u></b>

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

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con và công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh</b>		
Bán hàng hóa	516.758.551	120.816.653
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản</b>		
Bán hàng hóa	2.994.637.707	497.843.810
<b>Công đoàn cơ sở CTCP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Bán hàng hoá	62.924.769	563.252.959

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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)

<i>Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận</i>		
Bán hàng hóa	47.588.728	88.269.455
<i>Công ty Cổ phần Transimex</i>		
Bán hàng	-	38.792.593
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex</i>		
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	20.000.000	20.000.000
Bán hàng hóa	50.074.471	39.784.150
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chiết khấu thương mại	240.106.621	215.966.517
Hàng bán bị trả lại	8.243.206	-
<b>Cộng</b>	<b>248.349.827</b>	<b>215.966.517</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.573.532.803	9.197.778.056
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.702.148.794	2.133.672.025
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	2.308.258.421	2.536.297.854
<b>Cộng</b>	<b>23.583.940.018</b>	<b>13.867.747.935</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	9.147.423.701	7.820.354.166
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28.692.163	6.708.172
Cổ tức, lợi nhuận được chia	127.497.331.168	121.042.987.955
Doanh thu khác	-	2.593
<b>Cộng</b>	<b>136.673.447.032</b>	<b>128.870.052.886</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Dự phòng tổn thất đầu tư.		
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	473.517.993	484.741.536
Chi phí vật liệu, bao bì	-	270.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	20.234.977	27.609.642
Chi phí khấu hao tài sản cố định	157.077.404	171.353.148
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.079.004.898	2.095.696.938
Các chi phí khác	441.552.170	334.439.850
<b>Cộng</b>	<b>3.171.387.442</b>	<b>3.114.111.114</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 XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	18.288.697.501	17.047.938.225
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.836.117.300	1.960.779.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định	753.216.612	751.023.194
Thuế, phí và lệ phí	5.690.767	8.150.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.827.270.372	11.102.675.254
Các chi phí khác	10.986.850.419	11.247.037.172
<b>Cộng</b>	<b><u>40.697.842.971</u></b>	<b><u>42.117.604.431</u></b>

### 8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	186.000.000	-
Lãi thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	5.090.909
Thu nhập khác	16.225	18.292
<b>Cộng</b>	<b><u>186.016.225</u></b>	<b><u>5.109.201</u></b>

### 9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.856.352.277	1.988.659.296
Chi phí nhân công	18.762.215.494	17.532.679.761
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.835.306.165	2.855.660.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.906.275.270	13.198.372.192
Chi phí khác	11.817.339.628	12.192.641.816
<b>Cộng</b>	<b><u>46.177.488.834</u></b>	<b><u>47.768.013.399</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 cho thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	9.591.327.934	3.816.811.703
Trên 01 năm đến 05 năm	7.655.614.188	5.734.929.749
<b>Cộng</b>	<b><u>17.246.942.122</u></b>	<b><u>9.551.741.452</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.

#### 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, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). 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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 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 cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch chia cổ tức cho các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	47.609.100	47.609.100
Ban Tổng Giám đốc	249.419.100	206.308.200

*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 nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.17a.

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

	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
<b>Năm nay</b>			
Hội đồng quản trị	1.021.809.600	1.055.084.735	2.076.894.335
Ban Tổng Giám đốc	2.817.007.200	190.677.965	3.007.685.165
Ban Kiểm soát	766.357.200	254.237.300	1.020.594.500
<b>Cộng</b>	<b>4.605.174.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>6.105.174.000</b>
<b>Năm trước</b>			
Hội đồng quản trị	1.009.645.200	1.055.084.735	2.064.729.935
Ban Tổng Giám đốc	2.783.471.400	190.677.965	2.974.149.365
Ban Kiểm soát	757.233.900	254.237.300	1.011.471.200
<b>Cộng</b>	<b>4.550.350.500</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>6.050.350.500</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	Đại diện cổ đông Nhà nước nắm giữ 49% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Transimex	Cổ đông lớn nắm giữ 28,11% vốn điều lệ
Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex	Công ty con
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	Công ty có cùng một số thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	Công ty có cùng một số thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Công ty có cùng một số thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistic	Công ty con của Công ty Cổ phần Transimex
Công đoàn cơ sở CTCP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)	Tổ chức có liên quan
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Thăng Long	Cổ đồng đầu tư góp vốn

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh</b>		
Chia cổ tức	29.703.800.000	29.703.800.000
<b>Công ty Cổ phần Transimex</b>		
Chia cổ tức	17.181.150.000	17.770.970.000
<b>Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản</b>		
Mua hàng	476.517.173	832.313.573
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	109.105.303	114.200.943
<b>Công đoàn cơ sở CTCP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)</b>		
Cổ tức phải trả	22.260.000	70.000.000
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long</b>		
Cổ tức được chia	701.486.100	601.273.800

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, 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.5 và V.13.

