



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

---8008 8008---

Số: 45/2025/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIAL LIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

HCM city, October 20th, 2025.

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

Mã chứng khoán: **CCI**

Stock code: CCI

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

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

Điện thoại: **028. 38920587** Fax: **028.38921008.**

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

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

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

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

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

Điện thoại: **028. 38920587** Fax: **028.38921008.**

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Loại thông tin công bố:

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

Style of information disclosure:

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

Nội dung công bố thông tin:

Content of disclosure:



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

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

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 (đính kèm file PDF).
- *Financial Statements for 3rd quarter of 2025 (attached PDF)*
- Công văn giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025 (đính kèm file PDF).
- *Official dispatch written explanation about fluctuates of profits after tax of 3rd quarter of 2025 (attached PDF)*

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

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Person conducts information disclosure



Lê Văn Tư

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chief executive officer - CEO



Đoàn Minh Duyệt





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 20 tháng 10 năm 2025

Số: 363/CV – CTY

V/v: Giải trình biến động về
lợi nhuận sau thuế Quý III/2025

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

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

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

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

DVT: VND

Stt	Chỉ tiêu	Quý III/2024	Quý III/2025	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = (2)/(1)
1	Tổng doanh thu	105.221.891.253	94.550.876.391	89,9%
2	Lợi nhuận sau thuế	5.567.283.365	10.485.891.110	188,4%

Tổng doanh thu Quý 3 năm 2025 là 94.550.876.391 đồng, giảm 10.671.014.862 đồng tương đương giảm 10,1 % so với cùng kỳ quý 3 năm 2024, nguyên nhân là do biến động giảm giá bán bình quân xăng dầu so với cùng kỳ 5%.

Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025 là 10.485.891.110 đồng, tăng 4.918.607.745 đồng tương đương tăng 88,4% so với cùng kỳ Quý 3 năm 2024, nguyên nhân là do thu nhập tài chính tăng 5.627.414.606 đồng so với cùng kỳ.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



ĐOÀN MINH DUY



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

MÃ SỐ THUẾ: 0302704764

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

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

(Từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025)

MỤC LỤC

	NỘI DUNG	TRANG
1	Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ quý III năm 2025 từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025	5-44

Bảng Cân đối Kế toán giữa niên độ

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Công Nghiệp - Thương Mại Cũ Chi

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

Mẫu số B01a-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**Quý III Năm 2025**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		822.931.561.615	503.859.599.266
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	37.611.274.641	26.342.650.459
1. Tiền	111		16.030.119.048	15.362.452.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		21.581.155.593	10.980.198.293
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		742.395.548.185	454.772.798.600
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	62.895.548.185	75.364.375.129
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a		(14.571.576.529)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	679.500.000.000	393.980.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38.254.705.582	16.483.519.314
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	9.790.805.576	12.125.161.140
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.887.433.159	6.029.850.723
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	27.578.877.382	5.443.232.143
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(5.002.410.535)	(7.114.724.692)
IV. Hàng tồn kho	140		4.580.033.207	6.176.180.893
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.580.033.207	6.176.180.893
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		90.000.000	84.450.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	90.000.000	84.450.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		274.281.517.198	290.956.591.438
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		299.700.000	187.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	299.700.000	187.000.000
II. Tài sản cố định	220		19.710.492.341	20.185.155.522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	14.256.016.675	14.459.602.367
- Nguyên giá	222		59.774.817.357	58.479.265.657
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(45.518.800.682)	(44.019.663.290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.454.475.666	5.725.553.155
- Nguyên giá	228		8.186.757.550	8.186.757.550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.732.281.884)	(2.461.204.395)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	116.195.921.010	123.099.370.083
- Nguyên giá	231		285.398.142.447	285.398.142.447
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(169.202.221.437)	(162.298.772.364)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		99.288.277.922	99.352.696.440
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	99.288.277.922	99.352.696.440
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	32.276.621.564	32.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.450.000.000	2.450.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(173.378.436)	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.510.504.361	15.682.369.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	5.549.348.724	14.892.514.808
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	961.155.637	789.854.585
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		1.097.213.078.813	794.816.190.704

C - NỢ PHẢI TRẢ	300		811.034.635.762	522.248.001.372
I. Nợ ngắn hạn	310		44.689.806.323	41.015.052.900
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	335.334.578	4.424.499.050
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	13.726.860	7.412.312
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	3.859.215.153	961.329.879
4. Phải trả người lao động	314	V.17		3.687.119.989
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18		87.985.128
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	26.981.350.326	22.873.534.941
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	8.340.654.748	7.281.308.399
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	402.489.910	447.402.310
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.22	4.757.034.748	1.244.460.892
II. Nợ dài hạn	330		766.344.829.439	481.232.948.472
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	764.793.991.753	480.049.760.179
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	1.550.837.686	1.183.188.293
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		286.178.443.051	272.568.189.332
I. Vốn chủ sở hữu	410	V23	286.178.443.051	272.568.189.332
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		177.438.650.000	177.438.650.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.348.674.000	42.348.674.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.071.844.229	24.071.844.229
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.438.204.147	32.827.950.428
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		46.438.204.147	32.827.950.428
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		1.097.213.078.813	794.816.190.704

