



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

---SỞ GDSĐT---

Số: 53/2026/CBTT

No: 53/2026/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIAL LIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

HCM city, March 23rd, 2026.

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

Mã chứng khoán: **CCI**

Stock code: **CCI**

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

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

Điện thoại: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

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

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

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

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

Điện thoại: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Loại thông tin công bố:

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

Style of information disclosure:

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

Nội dung công bố thông tin:

Content of disclosure:

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

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

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 (đính kèm file PDF).
- *Audited Financial Report for 2025 (attached PDF)*
- Công văn giải trình về Báo cáo kiểm toán năm 2025 (đính kèm file PDF).
- *Official Letter Explaining the 2025 Audit Report (attached PDF)*
- Công văn giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế năm 2025 (đính kèm file PDF)
- *Official Letter Explaining the Fluctuation in Profit After-Tax for 2025 (attached PDF).*

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

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Person conducts information disclosure



Lê Văn Tư

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chief executive officer - CEO



Đoàn Minh Dươg



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 – 53

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi là Công ty Cổ phần, được chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Thương mại Củ Chi theo Quyết định số 2302/QĐ-UB ngày 31 tháng 05 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001163 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 08 năm 2002, mã số doanh nghiệp 0302704764 và đã trải qua các lần thay đổi sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 06 năm 2003 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 03 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 10 năm 2008 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2009 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ sáu do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 11 năm 2010 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 9 năm 2012 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 02 năm 2016 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 5 năm 2019 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười một do do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc thay đổi thông tin của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười ba do do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ liên lạc của người đại diện pháp luật.

Hiện nay, Công ty đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Mã chứng khoán : CCI.

Vốn điều lệ : 177.438.650.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

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

Điện thoại : +84 (283) 8920 587

Fax : +84 (283) 3892 1008

3. Cấu trúc Công ty

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

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

4. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Kinh doanh địa ốc: xây dựng nhà xưởng, kho, nhà bán và cho thuê, chuyển nhượng bất động sản;
- Kinh doanh nhà hàng trong khu công nghiệp;
- Dịch vụ lao động;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ trồng và chăm sóc cây xanh.

5. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Văn Tới	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Trường An	Phó Chủ tịch
Ông Đoàn Minh Duy	Thành viên
Ông Phạm Hồng Điệp	Thành viên
Ông Phan Hoàng Tuấn	Thành viên

5.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban
Ông Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	Thành viên
Bà Ngô Thị Bích Trâm	Thành viên

5.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Ông Đoàn Minh Duy	Tổng Giám đốc		
Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Phạm Hà Minh	Phó Tổng Giám đốc	01/02/2025	
Ông Nguyễn Văn Tâm	Phó Tổng Giám đốc		25/01/2025
Bà Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng		

6. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Minh Duy – Tổng Giám đốc Công ty

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 08 đến trang 53.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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 Điều hành đã:

- 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.

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

TM. Hội đồng quản trị



PHAN VĂN TỚI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 190303/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP
THƯƠNG MẠI CÚ CHI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Cú Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 53, 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 Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành 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 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 Điều hành 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 Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Số liệu trên Báo cáo tài chính kèm theo chỉ phản ánh tình hình tài chính hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi không bao gồm kết quả hoạt động của duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp. Hoạt động duy tu và sửa chữa khu Công nghiệp được trình bày trong một báo cáo tài chính riêng căn cứ Quyết định số 76/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM, có hiệu lực từ ngày 31 tháng 10 năm 2025, Quy chế ban hành kèm theo Quyết định này được áp dụng bắt đầu từ năm tài chính 2024.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN số 1523-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số 4721-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

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

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		823.810.203.919	503.859.599.266
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	61.060.453.499	26.342.650.459
111	1. Tiền		42.978.313.106	15.362.452.166
112	2. Các khoản tương đương tiền		18.082.140.393	10.980.198.293
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		730.425.548.185	454.772.798.600
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	62.895.548.185	75.364.375.129
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	-	(14.571.576.529)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	667.530.000.000	393.980.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		27.197.830.882	16.483.519.314
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	7.853.993.231	12.125.161.140
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	5.812.769.883	6.029.850.723
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	18.279.478.303	5.443.232.143
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(4.748.410.535)	(7.114.724.692)
140	IV. Hàng tồn kho		4.944.003.670	6.176.180.893
141	1. Hàng tồn kho	V.7	4.944.003.670	6.176.180.893
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		182.367.683	84.450.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	84.450.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		182.367.683	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		270.183.472.164	290.956.591.438
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		299.700.000	187.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	299.700.000	187.000.000
220	II. Tài sản cố định		19.138.143.374	20.185.155.522
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	13.774.026.871	14.459.602.367
222	- Nguyên giá		59.774.817.357	58.479.265.657
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.000.790.486)	(44.019.663.290)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	5.364.116.503	5.725.553.155
228	- Nguyên giá		8.186.757.550	8.186.757.550
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.822.641.047)	(2.461.204.395)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	113.972.538.562	123.099.370.083
231	- Nguyên giá		285.398.142.447	285.398.142.447
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(171.425.603.885)	(162.298.772.364)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		98.459.272.584	99.352.696.440
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	98.459.272.584	99.352.696.440
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	32.450.000.000	32.450.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.000.000.000	30.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.450.000.000	2.450.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		5.863.817.644	15.682.369.393
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8	5.354.767.174	14.892.514.808
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13	509.050.470	789.854.585
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.093.993.676.083	794.816.190.704

Y
TU HẠN
U VẤN
ỆT
HÍ M

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		803.902.451.096	522.248.001.372
310	I. Nợ ngắn hạn		44.014.356.298	41.015.052.900
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	793.630.257	4.424.499.050
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	14.658.083	7.412.312
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	1.194.319.017	961.329.879
314	4. Phải trả người lao động	V.17	5.265.412.506	3.687.119.989
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18	314.573.686	87.985.128
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.19a	26.717.736.066	22.873.534.941
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.20a	5.456.855.815	7.281.308.399
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.21	409.291.120	447.402.310
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.22	3.847.879.748	1.244.460.892
330	II. Nợ dài hạn		759.888.094.798	481.232.948.472
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.19b	758.360.272.312	480.049.760.179
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.20b	1.527.822.486	1.183.188.293
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		290.091.224.987	272.568.189.332
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.23	290.091.224.987	272.568.189.332
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		177.438.650.000	177.438.650.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		177.438.650.000	177.438.650.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		42.348.674.000	42.348.674.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		24.071.844.229	24.071.844.229
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		50.350.986.083	32.827.950.428
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	-
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		50.350.986.083	32.827.950.428
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.093.993.676.083	794.816.190.704

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỤY TRÀ MY

LIÊU MINH HIỀN

ĐOÀN MINH DUY



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	382.338.812.662	423.749.900.407
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		382.338.812.662	423.749.900.407
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	330.945.347.231	382.841.801.891
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.393.465.431	40.908.098.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	43.013.694.806	21.299.925.498
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	(14.548.940.464)	(17.042.508.945)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	VI.5	23.752.185.821	13.968.376.187
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	20.431.439.161	23.402.169.563
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.772.475.719	41.879.987.209
31	11. Thu nhập khác	VI.7	3.128.668.302	11.618.555
32	12. Chi phí khác	VI.8	2.177.252.838	590.033.893
40	13. Lợi nhuận khác		951.415.464	(578.415.338)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		65.723.891.183	41.301.571.871
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	15.092.100.985	9.182.282.708
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.10	280.804.115	(708.661.265)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		50.350.986.083	32.827.950.428
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	2.420	1.600
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	2.420	1.600

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỤY TRÀ MY

LIÊU MINH HIỀN

ĐOÀN MINH DUY



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi
Địa chỉ: ấp Bàu Tre 2, xã Tân An Hội, thành phố Hồ Chí Minh
Bảo cáo lưu chuyển tiền tệ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		682.409.350.892	431.662.568.203
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(334.133.478.057)	(378.329.623.715)
03	3. Tiền trả cho người lao động		(12.732.595.303)	(12.682.261.106)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		-	-
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	V.16	(14.381.642.546)	(10.090.455.112)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		71.667.242.192	49.397.708.114
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(82.148.246.024)	(55.236.363.981)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		310.680.631.154	24.721.572.403
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.12	(1.682.357.088)	(6.442.756.292)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	70.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2b	(913.880.000.000)	(744.180.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2b	640.330.000.000	713.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3	26.941.761.374	25.307.838.990
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(248.290.595.714)	(11.744.917.302)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.23	(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		34.717.803.040	(10.014.755.049)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.342.650.459	36.357.405.508
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	61.060.453.499	26.342.650.459

Người lập biểu

Kế toán trưởng

NGUYỄN THUY TRÀ MY

LIÊU MINH HIỀN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

CÔNG T Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI

CỦ CH



ĐOÀN MINH DƯ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Doanh thu năm nay giảm 9,8% so với năm trước là do giảm doanh thu bán hàng hóa (xăng, dầu, nhớt,...) nhưng lợi nhuận gộp tăng 25,6% so với cùng kỳ là do tăng doanh thu cho thuê mặt bằng
 - Doanh thu tài chính tăng 101,9% so với năm trước là do tăng doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng với số tiền 19.128.437.382 VND và doanh thu từ chuyển nhượng cổ phiếu với số tiền 2.621.883.056 VND.
- Điều này, dẫn đến lợi nhuận trước thuế năm nay tăng 59% so với năm trước

6. Cấu trúc Công ty

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

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

7. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 78 người (số đầu năm là 88 người).

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm. Trường hợp tại ngày kết thúc năm thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

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

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

Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí sửa chữa

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

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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 kỳ.

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

12. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hoá xăng, dầu, nhớt các loại.

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ xử lý nước thải

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. Giá vốn hàng bán

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

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

17. Chi phí tài chính

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

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

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

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

21. Các bên có liên quan

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

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

22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại cho phù hợp với tỷ lệ trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025. Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.650	1.600	(50)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.650	1.600	(50)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	526.436.000	753.276.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	42.451.877.106	14.609.176.166
1.3	Các khoản tương đương tiền	18.082.140.393	10.980.198.293
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	18.082.140.393	10.980.198.293
	Cộng	61.060.453.499	26.342.650.459

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Chi tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	62.895.548.185	84.866.142.400	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cổ phiếu VAB	62.895.548.185	84.866.142.400	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cộng	62.895.548.185	84.866.142.400	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)

Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Giá đóng cửa của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á – VAB được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền 10.400 VND/cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8.160.206 cổ phiếu.

Chứng khoán kinh doanh cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (VAB) giảm do bán 1.070.000 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 15.090.710.000 VND.

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(14.571.576.529)	(33.943.910.180)
Trích lập dự phòng	-	(2.586.927.600)
Hoàn nhập dự phòng	14.571.576.529	21.959.261.251
Số cuối năm	-	(14.571.576.529)

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

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	667.530.000.000	667.530.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt – Hội sở	380.200.000.000	380.200.000.000	328.680.000.000	328.680.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Bình Tây	280.480.000.000	280.480.000.000	65.300.000.000	65.300.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Cộng Hòa	6.850.000.000	6.850.000.000	-	-
Cộng	667.530.000.000	667.530.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000

Tại ngày cuối năm, Công ty không có các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

⁽¹⁾ Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2014, sửa đổi lần thứ 5 ngày 26 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ 20,00%. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động trong lĩnh vực giết mổ heo.

⁽²⁾ Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310532364, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 7 tháng 02 năm 2025 với tỷ lệ góp vốn 14,58%. Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ.

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

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác

- Đến thời điểm cuối năm Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Đến thời điểm cuối năm, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

Tình hình biến động dự phòng vào đơn vị khác như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		
Trích lập dự phòng	173.378.436	244.786.043
Hoàn nhập dự phòng	(173.378.436)	(244.786.043)
Số cuối năm	-	-

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn		
Cổ tức được chia	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ tức đã nhận	1.200.000.000	1.200.000.000

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

Cam kết góp vốn

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	14.225.209
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	-	14.225.209
Phải thu các khách hàng khác	7.853.993.231	12.110.935.931
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	4.153.288.274	6.251.144.922
Doanh nghiệp tư nhân Xăng dầu Hoàn Sơn	417.350.399	619.570.399
Các khách hàng khác	3.283.354.558	5.240.220.610
Cộng	7.853.993.231	12.125.161.140

Trong đó, nợ phải thu quá hạn đã lập dự phòng với số tiền 4.578.504.580 VND.

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	24.288.820	-
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	24.288.820	-
Trả trước cho các khách hàng khác	5.788.481.063	6.029.850.723
Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang (*)	5.183.075.923	5.321.112.611
Viện quy hoạch Xây dựng Thành Phố	253.000.000	253.000.000
Các nhà cung cấp khác	352.405.140	455.738.112
Cộng	5.812.769.883	6.029.850.723

(*) Tạm ứng 20% theo Hợp đồng 01/2024/HĐTT-CTY ngày 19/03/2024 về việc thực hiện gói thầu "Lập quy hoạch chi tiết rút gọn trạm XLNT CKN Tây Bắc Củ Chi, thẩm định dự án, xin phép xây dựng và các giấy phép có liên quan, thiết kế bản vẽ thi công, mua sắm vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình"

thuộc dự án "Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi - Công suất nâng cấp từ 3000 m³/ngày.đêm lên 5000 m³/ngày.đêm".

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	100.000.000	-
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	-	-	100.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	18.279.478.303	(169.905.955)	5.343.232.143	(169.905.955)
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	16.802.977.796	-	3.389.304.246	-
Tạm ứng	950.000.000	-	1.062.314.868	-
Nguyễn Minh Vương	865.000.000	-	643.706.352	-
Nhân viên khác	85.000.000	-	418.608.516	-
Ký quỹ, ký cược	313.200.000	-	413.600.000	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	293.200.000	-
Các khách hàng khác	20.000.000	-	120.400.000	-
Các khoản phải thu khác	213.300.507	(169.905.955)	478.013.029	(169.905.955)
Cộng	18.279.478.303	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)

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

5b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	299.700.000	-	187.000.000	-
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Bia- Rượu-Nước giải khát Sài Gòn - Nhà máy bia Sài Gòn - Củ Chi	112.700.000	-	-	-
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu khác	87.000.000	-	87.000.000	-
Cộng	299.700.000	-	187.000.000	-

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

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Quá hạn trên 03 năm</i>	4.748.410.535	-	7.114.724.692	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	4.153.288.274	-	6.251.144.922	-
- DNTN Đức Toàn	240.443.600	-	244.443.600	-
- Nguyễn Điền Phong	171.461.955	-	171.461.955	-
- DNTN XD Phúc Thịnh	95.436.351	-	95.436.351	-
- Phan Minh Tân	48.560.605	-	48.560.605	-
- DNTN Khánh Trân	27.438.900	-	27.438.900	-
- Công ty TNHH MTV TM Ngọc Tài	11.780.850	-	11.780.850	-
- Các khoản phải thu quá hạn khác	-	-	264.457.509	-
Cộng	4.748.410.535	-	7.114.724.692	-

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc trừ đi khoản trích lập dự phòng.

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(7.114.724.692)	(2.428.793.643)
Trích lập trong năm	(3.068.400.412)	(5.141.318.699)
Hoàn nhập trong năm	5.434.714.569	455.387.650
Số cuối năm	(4.748.410.535)	(7.114.724.692)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	2.877.699.074	-	3.575.054.545	-
Hàng hóa	2.066.304.596	-	2.601.126.348	-
Cộng	4.944.003.670	-	6.176.180.893	-

Trong đó, tại ngày cuối năm:

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

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước dài hạn

<i>Chi tiết</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền thuê đất trả một lần ⁽¹⁾	4.363.991.906	4.553.730.674
Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN TB Củ Chi ⁽²⁾	758.245.156	915.123.460
Chi phí sửa chữa trụ bơm	127.399.983	345.799.995
Công cụ dụng cụ	7.996.800	47.196.991
Chi phí khác	97.133.329	9.030.663.688
Cộng	5.354.767.174	14.892.514.808

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

- Phần diện tích 81.971,5 m² đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2016 đến 30/12/2048 với số tiền 1.352.529.750 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 18887/TB-CT ngày 28 tháng 12 năm 2017.
- Phần diện tích 919.095,59 m² đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2017 đến 29/12/2048 với số tiền 4.760.096.823 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 8214/TB-CT ngày 14 tháng 7 năm 2017.

⁽²⁾ Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp.HCM từ 21/11/2023 đến 20/11/2030.