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

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

#### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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. Số liệu so sánh

#### 4a. Điều chỉnh số liệu các năm trước

Theo Thông báo số 2349/TB – TP.HCM về việc nộp tiền thuê đất hằng năm (từ ngày 15 tháng 7 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025) của Cơ quan Thuế TP. Hồ Chí Minh được ban hành ngày 30 tháng 01 năm 2026 đã xác định và thông báo tiền thuê đất cần phải nộp bổ sung cho ngân sách nhà nước với tổng số tiền là 58.301.687.873 VND. Trong đó, số tiền thuê đất phải nộp bổ sung năm 2025 và năm 2024 lần lượt là 7.855.598.850 VND và 8.106.535.360 VND, số tiền thuê đất còn lại từ ngày 15 tháng 07 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 42.339.553.663 VND. Theo đó Công ty đã ghi nhận hồi tố các khoản tiền thuê đất phải nộp bổ sung này vào Báo cáo tài chính năm 2025 và các năm trước có liên quan.

#### 4b. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến số liệu so sánh như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán (số đầu năm)</b>				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	674.302.210	50.446.089.023	51.120.391.233
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	222.308.544.299	(50.446.089.023)	171.862.455.276
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (năm trước)</b>				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34.011.069.071	8.106.535.360	42.117.604.431
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	102.481.829.541	(8.106.535.360)	94.375.294.181
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (năm trước)</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	102.481.829.541	(8.106.535.360)	94.375.294.181
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	2.211.835.252	8.106.535.360	10.318.370.612

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

### 6. Thông tin khác

Theo Báo cáo kiểm toán ngày 01 tháng 6 năm 2020, Kiểm toán Nhà nước có yêu cầu Công ty báo cáo Ban chỉ đạo cổ phần hóa (trên cơ sở kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước) trình Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt quyết toán giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần làm căn cứ để Công ty xác định số nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước chính thức và điều chỉnh báo cáo quyết toán cổ phần hóa. Hiện nay, Công ty đã hoàn thành việc nộp ngân sách Nhà nước trên cơ sở kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026

Hồ Phương Linh  
Người lập biểu

Võ Văn Đầy  
Kế toán trưởng



Huỳnh An Trung  
Tổng Giám đốc

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm, khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>	10.238.691.770	25.846.586.244	-	36.085.278.014
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10.238.691.770</b>	<b>25.846.586.244</b>	-	<b>36.085.278.014</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	7.930.433.349	4.570.904.647	-	12.501.337.996
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	(43.869.230.413)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	(31.367.892.417)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	136.673.447.032
Chi phí tài chính	-	-	-	(1.014.547.790)
Thu nhập khác	-	-	-	186.016.225
Chi phí khác	-	-	-	(395)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>515.155.198</b>	<b>950.744.760</b>	-	<b>1.465.899.958</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>2.572.008.769</b>	<b>2.224.906.723</b>	-	<b>4.796.915.492</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm, khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	10.091.535.668	15.460.539.882	-	25.552.075.550
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10.091.535.668</b>	<b>15.460.539.882</b>	-	<b>25.552.075.550</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	7.555.237.814	4.129.089.801	-	11.684.327.615
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	(45.231.715.545)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	(33.547.387.930)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	128.870.052.886
Chi phí tài chính	-	-	-	(952.475.390)
Thu nhập khác	-	-	-	5.109.201
Chi phí khác	-	-	-	(4.586)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94.375.294.181</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.932.628.750</b>	<b>923.031.584</b>	<b>-</b>	<b>2.855.660.334</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

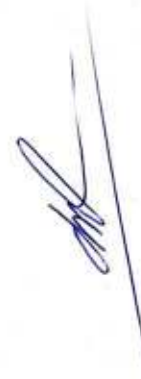
Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm, khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	51.320.151.656	12.938.547.300	-	64.258.698.956
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				1.329.379.311.002
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.393.638.009.958</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	1.822.161.112	817.377.240	-	2.639.538.352
<b>Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận</b>				73.624.857.931
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>76.264.396.283</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	53.292.592.035	10.341.434.250	-	63.634.026.285
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				1.284.571.155.002
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.348.205.181.287</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	1.942.564.740	1.236.775.712	-	3.179.340.452
<b>Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận</b>				65.360.340.043
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>68.539.680.495</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



Hồ Phương Linh  
Người lập



Võ Văn Đầy  
Kế toán trưởng



Huyền An Trung  
Tổng Giám đốc