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đoàn Minh Duy

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

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

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

Mẫu số B02a-DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

Từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	94.550.876.391	105.221.891.253	282.795.384.107	322.449.624.630
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		94.550.876.391	105.221.891.253	282.795.384.107	322.449.624.630
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	81.410.784.491	94.410.139.865	243.533.392.664	287.988.796.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.140.091.900	10.811.751.388	39.261.991.443	34.460.828.337
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.372.142.413	4.744.727.807	32.899.814.113	16.181.777.711
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.329.680	615.474.650	(14.375.562.028)	(18.737.918.602)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	6.209.607.275	3.828.707.784	17.833.934.765	11.983.471.911
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.270.233.773	3.726.259.400	11.582.434.834	17.573.034.360
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {(30=20+(21-22)-(25+26)}	30		14.030.063.585	7.386.037.361	57.120.997.985	39.824.018.379
11. Thu nhập khác	31	VI.7	17.594	181.283	3.094.608.340	242.566
12. Chi phí khác	32			210.545.927	-	219.415.563
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		17.594	(210.364.644)	3.094.608.340	(219.172.997)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.030.081.179	7.175.672.717	60.215.606.325	39.604.845.382
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.409.478.497	1.526.989.812	13.948.703.230	8.749.343.392
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	134.711.572	81.399.540	(171.301.052)	(816.154.204)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.485.891.110	5.567.283.365	46.438.204.147	31.671.656.194
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10a	510	279	2.206	1.518
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.10b	510	279	2.206	1.518

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 đến 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		587.815.891.668	332.991.675.550
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(244.592.149.526)	(288.048.246.843)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.170.367.082)	(9.953.587.293)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(10.972.164.049)	(8.656.690.900)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		61.479.950.525	36.547.596.556
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(70.261.593.512)	(41.270.098.731)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		313.299.568.024	21.610.648.339
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(984.800.210)	(6.187.423.320)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(672.750.000.000)	(488.080.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		387.230.000.000	466.480.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.012.478.678	19.098.842.788
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(274.492.321.532)	(8.688.580.532)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.538.622.310)	(22.979.842.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.538.622.310)	(22.979.842.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		11.268.624.182	(10.057.774.193)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.342.650.459	36.357.405.508
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	37.611.274.641	26.299.631.315

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

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Liêu Minh Hiền

Lập ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Đoàn Minh Duyệt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc Công ty

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

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

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo ngày 30 tháng 09 năm 2025 có 77 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 88 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 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 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 đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào 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 kỳ kế toán 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 nhân 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, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian

quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

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

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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. 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.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

Chi phí tư vấn

Là khoản phí tư vấn đầu tư và phí môi giới liên quan đến tiền cho thuê đất của 33.000 m² đất, ký hiệu lô đất Lô C3, đường D4, D6, tại KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi, Tp. HCM. Thời hạn cho thuê đất từ ngày 28/09/2022 đến ngày 30/12/2048.

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).

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.

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

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 cố định 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.

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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 phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- 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 Công ty 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 chủ yếu là xăng, dầu, nhớt các loại.

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu 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 kỳ kế toán.
- 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 kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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 quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Doanh nghiệp.

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 giữa niên độ 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:

- Tập đoàn 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 của Công ty.

23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu quý III 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-ĐHĐCD ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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	288	279	(9)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	288	279	(9)

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 kỳ	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	555.660.000	753.276.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng	15.474.459.048	14.609.176.166
1.3	Các khoản tương đương tiền	21.581.155.593	10.980.198.293
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	21.581.155.593	10.980.198.293
	Cộng	37.611.274.641	26.342.650.459

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			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	62.895.548.185	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cổ phiếu VAB	62.895.548.185	62.895.548.185	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)
Cộng	62.895.548.185	62.895.548.185	-	75.364.375.129	60.792.798.600	(14.571.576.529)

Cơ sở giá trị hợp lý là Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á được niêm yết trên sàn của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) được đánh giá theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Số đầu năm	-	(12.512.785.077)
Trích lập dự phòng	-	(646.731.900)
Hoàn nhập dự phòng	-	528.136.148
Số cuối kỳ	-	(12.631.380.829)

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

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

<i>Chỉ tiêu</i>	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	679.500.000.000	679.500.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	633.300.000.000	633.300.000.000	328.680.000.000	328.680.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á – CN Bình Tây	46.200.000.000	46.200.000.000	65.300.000.000	65.300.000.000
Cộng	679.500.000.000	679.500.000.000	393.980.000.000	393.980.000.000

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			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 CB 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	2.276.621.564	(173.378.436)	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc ⁽²⁾	2.450.000.000	2.276.621.564	(173.378.436)	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Cộng	32.450.000.000	32.276.621.564	(173.378.436)	32.450.000.000	32.450.000.000	-

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

⁽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 doanh, liên kết

- Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh lỗ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối âm và đã lập dự phòng.