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

<i>Chi tiết</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	14.892.514.808	14.334.000.492
Tăng trong năm	-	1.719.376.325
Phân bổ trong năm	(9.537.747.634)	(1.160.862.009)
Số cuối năm	5.354.767.174	14.892.514.808

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số đầu năm	35.011.136.179	8.272.937.330	9.975.707.314	4.166.714.912	1.052.769.922	58.479.265.657
2. Tăng trong năm	-	1.295.551.700	-	-	-	1.295.551.700
Kết chuyển từ XDCB	-	1.295.551.700	-	-	-	1.295.551.700
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	35.011.136.179	9.568.489.030	9.975.707.314	4.166.714.912	1.052.769.922	59.774.817.357
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.772.090.739	6.074.686.124	7.643.718.950	3.975.560.506	874.917.293	27.340.973.612
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	23.384.388.144	7.360.323.948	8.324.509.089	4.014.328.198	936.113.911	44.019.663.290
2. Tăng trong năm	1.244.153.342	417.257.318	233.198.832	64.286.120	22.231.584	1.981.127.196
Khấu hao trong năm	1.244.153.342	417.257.318	233.198.832	64.286.120	22.231.584	1.981.127.196
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	24.628.541.486	7.777.581.266	8.557.707.921	4.078.614.318	958.345.495	46.000.790.486
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	11.626.748.035	912.613.382	1.651.198.225	152.386.714	116.656.011	14.459.602.367
2. Tại ngày cuối năm	10.382.594.693	1.790.907.764	1.417.999.393	88.100.594	94.424.427	13.774.026.871
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	672.000.000

Trong đó, tại ngày cuối năm:

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

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	7.115.446.550	1.071.311.000	8.186.757.550
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	7.115.446.550	1.071.311.000	8.186.757.550
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	2.250.794.105	210.410.290	2.461.204.395
2. Tăng trong năm	227.522.748	133.913.904	361.436.652
Khấu hao trong năm	227.522.748	133.913.904	361.436.652
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	2.478.316.853	344.324.194	2.822.641.047
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	4.864.652.445	860.900.710	5.725.553.155
2. Tại ngày cuối năm	4.637.129.697	726.986.806	5.364.116.503
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó, tại ngày cuối năm:

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

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

- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 6 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 274582, ngày 25 tháng 09 năm 2009, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 418 m², tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 8 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 22255 ngày 10 tháng 09 năm 2013, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 932,3 m², tại xã Phú Mỹ Hưng, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất của trạm kinh doanh xăng dầu số 17 tại thửa đất số 106, thuộc tờ bản đồ số 46, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, sổ vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m² (gồm 848,9 m² trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m² đất ở tại nông thôn với thời gian sử dụng lâu dài), mục đích sử dụng: đất thương mại - dịch vụ (Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17), nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất

có thu tiền sử dụng đất đối với 270 m², nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m².

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất ^(*)	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	126.835.096.412	158.563.046.035	285.398.142.447
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	126.835.096.412	158.563.046.035	285.398.142.447
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	276.669.351	33.158.786.261	33.435.455.612
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	56.408.699.186	105.890.073.178	162.298.772.364
2. Tăng trong năm	2.995.929.644	6.130.901.877	9.126.831.521
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.995.929.644	6.130.901.877	9.126.831.521
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	59.404.628.830	112.020.975.055	171.425.603.885
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	70.426.397.226	52.672.972.857	123.099.370.083
2. Tại ngày cuối năm	67.430.467.582	46.542.070.980	113.972.538.562

Trong đó:

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

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

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	34.103.052.223	23.336.658.414
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	9.126.831.521	10.744.876.173
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

<i>Chi tiết</i>	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
<i>Xây dựng cơ bản</i>	99.352.696.440	2.514.174.271	(1.295.551.700)	(2.112.046.427)	98.459.272.584
Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Nghị quyết Hội đồng quản trị ⁽¹⁾	88.037.013.867	-	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2	4.817.871.053	-	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi	2.272.717.478	-	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi (hiện hữu)	1.707.539.350	-	-	-	1.707.539.350
Trung tâm dịch vụ Cù Chi (trạm dừng chân T.T.Hội)	1.844.102.909	-	-	(1.844.102.909)	-
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Cù Chi từ 3.000 m ³ lên 5.000 m ³ /ngày đêm	248.202.228	690.183.441	-	-	938.385.669
Cải tạo, nâng cấp HT quan trắc tự động trạm XLNT	64.418.518	1.231.133.182	(1.295.551.700)	-	-
Các hạng mục khác	360.831.037	592.857.648	-	(267.943.518)	685.745.167
Cộng	99.352.696.440	2.514.174.271	(1.295.551.700)	(2.112.046.427)	98.459.272.584

Trong đó, tại ngày cuối năm:

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

(1) Là các chi phí liên quan đến đầu tư theo Nghị quyết Hội đồng quản trị. Trong đó, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng quản trị ủy quyền cho ông Lê Văn Tư và ông Nguyễn Minh Vương theo Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2022, số 31/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 8 năm 2022, số 32/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2022 nhận chuyển nhượng và đứng tên sở hữu. Các quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho Lê Văn Tư và Nguyễn Minh Vương như sau :

STT	Tên CSH	Số sổ	Thửa	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Diện tích	Mục đích SD	Thời hạn SD
1	Lê Văn Tư	ĐĐ 864 140	74	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.673,40	Đất trồng cây hàng năm khác	01/7/2064
2	Lê Văn Tư	W169348	127; 128	6	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	3.002	Lúa màu	2064
3	Lê Văn Tư	BĐ 555738	74	52	Xã Trung Lập Hạ	2.475,40	Đất trồng lúa	2025
4	Lê Văn Tư	BE 055558	110	48	Xã Trung Lập Hạ	789,7	Đất trồng lúa	2025
5	Lê Văn Tư	CĐ 304505	582	11	Xã Phước Hiệp, H Củ Chi	907,70	Đất chuyên trồng lúa nước	01/7/2064
6	Nguyễn Minh Vương	BK 905984	246	11	Xã Phước Hiệp, H Củ Chi	3.842,40	Đất trồng cây hàng năm khác	2032
7	Lê Văn Tư	AC863105	29	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.923,60	Đất trồng lúa	2025
8	Nguyễn Minh Vương	T 420558	64	6	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.307,00	Lúa màu	2064
9	Lê Văn Tư	BV339117	141	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.636,70	Đất trồng lúa	2064
10	Lê Văn Tư	BH600536	25	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.098,70	Đất trồng lúa	2025
11	Nguyễn Minh Vương	CM428913	20	21	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.630,70	Đất trồng cây hàng năm khác	20/11/2064
12	Nguyễn Minh Vương	CN380333	148	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.536,60	Đất trồng cây lâu năm	2044
13	Nguyễn Minh Vương	CN437065	175	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.330,90	Đất trồng cây lâu năm	2044
14	Nguyễn Minh Vương	CP578772	147	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.467,30	Đất trồng cây hàng năm khác	2064
15	Nguyễn Minh Vương	CT081788	139	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.579,60	Đất trồng cây hàng năm khác	2064
16	Lê Văn Tư	DI941005	80	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	5.699,90	Đất chuyên trồng lúa nước	26/06/2026
17	Lê Văn Tư	AD420221	100	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.510,60	Đất trồng lúa	2026
18	Lê Văn Tư	DK737645	31	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	1.603,60	Đất chuyên trồng lúa nước	01/07/2026
19	Lê Văn Tư	AC863108	28	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.826,70	Đất trồng lúa	2025

20	Lê Văn Tư	AE134528	16	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	5.103,80	Đất trồng lúa	2026
21	Lê Văn Tư	BN239729	105	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.053,40	Đất trồng lúa	2027
22	Lê Văn Tư	BV339118	97	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.474,10	Đất trồng lúa	2064
23	Nguyễn Minh Vương	BA522295	37	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.763,00	Đất trồng cây hàng năm khác	2029
24	Lê Văn Tư	AO469146	119	52	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	3.300,10	Đất trồng lúa	2029

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	89.480.462	(7.622.238)	81.858.224
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	700.374.123	(273.181.877)	427.192.246
Cộng	789.854.585	(280.804.115)	509.050.470

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán khác	793.630.257	4.424.499.050
Công ty TNHH MTV Quảng cáo Bảo Lộc Kiên Giang	539.240.951	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Liên Thành	91.492.000	91.492.000
Các đối tượng khác	162.897.306	4.333.007.050
Cộng	793.630.257	4.424.499.050

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước khác	14.658.083	7.412.312
DNTN Nguyễn Thị Chính Cơ sở 3	1.822.200	1.622.200
CNI - DNTN Nguyễn Thị Chính Cơ sở 2	3.500.000	368.600
Công ty TNHH MTV Xăng dầu Thêm Lộc	4.880.000	1.847.012
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Alliance	1.426.590	-
Các khách hàng khác	3.029.293	3.574.500
Cộng	14.658.083	7.412.312

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	110.629.819	34.090.854.327	(34.201.484.146)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	432.939.316	15.092.100.985	(14.381.642.546)	-	1.143.397.755
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.145.241	2.535.450.500	(2.534.674.479)	-	50.921.262
Tiền thuê đất	-	-	2.041.706.694	(2.041.706.694)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	367.615.503	333.149.223	(700.764.726)	-	-
Cộng	-	961.329.879	54.110.261.729	(53.877.272.591)	-	1.194.319.017

Thuế Giá trị gia tăng

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	5.265.412.506	3.687.119.989
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	<u>5.265.412.506</u>	<u>3.687.119.989</u>

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước chi phí tiền điện sinh hoạt, tiền điện thoại, phí ngân hàng và phí kiểm toán.

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí kiểm toán	220.000.000	-
Chi phí điện sinh hoạt	88.842.259	82.240.015
Chi phí điện thoại	5.431.153	4.566.211
Phí ngân hàng	300.274	1.178.902
Cộng	314.573.686	87.985.128

19. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền thuê khu công nghiệp

19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu chưa thực hiện khác	26.717.736.066	22.873.534.941
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bia Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.117	4.029.486.117
Các khách hàng khác	19.200.861.057	15.356.659.932
Cộng	26.717.736.066	22.873.534.941

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu chưa thực hiện khác	758.360.272.312	480.049.760.179
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	289.487.911.000	-
Công ty CP TM Bia Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	87.735.815.255	91.765.301.372
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	76.722.555.624	80.209.944.516
Các khách hàng khác	304.413.990.433	308.074.514.291
Cộng	758.360.272.312	480.049.760.179

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

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan	90.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	90.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	90.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác đối tượng khác	5.366.855.815	7.281.308.399
Nhận ký quỹ, ký cược	3.317.143.000	5.719.351.378
- Công ty CP Earth Transformation Enterprises	3.140.643.000	3.140.643.000
- Khách hàng khác	176.500.000	2.578.708.378
Cổ tức phải trả	1.835.039.784	1.441.504.184
Các khoản phải trả khác	214.673.031	120.452.837
Cộng	5.456.855.815	7.281.308.399

20b. Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác các bên liên quan	-	90.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	-	90.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	90.000.000
Phải trả dài hạn khác đối tượng khác	1.527.822.486	1.093.188.293
Nhận ký quỹ, ký cược	1.439.082.093	1.006.390.000
- Công Ty TNHH Nhiên liệu SGE	600.000.000	-
- Công ty TNHH Công nghệ Bao bì Yuto Bình Dương	300.000.000	-
- Công ty CP Cơ khí và Đúc kim loại Bách Khoa	200.000.000	200.000.000
- Cược vỏ Bình Gas Công ty	339.082.093	182.140.000
- Các khách hàng khác	-	624.250.000
Các khoản phải trả khác	88.740.393	86.798.293
Cộng	1.527.822.486	1.183.188.293

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận (*)	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.003.590	2.235.425.877	2.093.423	(82.200.000)	2.157.322.890
Quỹ phúc lợi	1.228.927.055	1.633.461.508	-	(1.182.956.995)	1.679.431.568
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.530.247	893.295.043	-	(895.700.000)	11.125.290
Cộng	1.244.460.892	4.762.182.428	2.093.423	(2.160.856.995)	3.847.879.748

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

23. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	25.155.426.972	264.895.665.876
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	32.827.950.428	32.827.950.428
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(25.155.426.972)	(25.155.426.972)
Số dư cuối năm trước / Đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	32.827.950.428	272.568.189.332
Tăng trong năm	-	-	-	-	50.350.986.083	50.350.986.083
Giảm trong năm	-	-	-	-	(32.827.950.428)	(32.827.950.428)
Số dư cuối năm	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	50.350.986.083	290.091.224.987

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
Cổ đông Nhà nước	45.562.500.000	45.562.500.000	-
Cổ đông khác	131.876.150.000	131.876.150.000	-
Cộng	177.438.650.000	177.438.650.000	-

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	28.065.768.000	22.803.436.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi	(27.672.232.400)	(22.991.410.150)

23d. Cổ phiếu

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

23e. **Cổ tức**

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	(27.672.232.400)	(22.991.410.150)
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

23f. **Quỹ đầu tư phát triển**

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

23g. **Phân phối lợi nhuận**

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

Số dư đầu năm	32.827.950.428
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	50.350.986.083
Phân phối trong năm:	(32.827.950.428)
- Quỹ khen thưởng	2.235.425.877
- Quỹ phúc lợi	1.633.461.508
- Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	893.295.043
- Chia cổ tức cho các cổ đông	28.065.768.000
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	50.350.986.083

24. **Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Là nợ khó đòi đã xử lý.

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân
Công ty TNHH Cơ khí Bến Thành	418.557.150	418.557.150	Không thể thu hồi
Ngô Thái Đức	7.352.000	7.352.000	Không thể thu hồi
Cộng	425.909.150	425.909.150	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hàng hóa	332.033.888.277	383.552.984.511
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	34.103.052.223	23.336.658.414
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.201.872.162	16.860.257.482
Cộng	382.338.812.662	423.749.900.407

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

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	147.224.676	177.186.890
Doanh thu cho thuê mặt bằng	109.090.910	109.090.910
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	432.000.000	432.000.000
Cộng	688.315.586	718.277.800

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa	318.399.949.494	369.039.432.292
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	9.126.831.521	10.744.876.173
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.418.566.216	3.057.493.426
Cộng	330.945.347.231	382.841.801.891

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	39.155.434.924	20.026.997.542
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.200.000.000	1.200.000.000
Chuyển nhượng cổ phiếu	2.621.883.056	-
Doanh thu tài chính khác	36.376.826	72.927.956
Cộng	43.013.694.806	21.299.925.498

4. Chi phí tài chính

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	22.636.065	2.329.824.706
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	2.586.927.600
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(14.571.576.529)	(21.959.261.251)
Dự phòng đầu tư vào đơn vị đơn vị khác	173.378.436	244.786.043
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	(173.378.436)	(244.786.043)
Cộng	(14.548.940.464)	(17.042.508.945)

5. Chi phí bán hàng

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	8.533.366.900	8.515.094.796
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	113.298.130	73.216.148
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.481.924.277	1.583.785.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.679.135.133	2.811.151.317
Chi phí khác	944.461.381	985.127.951
Cộng	23.752.185.821	13.968.376.187

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	11.218.747.891	9.728.776.660
Chi phí vật liệu quản lý	448.097.168	234.307.235
Chi phí đồ dùng văn phòng	93.408.793	165.086.598
Chi phí khấu hao tài sản cố định	608.651.471	562.571.459
Thuế, phí và lệ phí	2.258.885.275	1.275.702.009
Dự phòng phải thu khó đòi	3.083.415.022	5.141.318.699
Hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(5.434.714.569)	(455.387.650)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.309.349.223	2.708.635.788
Các chi phí khác	4.845.598.887	4.041.158.765
Cộng	20.431.439.161	23.402.169.563

7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phí chuyển đổi tượng thuế	3.094.472.727	-
Thu nhập khác	34.195.575	11.618.555
Cộng	3.128.668.302	11.618.555

8. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Tiền chậm nộp thuế TNDN, GTGT	333.149.223	555.150.560
Kết chuyển chi phí trung tâm dịch vụ Củ Chi	1.844.102.909	-
Chi phí khác	706	34.883.333
Cộng	2.177.252.838	590.033.893

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.
 Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	65.723.891.183	41.301.571.871
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	9.736.613.740	4.143.713.669
- Các khoản điều chỉnh tăng	12.340.634.316	5.343.713.669
+ Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	612.000.000	612.000.000
+ Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	11.728.634.316	1.229.843.054
+ Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	3.501.870.615
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.604.020.576)	(1.200.000.000)
+ Cổ tức	(1.200.000.000)	(1.200.000.000)
+ Tiền dự phòng trợ cấp thôi việc	(38.111.190)	-
+ Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.365.909.386)	-
Thu nhập chịu thuế	75.460.504.923	45.445.285.540
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	75.460.504.923	45.445.285.540
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.092.100.985	9.089.057.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung các năm trước	-	93.225.600
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.092.100.985	9.182.282.708

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(708.661.265)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	280.804.115	-
Cộng	280.804.115	(708.661.265)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	50.350.986.083	32.827.950.428
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(7.894.928.338)	(4.762.182.428)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng HĐQT (*)	(7.894.928.338)	(4.762.182.428)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	42.456.057.745	28.065.768.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	2.420	1.600

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	17.541.105	17.541.105

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	42.456.057.745	28.065.768.000
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	42.456.057.745	28.065.768.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	2.420	1.600

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	17.541.105	17.541.105

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	695.950.765	503.064.256
Chi phí nhân công	19.752.114.791	18.243.871.456
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.469.395.369	12.941.494.107
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.196.813.255	12.249.383.896
Chi phí khác	3.438.760.721	9.712.217.765
Cộng	58.553.034.901	53.650.031.480

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

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

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

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

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

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

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

3. Tài sản cho thuê hoạt động

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

<i>Chi tiết</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Từ 1 năm trở xuống	21.296.688.765	10.264.415.950
Trên 1 năm đến 5 năm	29.172.409.257	27.879.001.578
Trên 5 năm	63.012.831.510	66.046.058.829
Cộng	113.481.929.532	104.189.476.357

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm với số tiền 521.838.315 VND (năm trước với số tiền 930.697.546 VND).

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

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

4a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

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.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không dùng tài sản cố định, hàng tồn kho.... để bảo đảm cho khoản vay của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Ngoài ra, không có các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt nào dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty.

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thưởng	6.561.407.707	4.063.930.338
Thù lao	732.000.000	732.000.000
Cổ tức nhận được	2.564.315.200	2.785.506.100
Thu nhập khác	96.996.000	114.312.000
Cộng	9.954.718.907	7.695.748.438

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

<i>Chi tiết</i>	Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Thu nhập khác	Cộng
Năm nay					
Hội đồng quản trị	3.421.086.464	492.000.000	2.537.720.000	27.300.000	6.478.106.464
Phan Văn Tới	1.350.202.823	-	242.992.000	15.300.000	1.608.494.823
Nguyễn Việt Trường An	116.600.000	132.000.000	-	-	248.600.000
Đoàn Minh Duy	1.742.283.641	120.000.000	1.459.752.000	12.000.000	3.334.035.641
Phan Hoàng Tuấn	106.000.000	120.000.000	834.976.000	-	1.060.976.000
Phạm Hồng Điệp	106.000.000	120.000.000	-	-	226.000.000
Ban Kiểm soát	212.000.000	240.000.000	2.432.000	-	454.432.000
Phạm Văn Hậu	106.000.000	120.000.000	2.432.000	-	228.432.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	53.000.000	60.000.000	-	-	113.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	53.000.000	60.000.000	-	-	113.000.000
Ban Điều hành	2.928.321.243	-	24.163.200	69.696.000	3.022.180.443
Nguyễn Văn Tâm	86.557.341	-	-	-	86.557.341
Trần Hữu Nghĩa	885.482.362	-	15.491.200	34.464.000	935.437.562
Phạm Hà Minh	1.172.105.720	-	-	12.000.000	1.184.105.720
Liêu Minh Hiền	784.175.820	-	8.672.000	23.232.000	816.079.820
Cộng	6.561.407.707	732.000.000	2.564.315.200	96.996.000	9.954.718.907

<i>Chi tiết</i>	Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Thu nhập khác	Cộng
Năm trước					
Hội đồng quản trị	2.277.195.474	492.000.000	2.061.897.500	30.000.000	4.861.092.974
Phan Văn Tới	896.475.542	-	197.431.000	15.000.000	1.108.906.542
Nguyễn Việt Trường An	-	132.000.000	-	-	132.000.000
Đoàn Minh Duy	1.380.719.932	120.000.000	1.186.048.500	15.000.000	2.701.768.432
Phan Hoàng Tuấn	-	120.000.000	678.418.000	-	798.418.000
Phạm Hồng Điệp	-	120.000.000	-	-	120.000.000
Ban Kiểm soát	-	240.000.000	1.976.000	-	241.976.000
Phạm Văn Hậu	-	120.000.000	1.976.000	-	121.976.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	60.000.000	-	-	60.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	60.000.000	-	-	60.000.000
Ban Điều hành	1.786.734.864	-	721.632.600	84.312.000	2.592.679.464
Nguyễn Văn Tâm	619.714.713	-	702.000.000	15.000.000	1.336.714.713
Trần Hữu Nghĩa	603.208.631	-	12.586.600	41.208.000	657.003.231
Liêu Minh Hiền	563.811.520	-	7.046.000	28.104.000	598.961.520
Cộng	4.063.930.338	732.000.000	2.785.506.100	114.312.000	7.695.748.438

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Bán cổ phiếu	2.621.883.056	11.148.570.000
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	-
Thu tiền cho thuê mặt bằng	475.200.000	475.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
Thu tiền bán hàng	174.510.399	185.529.039
Thu tiền cho thuê mặt bằng	120.000.000	120.000.000
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	88.128.000	88.128.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	88.128.000	88.128.000
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn		
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	4.851.167.280	28.364.312.616
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	4.875.456.100	28.047.344.764
Thu lại tiền ký quỹ, ký cược	100.000.000	-

Cam kết bảo lãnh

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

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

Số dư với các bên liên quan:

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

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

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

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

6. Báo cáo theo bộ phận

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

Theo lĩnh vực kinh doanh

<i>Chi tiết</i>	<i>Hoạt động thương mại</i>	<i>Hoạt động cho thuê KCN</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Cộng</i>
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	332.033.888.277	34.103.052.223	16.201.872.162	382.338.812.662
Giá vốn hàng bán	318.399.949.494	9.126.831.521	3.418.566.216	330.945.347.231
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.633.938.783	24.976.220.702	12.783.305.946	51.393.465.431
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	383.552.984.511	23.336.658.414	16.860.257.482	423.749.900.407
Giá vốn hàng bán	369.039.432.292	10.744.876.173	3.057.493.426	382.841.801.891
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.513.552.219	12.591.782.241	13.802.764.056	40.908.098.516

Theo khu vực địa lý

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

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

9. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

10. Thông tin khác

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng quản trị thống nhất thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ giai đoạn 2025-2028 để thực hiện dự án Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng và giao cho Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện, lựa chọn và làm việc với Công ty chứng khoán tư vấn phát hành để hoàn thiện hồ sơ trình Đại hội đồng cổ đông và triển khai thực hiện các bước tiếp theo và Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Hội đồng quản trị thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 30 tháng 9 năm 2025 để thông qua vấn đề trên

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

NGUYỄN THUY TRÀ MY

Kế toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN

Tổng Giám đốc



ĐOÀN MINH DUY



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2025

**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

CONTENTS

Contents	Page
1. Report of the Board of Management	02 - 05
2. Independent Auditor's report	06 - 07
3. Balance Sheet as at 31 st December 2025	08 - 09
4. Income Statement for the fiscal year ended 31 st December 2025	10
5. Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 st December 2025	11
6. Notes to the Financial Statements for the fiscal year ended 31 st December 2025	12 - 51



REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC (hereafter, referred to as the "Company") present this report together with the audited Financial Statements of the Company for the fiscal year ended 31st December 2025.

1. General information of the Company

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC is a joint stock company and was transferred from state-owned enterprise of Cu Chi Commercial Company in accordance with Decision No. 2302/QĐ-UB dated 31st May 2002 of the People's Committee of Ho Chi Minh city.

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC is set up in accordance with the initial Business Registration Certificate No. 4103001163 dated 27th August 2002 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city and has the following amendments:

- The 01st amendment registration dated 12th June 2003 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 02nd amendment registration dated 16th March 2006 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on increasing the charter capital;
- The 03rd amendment registration dated 07th August 2007 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on increasing the charter capital;
- The 04th amendment registration dated 17th October 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 05th amendment registration dated 23rd October 2009 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 06th amendment registration dated 04th November 2010 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 07th amendment registration dated 04th July 2011 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines.
- The 08th amendment registration dated 10th September 2012 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing the charter capital.
- The 09th amendment registration dated 29th February 2016 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing the charter capital.
- The 10th amendment registration dated 07th May 2019 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing legal representative.
- The 11th amendment registration dated 01st June 2022 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing information of legal representative.
- The 13th amendment registration dated 10th October 2025 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing the registration office address and contact address of legal representative.

Currently, the Company's stock is listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE)

Stock code : CCI

Charter capital : VND 177,438,650,000.

2. Registered office

Address : Bau Tre 2 hamlet, Tan An Hoi commune, Ho Chi Minh city.
 Tel. : +84 (28) 3892 0587
 Fax : +84 (28) 3892 1008

3. Company structure

The Company has one (01) associate company. Details are as follows:

Name of company	Registered address	Main business activities	Proportion of ownership		Proportion of interest		Proportion of voting rights	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Hoc Mon Foods Processing Corporation	No. 179 Hamlet 50, Ba Diem commune, Ho Chi Minh city.	Processing and preserving meat and meat products ...	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

4. Business functions

- Investment in construction and business of industrial park infrastructures;
- Real estate business: construction of factories, warehouses, houses for sale and rent, real estate transfer;
- Restaurant business in industrial park;
- Labor services;
- Construction of industrial and civil works;
- Ground leveling;
- Industrial cleaning services;
- Tree planting and care services.

5. The Board of Management and the Board of Directors

5.1 The Board of Management

The Board of Management of the Company during year and as of the date of this report include:

<i>Full name</i>	<i>Position</i>
Mr. Phan Van Toi	Chairperson
Mr. Nguyen Viet Truong An	Vice Chairperson
Mr. Doan Minh Duy	Member
Mr. Pham Hong Diep	Member
Mr. Phan Hoang Tuan	Member

5.2 The Supervisory Board

The Supervisory Board of the Company during year and as of the date of this report include:

<i>Full name</i>	<i>Position</i>
Mr. Pham Van Hau	Head of board
Mr. Nguyen Ngoc Dang Khoa	Member
Ms Ngo Thi Bich Tram	Member

5.3 The Executive Board

The Executive Board of the Company during year and as of the date of this report include:

<i>Full name</i>	<i>Position</i>	<i>Appointed date</i>	<i>Dismissed date</i>
Mr. Doan Minh Duy	General Director	-	-
Mr. Tran Huu Nghia	Deputy General Director	-	-
Mr. Pham Ha Minh	Deputy General Director	01 st February 2025	-
Mr. Nguyen Van Tam	Deputy General Director	-	25 th January 2025
Ms. Lieu Minh Hien	Chief Accountant	-	-

6. Legal representative

Legal representative of the Company during year and as of the date of this report is Mr. Doan Minh Duy – General Director.

7. Business results

The financial position and the business results for the fiscal year ended 31st December 2025 of the Company have been expressed in the Financial Statements attached to this Report from page 08 to page 51.

8. Subsequent events

In the opinion of the Board of Management, the Company's the financial statements for the fiscal year ended 31st December 2025 would not be seriously affected by any important items, transactions, or any extraordinary events happened to the date of this report, which need any adjustments to the figures or disclosures in the financial statements.

9. Auditors

VIETVALUES Audit and Consulting Co., Ltd. has assigned to perform the audit on the Company's Financial Statements for the fiscal year ended 31st December 2025. **VIETVALUES** Audit and Consulting Co., Ltd. has expressed their willingness to be appointed as the Company's independent auditor in the coming years.

10. Responsibility of the Executive Board

The Executive Board is responsible for the preparation of the financial statements to give a true and fair view on the financial position, the business results and the cash flows of the Company for the fiscal year. In order to prepare these financial statements, the Executive Board must:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- Announce the accounting standards to be followed for the material issues to be disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements of the Company on the basis of the going-concern assumption except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- Design and implementation of internal control systems effectively for the purpose of preparing and presenting the financial statements reasonably in order to minimize risk and fraud.

The Executive Board ensures that all the relevant accounting books have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all accounting books have been prepared in compliance with the adopted accounting regime. The Executive Board is also responsible for protecting the Company's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and legal regulations related to the preparation and presentation of the financial statements.

The Executive Board hereby ensures to comply with all the requirements above in the preparation of the financial statements.

11. Approving the financial statements

The Board of Management of the Company confirms that all the accompanying financial statements. The financial statements have been properly prepared and give a true and fair view of the financial position as at 31st December 2025, the business results and the cash flows for the fiscal year then ended of the Company, in compliance with the accounting standards and the prevailing Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of the financial statements.

Ho Chi Minh city, 19th March 2026

For and on behalf of the Board of Management



Mr. PHAN VAN TOI
Chairperson

1128
ÔNG
NHỆ
TOÁN V
UÂN
TP. H



No.: 190303/26/BCKT/AUD-VALUES

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: SHAREHOLDERS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND
THE EXECUTIVE BOARD**

**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the accompanying financial statements of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC (hereafter referred to as "the Company"), prepared on 19th March 2026, from the page 08 to page 51, which comprise the Balance Sheet as at 31st December 2025, the Income Statement, the Statement of Cash Flows for the fiscal year then ended and the Notes to the Financial Statements.

Responsibility of the Executive Board

The Executive Board of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the accounting standards, the prevailing Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements and is responsible for internal control which is determined by the Executive Board relevant to the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Executive Board, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Auditor's opinion

In our opinion, the financial statements referred to above give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC as at 31st December 2025, the business results and the cash flows for the fiscal year then ended of the Company in conformity with the accounting standards, Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of the financial statements.

Other matter

The scope of accompanying financial statements is only to reflect the financial position in the business activities of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC and does not include the results of maintenance and repair activities of the Industrial Park. The results of maintenance and repair activities of the Industrial Park are presented in a separate financial statements based on the Decision No. 76/2024/QĐ-UBND dated 16th October 2024 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, effective from 31st October 2025, the Regulations promulgated together with this Decision will be applied starting from the fiscal year 2024.

Ho Chi Minh city, 19th March 2026.

VIETVALUES Audit and Consulting Co., Ltd.



Huynh Truc Lam (LL.M.) – Deputy General Director
Certificate of registration for
practicing audit No. 1523-2023-071-1
Authorized signature

Nguyen Thi Bich Diem - Auditor
Certificate of registration for
practicing audit No. 4721-2024-071-1

File:

- As above.
- Save **VIETVALUES**

BALANCE SHEET

As at 31st December 2025

Currency: VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
100	A- CURRENT ASSETS AND SHORT-TERM INVESTMENTS		823,810,203,919	503,859,599,266
110	I. Cash and cash equivalents	V.1	61,060,453,499	26,342,650,459
111	1. Cash		42,978,313,106	15,362,452,166
112	2. Cash equivalents		18,082,140,393	10,980,198,293
120	II. Short-term financial investments		730,425,548,185	454,772,798,600
121	1. Trading securities	V.2a	62,895,548,185	75,364,375,129
122	2. Provision for devaluation of trading securities	V.2a	-	(14,571,576,529)
123	3. Held-to-maturity investments	V.2b	667,530,000,000	393,980,000,000
130	III. Accounts receivable		27,197,830,882	16,483,519,314
131	1. Short-term trade receivables	V.3	7,853,993,231	12,125,161,140
132	2. Short-term advance payments to suppliers	V.4	5,812,769,883	6,029,850,723
136	3. Other short-term receivables	V.5a	18,279,478,303	5,443,232,143
137	4. Provision for doubtful debts	V.6	(4,748,410,535)	(7,114,724,692)
140	IV. Inventories		4,944,003,670	6,176,180,893
141	1. Inventories	V.7	4,944,003,670	6,176,180,893
150	V. Other current assets		182,367,683	84,450,000
151	1. Short-term prepaid expenses		-	84,450,000
152	2. VAT deductible		182,367,683	-
200	B- FIXED ASSETS AND LONG-TERM INVESTMENTS		270,183,472,164	290,956,591,438
210	I. Long-term receivables		299,700,000	187,000,000
216	1. Other long-term receivables	V.5b	299,700,000	187,000,000
220	II. Fixed assets		19,138,143,374	20,185,155,522
221	1. Tangible fixed assets	V.9	13,774,026,871	14,459,602,367
222	- Historical cost		59,774,817,357	58,479,265,657
223	- Accumulated depreciation		(46,000,790,486)	(44,019,663,290)
227	2. Intangible fixed assets	V.10	5,364,116,503	5,725,553,155
228	- Historical cost		8,186,757,550	8,186,757,550
229	- Accumulated amortization		(2,822,641,047)	(2,461,204,395)
230	III. Investment properties	V.11	113,972,538,562	123,099,370,083
231	- Historical cost		285,398,142,447	285,398,142,447
232	- Accumulated depreciation		(171,425,603,885)	(162,298,772,364)
240	IV. Non-current unfinished assets		98,459,272,584	99,352,696,440
242	1. Construction-in-progress	V.12	98,459,272,584	99,352,696,440
250	IV. Long-term financial investments	V.2c	32,450,000,000	32,450,000,000
252	1. Investments in associates and joint ventures		30,000,000,000	30,000,000,000
253	2. Investment in other entities		2,450,000,000	2,450,000,000
260	V. Other non-current assets		5,863,817,644	15,682,369,393
261	1. Long-term prepaid expenses	V.8	5,354,767,174	14,892,514,808
262	2. Deferred income tax assets	V.13	509,050,470	789,854,585
270	TOTAL ASSETS		1,093,993,676,083	794,816,190,704

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC

Address: Bau Tre 2 hamlet, Tan An Hoi commune, Ho Chi Minh city.

Balance Sheet (cont.)

As at 31st December 2025

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
300	A- LIABILITIES		803,902,451,096	522,248,001,372
310	I. Current liabilities		44,014,356,298	41,015,052,900
311	1. Short-term trade payables	V.14	793,630,257	4,424,499,050
312	2. Short-term advance payments from customers	V.15	14,658,083	7,412,312
313	3. Taxes and statutory obligations	V.16	1,194,319,017	961,329,879
314	4. Payables to employees	V.17	5,265,412,506	3,687,119,989
315	5. Short-term accruals	V.18	314,573,686	87,985,128
318	6. Short-term unearned revenue	V.19a	26,717,736,066	22,873,534,941
319	7. Other short-term payables	V.20a	5,456,855,815	7,281,308,399
321	8. Provision for short-term payables	V.21	409,291,120	447,402,310
322	9. Bonus and welfare funds	V.22	3,847,879,748	1,244,460,892
330	II. Non-current liabilities		759,888,094,798	481,232,948,472
336	1. Long-term unearned revenue	V.19b	758,360,272,312	480,049,760,179
337	2. Other long-term payables	V.20b	1,527,822,486	1,183,188,293
400	B- OWNERS' EQUITY		290,091,224,987	272,568,189,332
410	I. Capital of the owner	V.23	290,091,224,987	272,568,189,332
411	1. Owners' invested equity		177,438,650,000	177,438,650,000
411a	- Common stocks with voting rights		177,438,650,000	177,438,650,000
412	2. Surplus of share capital		42,348,674,000	42,348,674,000
415	3. Treasury stock		(4,118,929,325)	(4,118,929,325)
418	4. Development and investment funds		24,071,844,229	24,071,844,229
421	5. Undistributed earnings after tax		50,350,986,083	32,827,950,428
421a	- Accumulated undistributed earnings after tax to the end of previous year		-	-
421b	- Accumulated undistributed earnings after tax in current year		50,350,986,083	32,827,950,428
430	II. Other capital, funds		-	-
440	TOTAL RESOURCES		1,093,993,676,083	794,816,190,704

Ho Chi Minh city, 19th March 2026.

Prepared by

Chief Accountant

General Director



NGUYEN THUY TRA MY

LIEU MINH HIEN

ĐOÀN MINH DUY

INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31st December 2025

Currency: VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
1	2	3	4	5
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	VI.1	382,338,812,662	423,749,900,407
03	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services		382,338,812,662	423,749,900,407
11	4. Cost of goods sold	VI.2	330,945,347,231	382,841,801,891
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		51,393,465,431	40,908,098,516
21	6. Income from financial activities	VI.3	43,013,694,806	21,299,925,498
22	7. Expenses from financial activities	VI.4	(14,548,940,464)	(17,042,508,945)
23	- In which: Interest expenses		-	-
24	8. Selling expenses	VI.5	23,752,185,821	13,968,376,187
25	9. General & administration expenses	VI.6	20,431,439,161	23,402,169,563
30	10. Net profit/(loss) from operating activities		64,772,475,719	41,879,987,209
31	11. Other income	VI.7	3,128,668,302	11,618,555
32	12. Other expenses	VI.8	2,177,252,838	590,033,893
40	13. Other profit		951,415,464	(578,415,338)
50	14. Total pre-tax accounting profit		65,723,891,183	41,301,571,871
51	15. Current Corporate income tax expenses	VI.9	15,092,100,985	9,182,282,708
52	16. Deferred Corporate Income tax expense	VI.10	280,804,115	(708,661,265)
60	17. Profit/(loss) after corporate income tax		50,350,986,083	32,827,950,428
70	18. Gains on stock	VI.11	2,420	1,600
71	19. Diluted gains on stock	VI.12	2,420	1,600

Prepared by



NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant



LIEU MINH HIEN

Ho Chi Minh city, 19th March 2026.

General Director



DOAN MINH DUY

CASH FLOW STATEMENT
(As per Direct Method)
For the fiscal year ended 31st December 2025

Currency: VND

Code	Items	Notes	Current year	Previous year
1	2	3	4	5
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Revenues from sale of goods, rendering of services and others		682,409,350,892	431,662,568,203
02	2. Payments for goods/services provider		(334,133,478,057)	(378,329,623,715)
03	3. Payments for employees		(12,732,595,303)	(12,682,261,106)
04	4. Interest paid			-
05	5. Corporate income tax paid	V.16	(14,381,642,546)	(10,090,455,112)
06	6. Other cash inflows from operating activities		71,667,242,192	49,397,708,114
07	7. Other cash outflows from operating activities		(82,148,246,024)	(55,236,363,981)
20	Net cash inflows/(outflows) from operating activities		310,680,631,154	24,721,572,403
	II. CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES			
21	1. Purchase and construct of fixed assets and other long-term assets	V.12	(1,682,357,088)	(6,442,756,292)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		-	70,000,000
23	3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	V.2b	(913,880,000,000)	(744,180,000,000)
24	4. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities	V.2b	640,330,000,000	713,500,000,000
25	5. Payments for investments in other entities			-
26	6. Proceeds from sales of investments in other entities			-
27	7. Interest and dividends received	VI.3	26,941,761,374	25,307,838,990
30	Net cash inflows/(outflows) from investing activities		(248,290,595,714)	(11,744,917,302)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Capital contribution		-	-
32	2. Capital redemption		-	-
33	3. Long-and short-term borrowings		-	-
34	4. Loan repayment		-	-
35	5. Financial lease principal paid		-	-
36	6. Dividend paid	V.23	(27,672,232,400)	(22,991,410,150)
40	Net cash inflows/(outflows) from financing activities		(27,672,232,400)	(22,991,410,150)
50	Net cash inflows/(outflows) (50=20+30+40)		34,717,803,040	(10,014,755,049)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		26,342,650,459	36,357,405,508
61	Impact of exchange rate fluctuation		-	-
70	Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	V.1	61,060,453,499	26,342,650,459

Prepared by

NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant

LIEU MINH HIEN



Ho Chi Minh city, 19th March 2026.

General Director

ĐOÀN MINH DUY

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31st December 2025

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Financial Statements for the fiscal year ended 31st December 2025 of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC (hereafter, referred to as "the Company").

I. OPERATION FEATURES

1. Forms of ownership

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC is a joint stock company.

2. Lines of business

Trade – Service - Construction.

3. Business activities

The Company's business activities are:

- Trading in petroleum, gas, liquefied petroleum gas;
- Investment in construction and business of industrial park infrastructures;
- Construction of factories, warehouses, houses for sale and rent;
- Industrial cleaning services;
- Tree planting and care services;
- Wholesale of alcoholic and non-alcoholic beverages (excluding food and beverage services).

4. Normal business and production cycle

The Company's normal business and production cycle is within 12 months.

For industrial park land leasing activities, the Company receives the advance payment for the land lease for many years.

5. The Company's operations in year affect the financial statements

- Revenue in current year decreased by 9.8% compared to previous year due to the decrease in revenue from sale of goods (gasoline, diesel, lubricants, ...) but gross profit increased by 25.6% year-on-year due to the increase in revenue from space rental.
- Income from financial activities increased by 101.9% compared to previous year due to the increase in income from interest on bank deposits with amount of VND 19,128,437,382 and income from transferring stocks with amount of VND 2,621,883,056.

These factors resulted in a 59% increase in pre-tax profit in current year compared to previous year.

6. Company structure

The Company has one (01) associate company. Details are as follows:

Name of company	Registered address	Main business activities	Proportion of ownership		Proportion of interest		Proportion of voting rights	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Hoc Mon Foods Processing Corporation	No. 179 Hamlet 50, Ba Diem commune, Ho Chi Minh city.	Processing and preserving meat and meat products ...	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

7. Employees

The number of employees as at 31st December 2025 is 78 employees (there were 88 employees at the beginning of year).

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY

1. The Company's fiscal year

The fiscal year starts on 01st January and ends on 31st December of each calendar year.

This financial statements are prepared for the fiscal year ended 31st December 2025.

2. Reporting currency and methods of foreign currency translation

The standard currency unit used is Vietnam Dong (VND) because the Company uses the main accounting currency unit which is Vietnam Dong (VND) for receipts and payments.

III. ADOPTED ACCOUNTING REGIME AND STANDARDS

1. Applicable accounting regime and standards

The Company has applied the Accounting Laws, the Accounting Standards, the Vietnamese enterprises' accounting regime in accordance with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22nd December 2014, circulars on amending and supplementing the Circular No. 200/2014/TT-BTC and circulars guidance on implementing the accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation of the Financial statements.

Whereby, the accompanying Balance Sheet, Income Statement, Statement of Cash Flows and Notes to the Financial Statements and the use of this report is not intended for subjects who are not provided information on the procedures and principles and accounting practices in Vietnam, as well as not intentionally presented the financial position, the business results and the cash flows under the procedures and principles and accounting practices widely accepted in other countries and territories outside Vietnam.

2. Statement on the compliance with the Vietnamese accounting regime and standards

The Executive Board of the Company ensures to follow all the requirements of the accounting standards and the Vietnamese Corporate accounting system promulgating together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22nd December 2014, circulars on amending and supplementing the Circular No. 200/2014/TT-BTC and circulars guidance on implementing the accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation of the Financial statements.

3. Registered accounting documentation system: General journal recording.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation the financial statements

The financial statements are prepared on the basis of accrual accounting (except for information related to cash flows).

These financial statements of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC does not include the results of maintenance and repair activities of the Industrial Park. The results of maintenance and repair activities of the Industrial Park are presented in a separate financial statements based on the Decision No. 76/2024/QĐ-UBND dated 16th October 2024 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, effective from 31st October 2024, the Regulations promulgated together with this Decision will be applied starting from the fiscal year 2024.

2. Cash amounts and cash equivalents

Cash includes cash on hand, cash in transit and call deposits.

Cash equivalents is the short-term securities of which the due dates can not exceed 3 (three) months from the dates of the investments (with an original maturity not exceeding 3 months) and the convertibility into cash is easy, and which do not have a lot of risks in the conversion into cash.

3. Financial investments

Trading securities

The investments are classified as trading securities if the company intends to hold for profit-making purpose.

Trading securities are recorded in the accounting books at their historical cost. Historical cost of trading securities is determined by the fair value of the payments as of the date transactions arise plus the expenses related to transaction of purchasing trading securities.

Trading securities is recognized as at the time the Company has the ownership, details are as follows:

- For listed securities: is recognized as at the time of order matching (T+0).
- For unlisted securities: is recognized as at the time of formal ownership in accordance with law.

When trading securities are purchased, their interests, dividends and profits from previous years are accounted in reducing their value. And their interests, dividends and profits of following years are recognized in the income from financial activities. Received dividends by stocks are only monitored as the number of stocks increases, not to be recorded as the received stocks.

Provision for devaluation of trading securities is made for each particular type of securities in the market and for which the market value lower of their historical costs. The determination of the fair value of trading securities listed on the stock market or traded on UPCOM, the fair value of the stock is the closing price at the balance sheet date. If the stock market or UPCOM is not traded as at the balance sheet date, the fair value of stocks is the closing price of preceding trading session.

Increase/Decrease in the balance of provision for devaluation of trading securities must be make as at the accounting period ended and are recognized in the expenses from financial activities.

Held-to-maturity investments

The investments are classified as held-to-maturity if the company has both the ability and the intention to hold to maturity. Held-to-maturity investments include: term deposits (including treasury bills, promissory note).

Principles for determining held-to-maturity investments are initially recognized at the historical costs include purchase price and expenses related to investments transactions. After initial recognition, these investments are recognized at recoverable amount. Interest income on held-to-maturity investments after the date of acquisition are recognized in Income Statement on the basis of accrual. Interest enjoyed before the Company held is deducted against the historical cost as at the date of acquisition.

When there is certainly evidence shows part of or the entire investment may not be recoverable and the loss can be determined reliably, the loss is recognized in Expenses from financial activities in year and direct reduction of investment value.

Associated companies

Associated company is an enterprise in which the Company has significant influence but not control over the financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control over those policies.

Investments in subsidiaries, associates is initially recorded at their historical cost, include purchase price or capital contributions plus the costs directly related to the investment. In case of investment by non-monetary assets, the cost of investment is recognized at fair value of non-monetary assets as at the arising date.

When investments are purchased, their dividends and profits from previous years are accounted in reducing their value. And their dividends and profits of following years are recognized in the revenue. Received dividends by stocks are only monitored as the number of stocks increases, not to be recorded as the received stocks.

Provision for loss of investments in subsidiaries, associates is appropriated as subsidiaries, associates have suffered losses, by the differences between the actual capital contributions by parties in subsidiaries, associates and the actual equity multiplied (X) with the percentage of capital contribution of the Company and total actual capital contributions by parties in subsidiaries, associates. If the subsidiaries, associates is subject to present the consolidated financial statements, basis of determination of provision for loss is the consolidated financial statements.

Increase/Decrease in the balance of provision for loss of investments in subsidiaries, associates must be make as at the accounting period ended and are recognized in the expenses from financial activities.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities is initially recorded at their historical cost, include purchase price or capital contributions plus the costs directly related to the investment.

When investments are purchased, their dividends and profits from previous years are accounted in reducing their value. And their dividends and profits of following years are recognized in the revenue. Dividends received in stocks are only tracked by the number of additional stocks, the value of stocks received is not recorded (except for state-owned companies that comply with current legal regulations).

Provision for loss of investments in equity instruments of other entities is appropriated as follows:

- For investments in listed stocks or fair value of investments is determined reliably, the provision is based on the market value of stocks.
- For investments can not determine fair value as at the date of report, the provision is based on the loss of investee by the differences between the actual capital contributions by parties in other entity and the actual equity multiplied (X) with the percentage of capital contribution of the Company and total actual capital contributions by parties in other entity.

Increase/Decrease in the balance of provision for loss of investments in equity instruments of other entities must be make as at the accounting period ended and are recognized in the expenses from financial activities.

4. Receivables

Doubtful receivables are presented by book value subtracting the provisions for doubtful receivables.

Receivables are classified as trade receivables and other receivables comply with the following principles:

- Trade receivables reflect the commercial elements arising from selling - purchasing transactions between the Company and the buyer is an independent entity, include receivables from export sales under entrusted others.
- Other receivables reflect the non-commercial elements, unrelated to selling - purchasing transactions.

Provisions for doubtful receivables: are prepared for each doubtful debt based on:

- For the overdue receivables recorded in economic contracts, loan agreements, contractual commitment or debt commitments, the company has claimed many times but still have not yet collected. Determining the overdue period of a receivable debt that is determined to be doubtful and requires a provision to be made based on the principal repayment time according to the original purchase and sale contract, regardless of debt extension between parties;
- Receivables haven't yet reached their due date but the debtor has fallen into bankruptcy or is undergoing dissolution process, has been missing or fled;
- For the undue receivables but are unlikely to withdraw: Based on the estimated losses to make provision.

Increase/Decrease in the balance of provisions for doubtful receivables must be make as at the accounting period ended and are recognized in the general & administration expenses.

5. Inventories

Inventories are recognized at the lower of their historical costs or their net realizable values.

Work-in-progress and equipment, materials and spare parts with a term exceeding 12 months or longer than a normal business and production cycle are presented as long-term work-in-progress and long-term equipment, materials and spare parts.

Historical costs of inventories are determined as follows:

- Raw materials, goods: including the acquisition cost and other direct related expenses arising to obtain inventory in current status and place.

Net realizable values is the estimated selling price of inventory in normal operating cycle except for the estimated costs to complete and necessary to consume them.

The value of inventories is recognized at the first-in first-out method and recorded at the perpetual method. Provision for devaluation of inventory is made for each item based on their costs is higher than their net realizable values.

Increase/Decrease in the balance of provision for devaluation of inventory must be made as at the end of the accounting period and are recognized in the cost of goods sold.

6. **Prepaid expenses**

Prepaid expenses include short-term prepaid expenses or long-term prepaid expenses on interim balance sheet and are allocated in the prepaid period or the time brings corresponding economic benefits thanks to these expenses.

Prepaid expenses include the actual arising costs but related to the operating results of numerous accounting periods. The Company's prepaid expenses include:

Tools

Expenses on tools being put into use are allocated into expenses in accordance with the straight line method for the maximum period of 03 years.

Prepaid land rental

Prepaid land rental represent the rental already prepaid for the land being used by the Company. Prepaid land rental is allocated into expenses in accordance with the straight line method in line with the leasing period (from 01st January 2017 to 29th December 2048).

Repair costs

This is cost of repairing gas stations that have been put into use and is allocated into expenses in accordance with the straight line method for the maximum period of 03 years.

7. **Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are determined by the historical costs less (-) accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses of the company to have these fixed assets as of the dates they are ready to be put into use. Other expenses incurred subsequent to the initial recognition are included in historical costs of fixed assets only if they certainly bring more economic benefits in the future thanks to the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into expenses during the period.

When tangible fixed assets are disposed or liquidated, their historical costs and accumulated depreciation are written off, then any profit (or loss) generated from the liquidation is included in the income or the expenses during the period.

Tangible fixed assets are depreciated in line with straight-line method to gradually write off the historical costs of fixed assets over their estimated useful lives. The estimated useful lives of tangible fixed assets is as follows:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| - Buildings and structures | 05 – 41 years |
| - Machineries and equipments | 07 – 08 years |
| - Vehicles | 08 – 10 years |

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - Management equipments and tools | 03 – 08 years |
| - Other assets | 05 – 10 years |

8. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by the historical costs less (-) accumulated amortization.

Historical costs of intangible fixed assets include all the expenses of the company to have these fixed assets as of the dates they are ready to be put into use. Other expenses incurred subsequent to the initial recognition are included in expenses during the period only if they attached to the specific intangible fixed asset and bring more economic benefits thanks to the use of these assets.

When intangible fixed assets are disposed or liquidated, their historical costs and accumulated amortization are written off, then any profit (or loss) generated from the liquidation is included in the income or the expenses during the period.

Intangible fixed assets of the Company:

Land-use right

The State allocates land-use right with land use fees collected: is amortized in line with straight-line method based on the land allocation period (20-50 years), land-use right with indefinite term is not amortized.

Software programs

Costs related to computer software programs is not an integral part of the related hardware is capitalized. Historical costs of computer software include all the expenses of the Company to pay until the date the software is put into use. Computer software is amortized in line with straight-line method during 08 years.

9. Investment properties

Investment properties are property being land use right, a building or a part of building, infrastructure held by the Company under a financial lease to earn rental or for capital appreciation. Leasehold investment properties are determined by the historical costs less (-) accumulated depreciation. Historical cost of investment properties include all the expenses paid by the Company or the fair value of other consideration given to acquire the assets at the time of its acquisition or construction.

Subsequent expenses relating to an investment properties that have already been recognized should be added to the net book value of the investment properties when they are probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment properties, will flow to the company.

When investment properties are disposed or liquidated, their historical costs and accumulated depreciation are written off, then any profit (or loss) generated from the liquidation is included in the income or the expenses during the period.

A transfer from owner-occupied property or inventories to investment property only when the owner ends of using that property and commencement of an operating lease to another party or end of construction. A transfer from investment property to owner-occupied property or inventories only when the owner commencements of using that property or commencement of development with a view to sale. A transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or the net book value of the property as at the date for transfer.

Leasehold investment properties which are land-use rights with indefinite term are not amortized. The depreciation years of investment properties are as follows:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Land-use right | 40 – 45 years |
| - Buildings and structures | 05 – 25 years |

10. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the direct cost (include relevant interest expenses in accordance with accounting policies of the Company) related to the assets are being built, machineries and equipments are being installed for the purpose of manufacturing, leasing and management, as well as expenses related to the repair of fixed assets which are being implemented. Those assets are recorded at their historical cost and not to be depreciated.

11. Liabilities and accruals

Liabilities and accruals are recognized for payable amounts in the future related to the received goods and services. Accruals are recognized based on the reasonable estimates of the payable amounts.

Payables are classified as trade payables, accruals and other payables comply with the following principles:

- Trade payables reflect the commercial elements arising from purchasing transactions of goods, services, assets and the seller is an independent entity from the Company.
- Accruals reflect the payables to the received goods and services from seller or provided to buyer but not yet paid due to do not have invoice or insufficient accounting records and vouchers and payable to employees on sabbatical salary, operating costs must be accrued.
- Other payables reflect the non-commercial elements, unrelated to selling - purchasing transactions, rendering of services.

12. Unearned revenue

Unearned revenue reflects amounts paid in advance by customers for one or numerous accounting periods for leasing industrial park land.

Short-term unearned revenue is unearned revenue corresponding to the obligation that the enterprise will have to perform within the next 12 months or a normal production and business cycle at the time of reporting.

Long-term unearned revenue is unearned revenue corresponding to the obligation that the enterprise will have to perform after 12 months or the next normal production and business cycle at the time of reporting.

13. Provision for severance allowance

Pursuant to the Vietnam Labor Code, the Company's employees are entitled to receive severance allowance when they have worked on a regular basis for a period of at least 12 months or more. The qualified period of work as the basis for calculation of severance allowance shall be the total period during which the employee actually worked for the Company minus the period over which the employee participated in the unemployment insurance in accordance with unemployment insurance laws and the period for which severance allowance has been paid by the Company.

The employee's severance allowance is accrued in each accounting period ended at rate of a half of the average monthly salary for each working year. The salary as the basis for calculation of severance allowance shall be the average salary of the last 06 months under the employment contract before the date of these financial statements.

This accrual is used for a one-time payment when the employee terminates his employment contract according to prevailing regulations.

14. Owners' equity

Owners' invested equity

Owners' invested equity is recognized according to the shareholders' actual capital.

Surplus of share capital

Surplus of share capital is recognized at differences between issued actual value and the nominal value of stocks when they first issued, supplement issue, differences between re-issued value and the book value of treasury stocks and capital structure of the convertible bonds at maturity. Direct costs related to the issuance of additional stocks and the re-issuance of treasury stocks is reversed on Surplus of share capital.



Other capital of the owner

Other capital is formed by supplementing from business results, revaluation of assets and the remaining value between the fair value of donated, presented, and sponsored assets after deducting taxes payable (if any) related to these assets.

Treasury stock

When the Company's stock is re-purchased, the amount payable including the expenses related to the transaction is recorded as treasury stocks and are recorded as a decrease in owner's equity. When re-issuing, differences between re-issued value and the book value of treasury stocks are recognized in "Surplus of share capital".

Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriating for funds in accordance with the Company's Charter as well as regulations and being approved by the General Meeting of Shareholders.

Distribution of profits to shareholders is considered non-monetary items in undistributed earnings after tax which can affect the cash flows and ability to pay dividends such as profit from revaluation of the contributed assets, revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

Dividends are recorded as liabilities when being approved by the General Meeting of Shareholders.

15. Recognition of revenues and income

Revenues are recognized when the Company may get economic benefits that can be determined reliably. Revenues are measured at the fair value of received or receivable accounts after deducting trade discounts, sales discounts and sales returns.

Revenues from sale of merchandises is kinds of gasoline, diesel, lubricants ...

Revenues from sale of merchandises and finished goods are recognized when satisfying the following conditions at the same time:

- Most of risk and benefits associated with the goods ownership are transferred to customers;
- There are no rights to manage or to control the goods;
- Revenues can be determined reliably;
- Getting or will get reliable economic benefits from providing service;
- Expenses related to providing and completing service can be determined.

Revenues from rendering of wastewater treatment services

Revenues from rendering of services transaction are recognized when the result of transaction is determined reliably. Where the service is rendered during numerous periods, revenue in period is recognized based on the results of work completely as at balance sheet date. The results of rendering of services transaction are determined when satisfying all the following conditions:

- Revenue is determined rather reliably;
- Be able to gain economic benefits from the transactions;
- Determining work completely as at Balance Sheet date;
- Determining expenses related to rendering of services.

Revenue from leasing industrial park land

Revenue from leasing land with developed infrastructure is recognized when the land has been handed over to the lessee and payment is made according to the progress of the Contract. At the same time, revenue is allocated according to the corresponding lease term.

Unearned revenue

Rent payments received in advance for numerous periods are allocated to revenue in line with the lease term.

Interest on bank deposits

Interest is recognized on an accrual basis, and determined on balance of savings accounts and the actual interest rates for each period.

Dividends and divided profits

Dividends and divided profits are recorded as the Company has the right to receive dividends or profits from the capital contribution. Received dividends by stocks are only monitored as the number of stocks increases, not to be recorded as the received stocks.

16. Cost of goods sold

Cost of goods sold is total cost of merchandises, expenses directly of provided services and other expenses are included or recorded reducing in the cost of goods.

The cost of industrial park land lease activities is the depreciation cost of land-use right and infrastructure and related costs.

17. Expenses from financial activities

Expenses from financial activities are provisions and reversals of financial investment loss.

18. Selling expenses and General & administration expenses

Selling expenses and General & administration expenses are all costs related to the process of sales of products, merchandises, rendering of services and general administration expenses of the Company.

19. Taxes and Statutory obligations

Value Added Tax (VAT): in accordance with deduction method.

The Company has paid Corporate income tax (CIT) at rate of 20% (twenty percent) of profit gained from the operation activities.

Other taxes will be paid according to prevailing regulations.

20. Corporate income tax (CIT)

Corporate income tax expense includes current corporate income tax and deferred income tax.

Current Corporate income tax

Current corporate income tax expense is recognized based on taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures as well as those of non-taxable or non-deductible income and expenses.

Deferred Corporate income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the financial statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of taxable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Book values of deferred corporate income tax assets are considered at the balance sheet dates and will be reduced to the rates that ensure enough taxable income against which the benefits from a part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets are not yet recorded in before that will be reconsidered as at the accounting period ended and recorded when being reliably taxable profit to be able to use deferred income tax assets.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rates to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the income statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity of the company.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities should be offset when:

- The Company has a legal right to implement the offset of current income tax assets and current income tax payable; and
- Those deferred income tax assets and deferred income tax payable related to corporate income tax is administered by the same tax authority:
 - For the same taxable entity; or
 - The Company intends to pay current income tax payable and current income tax assets on the basis of net or recover assets at the same time with the payment of liabilities in each future period when the significant deferred income tax payable or deferred income tax assets to be paid or recovered.

21. Related parties

A party is considered as a related party of the company in case that party is able to control the company or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the company. A party is also considered a related party of the company in case that party is under common control or significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

22. Segment Reporting

A business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

Segment information is prepared and presented comply with the accounting policies in the preparation and presentation of the financial statements of the Company.

23. Comparative figures

Gains on stock and Diluted gains on stock in 2024 are restated comply with the percentage of appropriation for funds in accordance with the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 03/NQ-ĐHĐCĐ dated 28th March 2025.

Code	Items	Before adjustments	After adjustments	Differences
1	2	3	4	5=4-3
Income statement				
70	Gains on stock	1,650	1,600	(50)
71	Diluted gains on stock	1,650	1,600	(50)

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE BALANCE SHEET (Currency: VND)

1. Cash and cash equivalents

No.	Items	Ending balance	Beginning balance
1.1	Cash on hand	526,436,000	753,276,000
1.2	Cash in banks	42,451,877,106	14,609,176,166
1.3	Cash equivalents	18,082,140,393	10,980,198,293
	- Deposits with maturity less than 3 months	18,082,140,393	10,980,198,293
	Total	61,060,453,499	26,342,650,459

As at 31st December 2025, the Company has no blocked cash in banks which are used as collateral for loans.

2. Financial investments

2a. Trading securities

Items	Ending balance			Beginning balance		
	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
<i>Stock</i>	62,895,548,185	84,866,142,400	-	75,364,375,129	60,792,798,600	(14,571,576,529)
VAB stock	62,895,548,185	84,866,142,400	-	75,364,375,129	60,792,798,600	(14,571,576,529)
Total	62,895,548,185	84,866,142,400	-	75,364,375,129	60,792,798,600	(14,571,576,529)

For stocks of a listed company, fair value of stock is the closing price listed on the stock exchange as at 31st December 2025.

The closing price of stocks of Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank) - VAB listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) as at 31st December 2025 is VND 10,400/stock.

The number of stocks listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) as at 31st December 2025 is 8,160,206 stocks.

Trading securities of stocks of Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank) - VAB decreased due to the sale of 1,070,000 stocks with a corresponding value of VND 15,090,710,000.

The movement on provision for devaluation of trading securities is as follows:

Details	Current year	Previous year
Beginning balance	(14,571,576,529)	(33,943,910,180)
Make provision	-	(2,586,927,600)
Reversal of provision	14,571,576,529	21,959,261,251
Ending balance	-	(14,571,576,529)

The Company has no trading securities which are used to pledge, mortgage, guarantee.

2b. Held-to-maturity investments

Items	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Book value	Historical cost	Book value
Short-term	667,530,000,000	667,530,000,000	393,980,000,000	393,980,000,000
Viet Capital Commercial JS Bank (BVBANK) – Headquarters	380,200,000,000	380,200,000,000	328,680,000,000	328,680,000,000
Nam A Commercial JS Bank (Nam A Bank) – Binh Tay Transaction Office	280,480,000,000	280,480,000,000	65,300,000,000	65,300,000,000
Nam A Commercial JS Bank (Nam A Bank) – Cong Hoa Transaction Office	6,850,000,000	6,850,000,000	-	-
Total	667,530,000,000	667,530,000,000	393,980,000,000	393,980,000,000

As at the accounting period ended, the Company has no held-to-maturity investments which are used to pledge, mortgage, guarantee.

2c. Investment in other entities

Items	Ending balance			Beginning balance		
	Historical cost	Fair value ^(*)	Provision	Historical cost	Fair value ^(*)	Provision
Investments in associates and joint ventures	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-
Hoc Mon Foods Processing Corporation ⁽¹⁾	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-
Investment in other entities	2,450,000,000	2,450,000,000	-	2,450,000,000	2,450,000,000	-
Tay Bac Development Construction JSC ⁽²⁾	2,450,000,000	2,450,000,000	-	2,450,000,000	2,450,000,000	-
Total	32,450,000,000	32,450,000,000	-	32,450,000,000	32,450,000,000	-

⁽¹⁾ This is the capital contribution to establish Hoc Mon Foods Processing Corporation under the initial Business Registration Certificate No. 0312789319 dated 21st May 2014 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city, the 5th amendment registration dated 26th December 2024 at a rate of 20.00%. Hoc Mon Foods Processing Corporation operates in the field of pig slaughter.

⁽²⁾ This is the capital contribution to Tay Bac Development Construction JSC under the initial Business Registration Certificate No. 0310532364 dated 21st October 2010 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city, the 7th amendment registration dated 07th February 2025 with a capital contribution ratio of 14.58%. Tay Bac Development Construction JSC operates in the field of construction and services.

The fair value of two investments has not been determined due to having no transaction price and there is no guidance on determining the fair value in Vietnamese Accounting Standards. Therefore, the Company determines fair value by historical costs of investments minus provisions.

(*) The fair value of this investment will be adjusted when the fair value is determined according to regulations.

Operational situation of associates and investment in other entities

- As at the accounting period ended, Hoc Mon Foods Processing Corporation operates profitably.
- As at the accounting period ended, Tay Bac Development Construction JSC operates profitably.

The movement on provision for investment in other entities is as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Beginning balance	-	-
Make provision	173,378,436	244,786,043
Reversal of provision	(173,378,436)	(244,786,043)
Ending balance	-	-

Transactions between the Company and subsidiary and associates

Significant transactions between the Company and associates are as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Hoc Mon Foods Processing Corporation		
Dividends are distributed	1,200,000,000	1,200,000,000
Dividends received already	1,200,000,000	1,200,000,000

The Company has no investment in other entities which are used to pledge, mortgage, guarantee.

Capital contribution commitment

The Company has no commitment to contribute capital in the future.

3. Short-term trade receivables

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	-	14,225,209
Tay Bac Development Construction JSC	-	14,225,209
Receivables from other customers	7,853,993,231	12,110,935,931
Tin Thanh Group JSC	4,153,288,274	6,251,144,922
Hoan Son Petroleum Private Enterprise	417,350,399	619,570,399
Others	3,283,354,558	5,240,220,610
Total	7,853,993,231	12,125,161,140

In which, provision for overdue receivables has been made in the amount of VND 4,578,504,580.

As at the accounting period ended, the Company has no short-term trade receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

4. Short-term advance payments to suppliers

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
<i>Advance payments to related parties</i>	24,288,820	-
Petrolimex Sai Gon One Member Limited Liability Company	24,288,820	-
<i>Advance payments to other customers</i>	5,788,481,063	6,029,850,723
Van Lang Industrial Waste Treatment and Environmental Consulting Co., Ltd. (*)	5,183,075,923	5,321,112,611
Ho Chi Minh city Urban Planning Institute	253,000,000	253,000,000
Others	352,405,140	455,738,112
Total	5,812,769,883	6,029,850,723

(*) Advance payment of 20% according to the Contract No. 01/2024/HĐTT-CTY dated 19th March 2024 on the implementation of the package " Developing detailed planning for the wastewater treatment station of Cu Chi Northwest Industrial Park, project appraisal, applying for construction permits and related licenses, design drawings in construction, purchasing materials and equipments and construction of project " of the project "Renovation and upgrading of the centralized wastewater treatment station of Cu Chi Northwest Industrial Park – Increasing capacity from 3000m³/day-night to 5000m³/day-night ".

5. Other receivables

5a. Other short-term receivables

<i>Details</i>	Ending balance		Beginning balance	
	Amount	Provision	Amount	Provision
<i>Receivables from related parties</i>	-	-	100,000,000	-
Petrolimex Sai Gon One Member Limited Liability Company	-	-	100,000,000	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	18,279,478,303	(169,905,955)	5,343,232,143	(169,905,955)
Interest receivable on bank deposits	16,802,977,796	-	3,389,304,246	-
Advances	950,000,000	-	1,062,314,868	-
Nguyen Minh Vuong	865,000,000	-	643,706,352	-
Other employees	85,000,000	-	418,608,516	-
Mortgages, deposits	313,200,000	-	413,600,000	-
Saigon Petrolimex Gas Co., Ltd.	293,200,000	-	293,200,000	-
Other customers	20,000,000	-	120,400,000	-
Others	213,300,507	(169,905,955)	478,013,029	(169,905,955)
Total	18,279,478,303	(169,905,955)	5,443,232,143	(169,905,955)

As at the accounting period ended, the Company has no other short-term receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

5b. Other long-term receivables

This is long-term mortgages and deposits.

Details	Ending balance		Beginning balance	
	Amount	Provision	Amount	Provision
Receivables from other organizations and individuals	299,700,000	-	187,000,000	-
Branch of Saigon Beer - Alcohol - Beverage Corporation - Saigon - Cu Chi Brewery	112,700,000	-	-	-
Ms Doan Thi Ut	100,000,000	-	100,000,000	-
Others	87,000,000	-	87,000,000	-
Total	299,700,000	-	187,000,000	-

As at the accounting period ended, the Company has no other long-term receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

6. Bad debts

Details	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Recoverable amount	Historical cost	Recoverable amount
<i>Overdue from 03 years or more</i>	<i>4,748,410,535</i>	<i>-</i>	<i>7,114,724,692</i>	<i>-</i>
- Tin Thanh Group JSC	4,153,288,274	-	6,251,144,922	-
- Duc Toan Private Enterprise	240,443,600	-	244,443,600	-
- Nguyen Dien Phong	171,461,955	-	171,461,955	-
- Phuc Thinh Construction Private Enterprise	95,436,351	-	95,436,351	-
- Phan Minh Tan	48,560,605	-	48,560,605	-
- Khanh Tran Private Enterprise	27,438,900	-	27,438,900	-
- Ngoc Tai Trading Co., Ltd.	11,780,850	-	11,780,850	-
- Others	-	-	264,457,509	-
Total	4,748,410,535	-	7,114,724,692	-

Recoverable amount are determined by the historical cost less the receivable debts which are made provision already.

The movement on provision for doubtful debts is as follows:

Details	Current year	Previous year
Beginning balance	(7,114,724,692)	(2,428,793,643)
Make provision during year	(3,068,400,412)	(5,141,318,699)
Reversal during year	5,434,714,569	455,387,650
Ending balance	(4,748,410,535)	(7,114,724,692)

7. Inventories

<i>Details</i>	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
Goods in transits	2,877,699,074	-	3,575,054,545	-
Merchandises	2,066,304,596	-	2,601,126,348	-
Total	4,944,003,670	-	6,176,180,893	-

In which:

- The Company has no inventory which are used as collateral for loans.
- The Company has no value of stagnant inventory, inferior or poor quality which can not afford to consume.

8. Prepaid expenses

Long-term prepaid expenses

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Land rent in one payment ⁽¹⁾	4,363,991,906	4,553,730,674
Costs for granting environmental permit in Tay Bac Cu Chi Industrial Park ⁽²⁾	758,245,156	915,123,460
Pump column repair costs	127,399,983	345,799,995
Tools	7,996,800	47,196,991
Others	97,133,329	9,030,663,688
Total	5,354,767,174	14,892,514,808

⁽¹⁾ According to the Land Lease Agreement No. 4598/HĐ-GTĐ dated 06th April 1999 signed by the Land Administration – Housing Department of Ho Chi Minh city regarding land lease in Tan An Hoi commune, Trung Lap Ha commune and Cu Chi town, Cu Chi district with area of 2,206,433 m², lease period of 50 years from 30th December 1998, payment method: land lease payment periodically every year. In which:

- The area of 81,971.5 m² has paid land rent from 01st January 2016 to 30th December 2048 with amount of VND 1,352,529,750 according to the Land rent payment notice No. 18887/TB-CT dated 28th December 2017.
- The area of 919,095.59 m² has paid land rent from 01st January 2017 to 29th December 2048 with amount of VND 4,760,096,823 according to the Land rent payment notice No. 8214/TB-CT dated 14th July 2017.

⁽²⁾ Costs for granting environmental permit in Tay Bac Cu Chi Industrial Park, Cu Chi district, Ho Chi Minh city from 21st November 2023 to 20th November 2030.

The movement on long-term prepaid expenses is as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Beginning balance	14,892,514,808	14,334,000,492
Increase during year	-	1,719,376,325
Allocation during year	(9,537,747,634)	(1,160,862,009)
Ending balance	5,354,767,174	14,892,514,808

9. Tangible fixed assets

Items	Buildings, structures	Machineries, equipments	Vehicles, transmissions	Management equipments and tools	Other tangible fixed assets	Total
I. Historical cost						
1. Beginning balance	35,011,136,179	8,272,937,330	9,975,707,314	4,166,714,912	1,052,769,922	58,479,265,657
2. Increase in year	-	1,295,551,700	-	-	-	1,295,551,700
Transfer from construction	-	1,295,551,700	-	-	-	1,295,551,700
3. Decrease in year	-	-	-	-	-	-
4. Ending balance	35,011,136,179	9,568,489,030	9,975,707,314	4,166,714,912	1,052,769,922	59,774,817,357
<i>In which:</i>						
fully-depreciated but still in use	8,772,090,739	6,074,686,124	7,643,718,950	3,975,560,506	874,917,293	27,340,973,612
II. Depreciation						
1. Beginning balance	23,384,388,144	7,360,323,948	8,324,509,089	4,014,328,198	936,113,911	44,019,663,290
2. Increase in year	1,244,153,342	417,257,318	233,198,832	64,286,120	22,231,584	1,981,127,196
Depreciation during year	1,244,153,342	417,257,318	233,198,832	64,286,120	22,231,584	1,981,127,196
3. Decrease in year	-	-	-	-	-	-
4. Ending balance	24,628,541,486	7,777,581,266	8,557,707,921	4,078,614,318	958,345,495	46,000,790,486
III. Net book value						
1. Beginning balance	11,626,748,035	912,613,382	1,651,198,225	152,386,714	116,656,011	14,459,602,367
2. Ending balance	10,382,594,693	1,790,907,764	1,417,999,393	88,100,594	94,424,427	13,774,026,871
<i>In which:</i>						
Temporarily unused	-	-	-	-	-	-
Waiting for liquidation	-	672,000,000	-	-	-	672,000,000

In which, as at the accounting period ended:

- The Company has no tangible fixed assets which are used to pledge, mortgage, guarantee.
- The Company has no commitments to purchase or sell assets of great value in the future.

10. Intangible fixed assets

Items	Land-use rights ^(*)	Accounting software	Total
I. Historical cost			
1. Beginning balance	7,115,446,550	1,071,311,000	8,186,757,550
2. Increase in year	-	-	-
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance	7,115,446,550	1,071,311,000	8,186,757,550
<i>In which:</i>			
fully-amortized fixed assets but still be used	-	-	-
II. Amortization			
1. Beginning balance	2,250,794,105	210,410,290	2,461,204,395
2. Increase in year	227,522,748	133,913,904	361,436,652
<i>Amortization during year</i>	227,522,748	133,913,904	361,436,652
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance	2,478,316,853	344,324,194	2,822,641,047
III. Net book value			
1. Beginning balance	4,864,652,445	860,900,710	5,725,553,155
2. Ending balance	4,637,129,697	726,986,806	5,364,116,503
<i>In which:</i>			
Temporarily unused	-	-	-
Waiting for liquidation	-	-	-

In which, as at the accounting period ended:

- The Company has no intangible fixed assets which are used to as collateral for loans.
- The Company has no commitments to purchase or sell assets of great value in the future.

^(*) Including the following Certificates of land-use rights:

- Land-use right for Gas station No. 6 according to the Certificate of land-use right No. 274582 dated 25th September 2009, lease term of 50 years, area of 418 m², in Tan Thong Hoi commune, Cu Chi district, Ho Chi Minh city.
- Land-use right for Gas station No. 8 according to the Certificate of land-use right No. 22255 dated 10th September 2013, lease term of 50 years, area of 932.3 m², in Phu My Hung commune, Cu Chi district, Ho Chi Minh city.
- Land-use right for Gas station No. 17 at land plot 106, belonging to map sheet No. 46, Pham Van Coi commune, Cu Chi district, Ho Chi Minh city according to the Certificate of land-use right No. CE 103986, number in the certificate issuance book: CT 80752 dated 07th September 2020, area of 1,118.9 m² (including 848.9 m² of perennial crops with a term of use until 14th May 2034 and 270 m² of rural residential land with long-term use), purpose of use: commercial - service land (Gas station No. 17), origin of use: receiving land transfer recognized by the State for land use rights such as land allocation with land use fee collection for 270 m², the State leases with annual land rent collection for 848.9 m².

11. Investment properties

Items	Land-use rights ^(*)	Infrastructure	Total
I. Historical cost			
1. Beginning balance	126,835,096,412	158,563,046,035	285,398,142,447
2. Increase in year	-	-	-
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance	126,835,096,412	158,563,046,035	285,398,142,447
<i>In which:</i>			
fully-depreciated but still in use	276,669,351	33,158,786,261	33,435,455,612
II. Depreciation			
1. Beginning balance	56,408,699,186	105,890,073,178	162,298,772,364
2. Increase in year	2,995,929,644	6,130,901,877	9,126,831,521
<i>Depreciation during year</i>	<i>2,995,929,644</i>	<i>6,130,901,877</i>	<i>9,126,831,521</i>
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance	59,404,628,830	112,020,975,055	171,425,603,885
III. Net book value			
1. Beginning balance	70,426,397,226	52,672,972,857	123,099,370,083
2. Ending balance	67,430,467,582	46,542,070,980	113,972,538,562

In which:

- The Company has no properties which are used to as collateral for loans.
- The Company has no commitments to purchase or sell properties of great value in the future.

^(*) This is the Land-use right of Tay Bac Cu Chi Industrial Park (including compensation and site clearance costs ... to form the industrial park).

According to the Vietnam Accounting Standards No. 05 "Investment Property", the fair value of investment property at the end of fiscal year must be presented. However, the Company has not yet determined the fair value of investment property due to the lack of conditions to do so.

Income and expenses related to leasing investment properties are as follows:

Details	Current year	Previous year
Income from rental	34,103,052,223	23,336,658,414
Direct expenses related to generating income from rental	9,126,831,521	10,744,876,173
Direct expenses not related to generating income from rental	-	-

12. Construction-in-progress

Details	Beginning balance	Expenses incurred during year	Transferred to fixed assets during year	Other decrease	Ending balance
Construction	99,352,696,440	2,514,174,271	(1,295,551,700)	(2,112,046,427)	98,459,272,584
Receiving the transfer of land-use right according to the Resolution of the Board of Management ⁽¹⁾	88,037,013,867	-	-	-	88,037,013,867
Cost of establishing Tay Bac Cu Chi Industrial Park phase 2	4,817,871,053	-	-	-	4,817,871,053
Resettlement area in Tay Bac Cu Chi Industrial Park	2,272,717,478	-	-	-	2,272,717,478
Compensation for clearance of Tay Bac Cu Chi Industrial Park (existing)	1,707,539,350	-	-	-	1,707,539,350
Cu Chi Service Center (Tan Thong Hoi Rest Stop)	1,844,102,909	-	-	(1,844,102,909)	-
Renovating and upgrading the centralized wastewater treatment station of Tay Bac Cu Chi Industrial Park from 3,000 m ³ to 5,000 m ³ /day and night	248,202,228	690,183,441	-	-	938,385,669
Renovation and upgrading of automatic monitoring system of wastewater treatment station	64,418,518	1,231,133,182	(1,295,551,700)	-	-
Others	360,831,037	592,857,648	-	(267,943,518)	685,745,167
Total	99,352,696,440	2,514,174,271	(1,295,551,700)	(2,112,046,427)	98,459,272,584

In which, as at the accounting period ended:

- The Company has no construction-in-progress which are used to as collateral for loans.
- Total interest expense is capitalized into construction-in-progress during year with amount of VND0.

⁽¹⁾ These are costs related to investment according to the Resolution of the Board of Management. In which, the cost of transferring land-use right was authorized by the Board of Management for Mr. Le Van Tu and Mr. Nguyen Minh Vuong according to the Resolution No. 29/NQ-HĐQT dated 20th January 2022, the Resolution No. 31/NQ-HĐQT dated 08th August 2022 and the Resolution No. 32/NQ-HĐQT dated 28th October 2022 on receiving the transfer and registering the ownership representative. The land-use rights have been transferred to Mr. Le Van Tu and Mr. Nguyen Minh Vuong as follows:

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
1	Le Van Tu	ĐĐ 864 140	74	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,673.40	Other annual crop land	01 st July 2064
2	Le Van Tu	W169348	127; 128	6	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	3,002	Colored rice	2064

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
3	Le Van Tu	BĐ 555738	74	52	Trung Lap Ha commune	2,475.40	Land for rice cultivation	2025
4	Le Van Tu	BE 055558	110	48	Trung Lap Ha commune	789.7	Land for rice cultivation	2025
5	Le Van Tu	CĐ 304505	582	11	Phuoc Hiep commune, Cu Chi district	907.70	Land specialized in wet rice cultivation	01 st July 2064
6	Nguyen Minh Vuong	BK 905984	246	11	Phuoc Hiep commune, Cu Chi district	3,842.40	Other annual crop land	2032
7	Le Van Tu	AC863105	29	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,923.60	Land for rice cultivation	2025
8	Nguyen Minh Vuong	T 420558	64	6	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,307.00	Colored rice	2064
9	Le Van Tu	BV339117	141	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,636.70	Land for rice cultivation	2064
10	Le Van Tu	BH600536	25	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,098.70	Land for rice cultivation	2025
11	Nguyen Minh Vuong	CM428913	20	21	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,630.70	Other annual crop land	20 th November 2064
12	Nguyen Minh Vuong	CN380333	148	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,536.60	Land for perennial crops	2044
13	Nguyen Minh Vuong	CN437065	175	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,330.90	Land for perennial crops	2044
14	Nguyen Minh Vuong	CP578772	147	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,467.30	Other annual crop land	2064
15	Nguyen Minh Vuong	CT081788	139	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,579.60	Other annual crop land	2064
16	Le Van Tu	DI941005	80	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	5,699.90	Land specialized in wet rice cultivation	26 th June 2026
17	Le Van Tu	AD420221	100	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	2,510.60	Land for rice cultivation	2026
18	Le Van Tu	DK737645	31	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	1,603.60	Land specialized in wet rice cultivation	01 st July 2026

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
19	Le Van Tu	AC863108	28	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,826.70	Land for rice cultivation	2025
20	Le Van Tu	AE134528	16	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	5,103.80	Land for rice cultivation	2026
21	Le Van Tu	BN239729	105	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	2,053.40	Land for rice cultivation	2027
22	Le Van Tu	BV339118	97	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,474.10	Land for rice cultivation	2064
23	Nguyen Minh Vuong	BA522295	37	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	2,763.00	Other annual crop land	2029
24	Le Van Tu	AO469146	119	52	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	3,300.10	Land for rice cultivation	2029

13. Deferred income tax assets

Details	Beginning balance	Recorded in business results during year	Ending balance
Provision for severance allowance	89,480,462	(7,622,238)	81,858,224
Provision for doubtful debts	700,374,123	(273,181,877)	427,192,246
Total	789,854,585	(280,804,115)	509,050,470

The Corporate income tax (CIT) rate used to determine the value of deferred income tax assets is 20%.

14. Short-term trade payables

Details	Ending balance	Beginning balance
Payables to other suppliers	793,630,257	4,424,499,050
Bao Loc Kien Giang Advertising Co., Ltd.	539,240,951	-
Lien Thanh Investment Construcion JSC	91,492,000	91,492,000
Others	162,897,306	4,333,007,050
Total	793,630,257	4,424,499,050

The Company has no the unpaid overdue debts.

15. Short-term advance payments from customers

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Advance payments from other customers	14,658,083	7,412,312
Nguyen Thi Chinh Private Enterprise – No.3	1,822,200	1,622,200
Branch 1 - Nguyen Thi Chinh Private Enterprise – No.2	3,500,000	368,600
Them Loc Petroleum Co., Ltd.	4,880,000	1,847,012
Alliance Construction and Investment JSC	1,426,590	
Others	3,029,293	3,574,500
Total	14,658,083	7,412,312

16. Tax and statutory obligations

Items	Beginning balance		Arising in year		Ending balance	
	Receivable	Payable	Payable	Already paid	Receivable	Payable
Value added tax (VAT)	-	110,629,819	34,090,854,327	(34,201,484,146)	-	-
Corporate income tax (CIT)	-	432,939,316	15,092,100,985	(14,381,642,546)	-	1,143,397,755
Personal income tax (PIT)	-	50,145,241	2,535,450,500	(2,534,674,479)	-	50,921,262
Land rent	-	-	2,041,706,694	(2,041,706,694)	-	-
Business license fee	-	-	17,000,000	(17,000,000)	-	-
Other taxes	-	367,615,503	333,149,223	(700,764,726)	-	-
Total	-	961,329,879	54,110,261,729	(53,877,272,591)	-	1,194,319,017

Value Added Tax (VAT)

The Company pay value added tax in accordance with deduction method at rate of 8%, 10%.

Corporate income tax (CIT)

The Company must pay corporate income tax on taxed income at the rate of 20%.

Personal income tax (PIT)

The Company has declared and paid under regulations.

Land rent

Land rent is paid according to the tax authority's notice.

Other taxes

The Company has declared and paid under regulations.

17. Payables to employees

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Wage and salary payable	5,265,412,506	3,687,119,989
Bonus payable	-	-
Total	5,265,412,506	3,687,119,989

18. Short-term accruals

This is an advance deduction for electricity costs, telephone bills, bank fees and audit fee.

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Audit fee	220,000,000	-
Electricity costs	88,842,259	82,240,015
Telephone bills	5,431,153	4,566,211
Bank fees	300,274	1,178,902
Total	314,573,686	87,985,128

19. Unearned revenue

This is the industrial park rental cost.

19a. Short-term unearned revenue

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Other unearned revenue	26,717,736,066	22,873,534,941
Alliance Construction and Investment JSC	3,487,388,892	3,487,388,892
Saigon Beer Center Trading JSC – Cu Chi branch	4,029,486,117	4,029,486,117
Others	19,200,861,057	15,356,659,932
Total	26,717,736,066	22,873,534,941

19b. Long-term unearned revenue

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Other unearned revenue	758,360,272,312	480,049,760,179
Unilever Vietnam International Co., Ltd.	289,487,911,000	-
Saigon Beer Center Trading JSC – Cu Chi branch	87,735,815,255	91,765,301,372
Alliance Construction and Investment JSC	76,722,555,624	80,209,944,516
Others	304,413,990,433	308,074,514,291
Total	758,360,272,312	480,049,760,179

The Company does not have a contract that is likely to be unenforceable.

20. Other payables

20a. Other short-term payables

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Short-term payables to related parties	90,000,000	-
Mortgages, deposits	90,000,000	-
- Vietnam Asia Joint Stock Commercial Bank (VietABank) - Bac Saigon branch	90,000,000	-
Short-term payables to others	5,366,855,815	7,281,308,399
Mortgages, deposits	3,317,143,000	5,719,351,378
- Earth Transformation Enterprises JSC	3,140,643,000	3,140,643,000
- Other customers	176,500,000	2,578,708,378
Dividends payable	1,835,039,784	1,441,504,184
Others	214,673,031	120,452,837
Total	5,456,855,815	7,281,308,399

20b. Other long-term payables

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Other long-term payables to related parties	-	90,000,000
Mortgages, deposits	-	90,000,000
- Vietnam Asia Joint Stock Commercial Bank (VietABank) - Bac Saigon branch	-	90,000,000
Long-term payables to others	1,527,822,486	1,093,188,293
Mortgages, deposits	1,439,082,093	1,006,390,000
- SGE Fuel Co., Ltd.	600,000,000	-
- Binh Duong Yuto Packaging Technology Co., Ltd.	300,000,000	-
- Bach Khoa Mechanical and Metal Casting JSC	200,000,000	200,000,000
- Mortgages of the Company's gas cylinders	339,082,093	182,140,000
- Other customers	-	624,250,000
Others	88,740,393	86,798,293
Total	1,527,822,486	1,183,188,293

20c. Unpaid overdue debts

The Company has no the unpaid overdue debts.

21. Provision for short-term payables

This is provision for severance allowance.

22. Bonus and welfare funds

<i>Details</i>	Beginning balance	Increase due to make appropriation of profit ^(*)	Other increase	Spending funds during year	Ending balance
Bonus fund	2,003,590	2,235,425,877	2,093,423	(82,200,000)	2,157,322,890
Welfare fund	1,228,927,055	1,633,461,508	-	(1,182,956,995)	1,679,431,568
Bonus fund to the Management and Executive Board	13,530,247	893,295,043	-	(895,700,000)	11,125,290
Total	1,244,460,892	4,762,182,428	2,093,423	(2,160,856,995)	3,847,879,748

^(*) The Company made appropriation of Bonus and welfare funds, Bonus fund to the Management and Executive Board according to the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 03/NQ-ĐHĐCĐ dated 28th March 2025.

23. Owners' equity

23a. The movement on the owners' equity

Items	Owners' invested equity	Surplus of share capital	Treasury stock	Development and investment funds	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5	6
Beginning balance in previous year	177,438,650,000	42,348,674,000	(4,118,929,325)	24,071,844,229	25,155,426,972	264,895,665,876
Increase in previous year	-	-	-	-	32,827,950,428	32,827,950,428
Decrease in previous year	-	-	-	-	(25,155,426,972)	(25,155,426,972)
Ending balance in previous year / Beginning balance in current year	177,438,650,000	42,348,674,000	(4,118,929,325)	24,071,844,229	32,827,950,428	272,568,189,332
Increase in current year	-	-	-	-	50,350,986,083	50,350,986,083
Decrease in current year	-	-	-	-	(32,827,950,428)	(32,827,950,428)
Ending balance in current year	177,438,650,000	42,348,674,000	(4,118,929,325)	24,071,844,229	50,350,986,083	290,091,224,987

23b. Details of the owners' invested equity:

<i>Details</i>	Proportion	Ending balance	Beginning balance
State shareholders (*)	25.68%	45,562,500,000	45,562,500,000
Other shareholders	74.32%	131,876,150,000	131,876,150,000
Total	100.00%	177,438,650,000	177,438,650,000

(*) State shareholder is Ho Chi Minh City Finance and Investment State-Owned Company (HFIC).

Details of charter capital contribution are as follows:

<i>Details</i>	Business registration certificate	Contributed charter capital	Remaining charter capital
State shareholders	45,562,500,000	45,562,500,000	-
Other shareholders	131,876,150,000	131,876,150,000	-
Total	177,438,650,000	177,438,650,000	-

23c. Transactions on capital with owners and distribution of dividends and profit

<i>Details</i>	Current year	Previous year
- Owners' invested equity	-	-
+ Beginning balance	177,438,650,000	177,438,650,000
+ Increase during the year	-	-
+ Decrease during the year	-	-
+ Ending balance	177,438,650,000	177,438,650,000
- Dividends and profit already divided	28,065,768,000	22,803,436,500
- Dividends and profit already paid	(27,672,232,400)	(22,991,410,150)

23d. Stocks

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
Number of stocks being registered to issue	17,743,865	17,743,865
Number of stocks already issued/public offering	17,743,865	17,743,865
<i>Common stocks</i>	17,743,865	17,743,865
<i>Preferred stocks</i>	-	-
Number of buy-back stocks	202,760	202,760
<i>Common stocks</i>	202,760	202,760
<i>Preferred stocks</i>	-	-
Number of outstanding stocks	17,541,105	17,541,105
<i>Common stocks</i>	17,541,105	17,541,105
<i>Preferred stocks</i>	-	-
Nominal value of outstanding stocks (vnd/stock)	10,000	10,000

23e. Dividends

<i>Details</i>	Current year	Previous year
- Dividends declared and paid out during year	(27,672,232,400)	(22,991,410,150)
+ <i>Dividends declared on common stocks</i>	(27,672,232,400)	(22,991,410,150)
+ <i>Dividends declared on preferred stocks</i>	-	-
- Dividends declared after the accounting period ended	-	-
+ <i>Dividends declared on common stocks</i>	-	-
+ <i>Dividends declared on preferred stocks</i>	-	-
- Dividends of accumulated preferred stocks unrecognized	-	-

23f. Development and investment funds

- Development and investment fund has made deduction from profit after corporate income tax and be used to invest in expanding business activities or intensive investment of the Company.
- The deduction and use of Development and investment fund must comply with the current financial policy for each form of enterprise or the decision of the Owner.

23g. Profit distribution

Profit distribution during year, the Company based on the Resolution of 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 03/NQ-ĐHĐCĐ dated 28th March 2025.

Beginning balance		32,827,950,428
Profit after corporate income tax		50,350,986,083
Profit distribution during year:		(32,827,950,428)
- <i>Bonus fund</i>	2,235,425,877	
- <i>Welfare fund</i>	1,633,461,508	
- <i>Bonus fund to the Management and Executive Board</i>	893,295,043	
- <i>Dividend distribution to shareholders</i>	28,065,768,000	
Ending balance of undistributed earnings		50,350,986,083

24. Off-balance sheet items

This is bad debts written off.

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance	Reason
Ben Thanh Mechanical Co., Ltd.	418,557,150	418,557,150	Unrecoverable
Ngo Thai Duc	7,352,000	7,352,000	Unrecoverable
Total	425,909,150	425,909,150	

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENTS (Currency: VND)

1. Revenues from sale of goods and rendering of services

1a. Total revenues

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Sale of merchandises	332,033,888,277	383,552,984,511
Industrial park rental	34,103,052,223	23,336,658,414
Rendering of services	16,201,872,162	16,860,257,482
Total	382,338,812,662	423,749,900,407

1b. Revenues from sale of goods and rendering of services to related parties

Transactions on sale of goods and rendering of services to subsidiaries and associated companies are presented in the Notes No. V.2c.

Transactions on sale of goods and rendering of services to related parties that are not subsidiaries and associated companies are as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
<i>Tay Bac Development Construction JSC</i>		
Sale of goods	147,224,676	177,186,890
Rental space	109,090,910	109,090,910
<i>Vietnam - Asia Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)</i>		
Rental space	432,000,000	432,000,000
Total	688,315,586	718,277,800

2. Cost of goods sold

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Merchandises	318,399,949,494	369,039,432,292
Industrial park rental	9,126,831,521	10,744,876,173
Rendering of services	3,418,566,216	3,057,493,426
Total	330,945,347,231	382,841,801,891

3. Income from financial activities

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Interest on deposits	39,155,434,924	20,026,997,542
Dividends and profits received	1,200,000,000	1,200,000,000
Transfer of stocks	2,621,883,056	-
Others	36,376,826	72,927,956
Total	43,013,694,806	21,299,925,498

4. Expenses from financial activities

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Securities transfer costs	22,636,065	2,329,824,706
Provision for devaluation of trading securities	-	2,586,927,600
Reversal of provision for devaluation of trading securities	(14,571,576,529)	(21,959,261,251)
Provision for investment in other entities	173,378,436	244,786,043
Reversal of provision for investment in other entities	(173,378,436)	(244,786,043)
Total	(14,548,940,464)	(17,042,508,945)

5. Selling expenses

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Employee costs	8,533,366,900	8,515,094,796
Tools, equipments	113,298,130	73,216,148
Depreciation/Amortization of fixed assets	1,481,924,277	1,583,785,975
Outsourcing expenses	12,679,135,133	2,811,151,317
Others	944,461,381	985,127,951
Total	23,752,185,821	13,968,376,187

6. General & administration expenses

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Wage and salary	11,218,747,891	9,728,776,660
Management materials	448,097,168	234,307,235
Office equipments	93,408,793	165,086,598
Depreciation/Amortization of fixed assets	608,651,471	562,571,459
Taxes and duties	2,258,885,275	1,275,702,009
Provision for doubtful debts	3,083,415,022	5,141,318,699
Reversal of doubtful debts	(5,434,714,569)	(455,387,650)
Outsourcing expenses	3,309,349,223	2,708,635,788
Others	4,845,598,887	4,041,158,765
Total	20,431,439,161	23,402,169,563

7. Other income

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Income from tenant transfer fees	3,094,472,727	-
Others	34,195,575	11,618,555
Total	3,128,668,302	11,618,555

8. Other expenses

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Penalty for late payment of CIT, VAT	333,149,223	555,150,560
Transfer of costs for Cu Chi service center	1,844,102,909	-
Others	706	34,883,333
Total	2,177,252,838	590,033,893

9. Current Corporate Income tax (CIT) expense

The Company must pay corporate income tax on taxed income at the rate of 20%.

Estimated corporate income tax (CIT) payable during the year is as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Total pre-tax accounting profit	65,723,891,183	41,301,571,871
Increase/ Decrease adjustments of accounting profit to determine profit subject to corporate income tax:	9,736,613,740	4,143,713,669
- <i>Increase adjustments</i>	12,340,634,316	5,343,713,669
+ Remuneration of the Board of Management, the Supervisory Board	612,000,000	612,000,000
+ Expenses are not related to production and business	11,728,634,316	1,229,843,054
+ Provision for doubtful debts	-	3,501,870,615
- <i>Decrease adjustments</i>	(2,604,020,576)	(1,200,000,000)
+ Dividends	(1,200,000,000)	(1,200,000,000)
+ Provision for severance allowance	(38,111,190)	-
+ Provision for doubtful debts	(1,365,909,386)	-
Taxable income	75,460,504,923	45,445,285,540
Transferring losses and offsetting gains/losses	-	-
Taxed income	75,460,504,923	45,445,285,540
Corporate income tax (CIT) rate	20%	20%
Current corporate income tax (CIT) expense	15,092,100,985	9,089,057,108
Additional corporate income tax from previous years	-	93,225,600
Current corporate income tax (CIT) expense	15,092,100,985	9,182,282,708

The Company's tax declaration are subject to examination by the tax authorities as the application of tax laws and regulations to different for each types of transactions. The tax amounts is presented in the Financial Statements for the fiscal year ended 31st December 2025 will be subject to change according to the finalization of the decision of the tax authorities.

10. Deferred Corporate Income tax expense

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary differences	-	(708,661,265)
Deferred corporate income tax expense arising from reversal of deferred income tax assets	280,804,115	-
Total	280,804,115	(708,661,265)

11. Gains on stock

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Accounting profit after Corporate income tax of the Company's shareholders	50,350,986,083	32,827,950,428
<i>Increase and decrease adjustments of accounting profit to determine profit or loss is allocated for shareholders holding common stock:</i>	<i>(7,894,928,338)</i>	<i>(4,762,182,428)</i>
Making appropriation of bonus and welfare funds, bonus to the Board of Management ^(*)	(7,894,928,338)	(4,762,182,428)
Profit to calculate gains on stock	42,456,057,745	28,065,768,000
Average outstanding common stock during year	17,541,105	17,541,105
Gains on stock (VND/stock)	2,420	1,600

^(*) The Company make temporary appropriation of bonus fund, welfare fund, bonus to the Board of Management and the Executive Board according to the ratio in the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 03/NQ-ĐHĐCĐ dated 28th March 2025. These amounts will be adjusted according to the official Resolution of the General Meeting of Shareholders.

Average outstanding common stock during year is calculated as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Beginning balance of outstanding common stock	17,541,105	17,541,105
Effect of buy-back common stock during year	-	-
...	-	-
Average outstanding common stock during year (stock)	17,541,105	17,541,105

12. Diluted gains on stock

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Profit is allocated for shareholders holding common stock to calculate gains on stock	42,456,057,745	28,065,768,000
Increase / decrease adjustments of profit:	-	-
...		
Profit to calculate diluted gains on stock	42,456,057,745	28,065,768,000
Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock	17,541,105	17,541,105
Diluted gains on stock (VND/stock)	2,420	1,600

Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock is calculated as follows:

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Beginning balance of outstanding common stock	17,541,105	17,541,105
Effect of buy-back common stock during year	-	-
...	-	-
Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock (VND/stock)	17,541,105	17,541,105

13. Expenses from operating activities by nature

<i>Details</i>	Current year	Previous year
Raw materials, supplies	695,950,765	503,064,256
Wage and salary	19,752,114,791	18,243,871,456
Depreciation/Amortization of fixed assets	11,469,395,369	12,941,494,107
Outsourcing expenses	23,196,813,255	12,249,383,896
Others	3,438,760,721	9,712,217,765
Total	58,553,034,901	53,650,031,480

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CASH FLOW STATEMENT (Currency: VND)

1. Non-monetary transactions

During year, the Company has not incurred non-monetary transactions.

2. Cash and cash equivalents held by the Company that is not available for use

The Company has not incurred cash and cash equivalents held by the Company that is not available for use.

3. Proceeds from borrowings

The Company has not incurred proceeds from borrowings.

4. Repayments of borrowing principal

The Company has not incurred repayments of borrowing principal.

VIII. OTHER INFORMATION (Currency: VND)

1. Contingent assets

The Company has not incurred contingent assets would affect the financial statements, which need any adjustments to the figures or disclosures in the financial statements.

2. Contingent liabilities

The Company has not incurred contingent liabilities would affect the financial statements, which need any adjustments to the figures or disclosures in the financial statements.

3. Operating lease assets

As at the accounting period ended, future minimum lease payments derived from the irrevocable operating lease are as follows:

<i>Details</i>	Ending balance	Beginning balance
From 1 year or less	21,296,688,765	10,264,415,950
Over 1 year to 5 years	29,172,409,257	27,879,001,578
Over 5 years	63,012,831,510	66,046,058,829
Total	113,481,929,532	104,189,476,357

The total additional rental amount is recorded as revenue during year with amount of VND 521,838,315 (previous year with amount of VND 930,697,546).

4. Transactions and balances with related parties

The Company's related parties include: members of key management, individuals related to members of key management and other related parties.

4a. Transactions and balances with members of key management and individuals related to members of key management

Members of key management include: members of the Board of Management, the Supervisory Board and members of the Executive Board.

Individuals related to members of key management are close members of the family of members of key management.

Transactions with members of key management and individuals related to members of key management

The Company has not incurred transactions on sale of goods and rendering of services with members of key management and individuals related to members of key management.

Guarantee commitments

The Company has not used fixed assets, inventories, ... as collateral for loans of members of key management and individuals related to members of key management.

Besides, there is no members of key management and individuals related to members of key management who use their own properties to secure the loans of the Company.

Liabilities with members of key management and individuals related to members of key management

As at the accounting period ended, the Company has no liabilities with members of key management and individuals related to members of key management.

Income of members of key management ()*

Details:	Current year	Previous year
Wage and salary, bonus	6,561,407,707	4,063,930,338
Remuneration	732,000,000	732,000,000
Dividends	2,564,315,200	2,785,506,100
Other income	96,996,000	114,312,000
Total	9,954,718,907	7,695,748,438

Details of income of members of key management are as follows:

Details	Wage and salary, bonus	Remuneration	Dividends	Other income	Total
Current year					
Board of Management	3,421,086,464	492,000,000	2,537,720,000	27,300,000	6,478,106,464
Phan Van Toi	1,350,202,823	-	242,992,000	15,300,000	1,608,494,823
Nguyen Viet Truong An	116,600,000	132,000,000	-	-	248,600,000
Doan Minh Duy	1,742,283,641	120,000,000	1,459,752,000	12,000,000	3,334,035,641
Phan Hoang Tuan	106,000,000	120,000,000	834,976,000	-	1,060,976,000
Pham Hong Diep	106,000,000	120,000,000	-	-	226,000,000
Supervisory Board	212,000,000	240,000,000	2,432,000	-	454,432,000
Pham Van Hau	106,000,000	120,000,000	2,432,000	-	228,432,000
Nguyen Ngoc Dang Khoa	53,000,000	60,000,000	-	-	113,000,000
Ngo Thi Bich Tram	53,000,000	60,000,000	-	-	113,000,000

<i>Details</i>	Wage and salary, bonus	Remuneration	Dividends	Other income	Total
Executive Board	2,928,321,243	-	24,163,200	69,696,000	3,022,180,443
Nguyen Van Tam	86,557,341	-	-	-	86,557,341
Tran Huu Nghia	885,482,362	-	15,491,200	34,464,000	935,437,562
Pham Ha Minh	1,172,105,720	-	-	12,000,000	1,184,105,720
Lieu Minh Hien	784,175,820	-	8,672,000	23,232,000	816,079,820
Total	6,561,407,707	732,000,000	2,564,315,200	96,996,000	9,954,718,907

<i>Details</i>	Wage and salary, bonus	Remuneration	Dividends	Other income	Total
Previous year					
Board of Management	2,277,195,474	492,000,000	2,061,897,500	30,000,000	4,861,092,974
Phan Van Toi	896,475,542	-	197,431,000	15,000,000	1,108,906,542
Nguyen Viet Truong An	-	132,000,000	-	-	132,000,000
Doan Minh Duy	1,380,719,932	120,000,000	1,186,048,500	15,000,000	2,701,768,432
Phan Hoang Tuan	-	120,000,000	678,418,000	-	798,418,000
Pham Hong Diep	-	120,000,000	-	-	120,000,000
Supervisory Board	-	240,000,000	1,976,000	-	241,976,000
Pham Van Hau	-	120,000,000	1,976,000	-	121,976,000
Nguyen Ngoc Dang Khoa	-	60,000,000	-	-	60,000,000
Ngo Thi Bich Tram	-	60,000,000	-	-	60,000,000
Executive Board	1,786,734,864	-	721,632,600	84,312,000	2,592,679,464
Nguyen Van Tam	619,714,713	-	702,000,000	15,000,000	1,336,714,713
Tran Huu Nghia	603,208,631	-	12,586,600	41,208,000	657,003,231
Lieu Minh Hien	563,811,520	-	7,046,000	28,104,000	598,961,520
Total	4,063,930,338	732,000,000	2,785,506,100	114,312,000	7,695,748,438

(*) Members of key management include: members of the Board of Management, the Supervisory Board and members of the Executive Board.

4b. Transactions and balances with other related parties

The Company's other related parties include:

- Associated companies, jointly-controlled entities.
- Individuals have the right to directly or indirectly vote in the Company and close members of their family.
- Companies of members of key management and individuals have the Company's direct or indirect voting rights and close members of their families.

The Company's other related parties include:

Other related parties	Relationship
Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)	The Company is a shareholder and Mr. Phan Van Toi is a member of the Board of Management at the bank
Tay Bac Development Construction JSC	The Company is a shareholder and Mr. Phan Van Toi is a member of the Board of Management
Petrolimex Sai Gon One Member Limited Liability Company	The Company is a shareholder

Transactions with other related parties

Transactions with subsidiaries and associated companies is presented in the Notes No. V.2c.

Transactions arising between the Company and other related parties that are not subsidiaries, joint ventures and associates are as follows:

Details:	Current year	Previous year
<i>Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)</i>		
Selling stocks	2,621,883,056	11,148,570,000
Providing goods and services	-	-
Collecting space rental fees	475,200,000	475,200,000
<i>Tay Bac Development Construction JSC</i>		
Providing goods and services		
Proceeds from sale of goods	174,510,399	185,529,039
Collecting space rental fees	120,000,000	120,000,000
Purchase of goods		
Payable for purchases of goods and services	88,128,000	88,128,000
Already paid for purchases of goods and services	88,128,000	88,128,000
<i>Petrolimex Sai Gon One Member Limited Liability Company</i>		
Purchase of goods		
Payable for purchases of goods and services	4,851,167,280	28,364,312,616
Already paid for purchases of goods and services	4,875,456,100	28,047,344,764
Recovering deposits and mortgages	100,000,000	-

Guarantee commitments

The Company has not used fixed assets, inventories as collateral for loans of other related parties.

Besides, there is no other related parties who use their own properties to secure the loans of the Company.

Liabilities with other related parties

Liabilities with other related parties is presented in the Notes No. V.

Receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash. There is not any provision for doubtful debts which was made for liabilities of other related parties.

5. Capitalized interest expenses

In year, the Company has not incurred capitalized interest expenses.

6. Segment Reporting

The Company selected the business segment reporting as the primary reporting due to the risk and profitability ratios are affected primarily by differences in products and services provided by the Company. The geographical segment reporting is as the secondary reporting. The Company's operating activities are organized and managed according to characteristics of the products and services provided by the Company with each department is a strategic business unit providing different products to serve the various markets.

Segment reporting is presented according to the business field

<i>Details</i>	Commercial activities	Industrial park rental activities	Other activities	Total
Current year				
Net revenues from sale of goods and rendering of services	332,033,888,277	34,103,052,223	16,201,872,162	382,338,812,662
Cost of goods sold	318,399,949,494	9,126,831,521	3,418,566,216	330,945,347,231
Gross profit from sale of goods and rendering of services	13,633,938,783	24,976,220,702	12,783,305,946	51,393,465,431
Previous year				
Net revenues from sale of goods and rendering of services	383,552,984,511	23,336,658,414	16,860,257,482	423,749,900,407
Cost of goods sold	369,039,432,292	10,744,876,173	3,057,493,426	382,841,801,891
Gross profit from sale of goods and rendering of services	14,513,552,219	12,591,782,241	13,802,764,056	40,908,098,516

Segment reporting is presented according to geography

In year, whole activities of the Company takes place in the territory of Vietnam.

7. Collateral

The Company does not mortgage any assets to the other entities as at 31st December 2025.

8. Going-concern assumption

As at the date of the financial statements, there is not any factor which affect the going-concern assumption of the Company. Therefore, the financial statements for the fiscal year ended 31st December 2025 are prepared on the basis of the going-concern assumption.

9. Subsequent events

In the opinion of the Executive Board, the Company's the financial statements for the fiscal year ended 31st December 2025 would not be seriously affected by any important items, transactions, or any extraordinary events happened to the date of this report, which need any adjustments to the figures or disclosures in the financial statements.

10. Other information

According to the Resolution No. 10/NQ-HĐQT dated 27th May 2025 of the Board of Management on approving the issue of new shares to increase charter capital in the period of 2025-2028 to implement the Cu Chi Northwest Industrial Park expansion project and assigning the General Director to organize the implementation, select and work with the Securities Company on the issuance consultancy, complete the dossier to submit to the General Meeting of Shareholders to carry out the next steps and the Resolution No. 12/NQ-HĐQT dated 07th August 2025 of the Board of Management on approving the organization of extraordinary General Meeting of Shareholders on 30th September 2025 to approve the above matter.

Prepared by



NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant



LIEU MINH HIEN

Ho Chi Minh city, 19th March 2026

General Director



DOAN MINH DUY

Kính gửi :

**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi chân thành cảm ơn Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM đã quan tâm và hỗ trợ nhiệt tình Công ty chúng tôi trong việc đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty chúng tôi thời gian vừa qua.

Theo quy định tại điểm b, khoản 1, điều 10, chương 2 của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính: "*b) Công ty đại chúng phải công bố thông tin về báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm cả báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính đó và văn bản giải trình của công ty trong trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính.*"

Và theo quy định tại khoản 1, điều 14, chương 2 của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính: "*1. Tổ chức niêm yết cổ phiếu, công ty đại chúng quy mô lớn phải công bố các nội dung định kỳ theo quy định tại Điều 10 Thông tư này.*"

Tại quy định tại khoản 5, điều 11, chương 2 của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính: "*5. Trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán hoặc kết luận soát xét không phải là ý kiến kiểm toán hoặc kết luận soát xét chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hoặc báo cáo tài chính có điều chỉnh hồi tố, công ty đại chúng phải công bố thông tin về ý kiến kiểm toán, kết luận soát xét, kết quả điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Thông tư này.*"

Dù ý kiến của kiểm toán viên chấp nhận toàn phần (công ty không thuộc trường hợp cần phải gửi văn bản giải trình theo quy định), nhưng chúng tôi muốn gửi công văn đề Quý cơ quan hiểu rõ hơn về báo cáo kiểm toán. Công ty giải trình như sau:

– Ý kiến của kiểm toán viên về đoạn "Vấn đề khác" trên Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

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

Trên đây là giải trình của Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi về Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Rất mong nhận được sự xem xét và chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

Xin cảm ơn và trân trọng kính chào./.

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



ĐOÀN MINH DUY



Phần xác nhận của

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES):

Chúng tôi xác nhận việc giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi về vấn đề nêu trên là hoàn toàn phù hợp với số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được chúng tôi kiểm toán.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Ths. HUỖNH TRÚC LÂM

Nơi nhận:

- Như trên
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt



**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JSC**

No.: 126 /CV-CIDICO

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness



**Re: Explanation of the Independent
Auditor's Report for the year 2025**

Cu Chi district, 23rd March 2026

**To: STATE SECURITIES COMMISSION
HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE**

CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC would like to express our sincere thanks to State Securities Commission, Ho Chi Minh city Stock Exchange for having interested and assisting our Company in registering to list our Company's stocks.

In accordance with point b, Clause 1, Article 10, Chapter 2 of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16th November 2020 of the Ministry of Finance: *"b) The public company must disclose information about its audited annual financial statements, including the auditor's report on the audit of such financial statements and its explanation about any qualified opinions on financial statements."*

And in accordance with Clause 1, Article 14, Chapter 3 of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16th November 2020 of the Ministry of Finance: *"1. Listed organizations and large-scale public companies shall periodically disclose information according to Article 10 of this Circular."*

In accordance with Clause 5, Article 11, Chapter 2 of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16th November 2020 of the Ministry of Finance: *"5. If the audit organization gives qualified opinions or review conclusions on financial statements or the financial statements are given retroactive adjustments, the public company must disclose information about such audit opinions, review conclusions or retroactive adjustments to the financial statements within the deadlines prescribed in Clause 1 Article 10, Clause 2 and Clause 3 Article 14 of this Circular."*

Although the auditor has given an unqualified opinion (*the Company is not required to submit a written explanation as prescribed*), we would like to send an official dispatch on the auditor's report for your better understanding. The Company's explanation is as follows:

– Auditor's opinion on the "Other matter" paragraph in the Independent Auditor's Report for the fiscal year ended 31st December 2025:

"The scope of accompanying financial statements is only to reflect the financial position in the business activities of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC and does not include the results of maintenance and repair activities of the Industrial Park. The results of maintenance and repair activities of the Industrial Park are presented in a separate financial statements based on the Decision No. 76/2024/QĐ-UBND dated 16th October 2024 of the People's Committee of Ho Chi Minh City, effective from 31st October 2024, the Regulations promulgated together with this Decision will be applied starting from the fiscal year 2024."



Above is the explanation of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC on the Independent Auditor's Report for the fiscal year ended 31st December 2025. We look forward to receiving the consideration and approval of State Securities Commission and Ho Chi Minh city Stock Exchange.

Thank you and best regards./.

**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JSC
GENERAL DIRECTOR
(signed)
DOAN MINH DUY**



Confirmation of

Vietvalues Audit and Consulting Co., Ltd.:

We confirm that the explanation of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC on the above issue is completely consistent with the Company's financial statements for the fiscal year ended 31st December 2025 which we have audited.

Ho Chi Minh city, 23rd March 2026

DEPUTY GENERAL DIRECTOR

(signed)

HUYNH TRUC LAM (LL.M.)

File:

- *As above*
- *Vietvalues Audit and Consulting Co., Ltd.*





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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 125/CV – CTY
V/v: Giải trình biến động về
lợi nhuận sau thuế năm 2025

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

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

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

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp – Thương Mại Cũ Chi (Mã chứng khoán: CCI) giải trình chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong năm 2025 thay đổi 10% trở lên so báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

DVT: VND

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = (2)/(1)
1	Tổng doanh thu	423.749.900.407	382.338.812.662	90,2%
2	Lợi nhuận sau thuế	32.827.950.428	50.350.986.083	153,4%

Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 là 382.338.812.662 đồng, giảm 41.411.087.745 đồng tương đương giảm 9,8 % so với năm 2024 chủ yếu là do doanh thu hoạt động kinh doanh xăng dầu giảm.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 là 50.350.986.083 đồng tăng 17.523.035.655 đồng tương đương tăng 53,4 % so với năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu hoạt động tài chính tăng 21.713.769.308 đồng, tương đương tăng 102% so với năm 2024 do hoạt động quản trị khoản đầu tư cổ phiếu có hiệu quả và tối ưu nguồn vốn hoạt động kinh doanh trong năm 2025.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐOÀN MINH DUY



No : 125/ CV-CCI

Ho Chi Minh City, March 23, 2026

Re: Explanation of Changes
in Profit After Tax for 2025

To : - The State Securities Commission of Vietnam
- The Ho Chi Minh City Stock Exchange

Pursuant to:

- The Securities Law No. 70/2006/QH11 passed by the 11th National Assembly on June 29, 2006.

- Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding information disclosure in the securities market.

In compliance with the periodic disclosure requirements for listed organizations on the Ho Chi Minh City Stock Exchange, Cu Chi Industrial and Commercial Investment Joint Stock Company (Stock code: CCI) provides an explanation for the fluctuation in the Company's profit after tax in 2025, which changed by 10% or more compared to the same period last year, as follows:

Unit: VND

No.	Indicator	2024	2025	Change (%)
1	Total revenue	423,749,900,407	382,338,812,662	90.2%
2	Post-tax profit	32,827,950,428	50,350,986,083	153.4%

Total revenue from sales and service provision in 2025 was 382,338,812,662 VND, down 41,411,087,745 VND, equivalent to a decrease of 9.8% compared to the same period in 2024, mainly due to reduced revenue from petroleum business operations.

Profit after tax in 2025 was 50,350,986,083 VND, an increase of 17,523,035,655 VND, equivalent to an increase of 53.4% compared to 2024. The primary driver was an increase in financial income of 21,713,769,308 VND, equivalent to 102% compared to the same period last year, resulting from the effective management of equity investments and the optimization of working capital throughout 2025.

Sincerely, 

Cc:

- As above
- Office archive