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

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

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Số đầu kỳ	(173.378.436)	(244.786.043)
Trích lập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	(173.378.436)	(244.786.043)

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch giữa Công ty với các công ty liên doanh, liên kết như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	11.999.770	14.225.209
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	11.999.770	14.225.209
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	9.778.805.806	12.110.935.931
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	4.403.288.274	6.251.144.922
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	673.169.400	321.789.600
Doanh Nghiệp Tư Nhân Xăng Dầu Hoàn Sơn	478.250.399	619.570.399
Các khách hàng khác	4.224.097.733	4.918.431.010
Cộng	9.790.805.576	12.125.161.140

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	5.887.433.159	6.029.850.723
Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang ^(*)	5.321.112.611	5.321.112.611
Viện Quy hoạch Xây dựng Thành Phố ^(*)	253.000.000	253.000.000
Các nhà cung cấp khác	313.320.548	455.738.112
Cộng	5.887.433.159	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 3000m³/ ngày.đêm lên 5000m³/ ngày.đêm".

5. Phải thu khác

5a Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	27.578.877.382	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	21.626.974.806	-	3.389.304.246	-
Tạm ứng	2.254.749.000	-	1.062.314.868	-
Nguyễn Minh Vương	865.000.000	-	643.706.352	-
Lê Văn Tư	1.134.749.000	-	300.000.000	-
Các nhân viên khác	255.000.000	-	118.608.516	-
Ký quỹ, ký cược	313.200.000	-	513.600.000	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	293.200.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Petrolimex Sài Gòn	-	-	100.000.000	-
Các khách hàng khác	20.000.000	-	120.400.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Vận tải Việt Hải	2.869.365.674	-	-	-
Các khoản phải thu khác	514.587.902	(169.905.955)	478.013.029	(169.905.955)
Cộng	27.578.877.382	(169.905.955)	5.443.232.143	(169.905.955)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có 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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	299.700.000	-	187.000.000	-
CN Tổng Công ty CP 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 30 tháng 09 năm 2025, 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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	-	-	-	-
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	-	-	-	-
Quá hạn trên 03 năm	5.002.410.535	-	7.114.724.692	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	4.403.288.274	-	6.251.144.922	-
- DNTN Đức Toàn	244.443.600	-	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 khách hàng khác	-	-	264.457.509	-
Cộng	5.002.410.535	-	7.114.724.692	-

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

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

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Số đầu năm	(5.668.667.595)	(7.567.242.342)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	666.257.060	8.807.400
Số cuối kỳ	(5.002.410.535)	(7.558.434.942)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	1.707.722.217	-	3.575.054.545	-
Hàng hóa	2.872.310.990	-	2.601.126.348	-
Cộng	4.580.033.207	-	6.176.180.893	-

Trong đó:

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

8. Chi phí trả trước

8a Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí cảnh báo cháy	-	50.700.000
Chi phí thuê kho	90.000.000	-
Chi phí trả trước khác	-	33.750.000
Cộng	90.000.000	84.450.000

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

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Số đầu kỳ	201.112.500	38.752.466
Tăng trong kỳ		126.675.000
Phân bổ trong kỳ	(111.112.500)	(45.575.854)
Số cuối kỳ	90.000.000	121.851.612

8b Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả một lần ⁽¹⁾	4.411.426.598	4.553.730.674
Chi phí tư vấn đầu tư khu 33.000 m ² ⁽²⁾		3.494.969.478
Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN TB Củ Chi ⁽³⁾	797.464.732	915.123.460
Chi phí công cụ, dụng cụ	12.297.422	47.196.991
Chi phí sửa chữa trụ bơm	181.999.986	345.799.995
Chi phí khác	146.159.986	5.535.694.210
Cộng	5.549.348.724	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 thành phố 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, Công ty đã trả 1 lần tiền thuê đất cho các diện tích thuê sau:

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

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

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

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

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Số đầu kỳ	9.168.437.832	13.855.718.069
Tăng trong kỳ	-	1.595.376.325
Phân bổ trong kỳ	(3.619.089.108)	(371.640.233)
Số cuối kỳ	5.549.348.724	15.079.454.161

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 kỳ	-	1.295.551.700	-	-	-	1.295.551.700
<i>Kết chuyển từ XDCB</i>	-	1.295.551.700	-	-	-	1.295.551.700
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	35.011.136.179	9.568.489.030	9.975.707.314	4.166.714.912	1.052.769.922	59.774.817.357
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	8.685.850.739	5.909.186.124	7.643.718.950	3.716.070.006	874.917.293	26.829.743.112
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 kỳ	953.154.530	298.175.106	174.899.124	56.234.944	16.673.688	1.499.137.392
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	953.154.530	298.175.106	174.899.124	56.234.944	16.673.688	1.499.137.392
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	24.337.542.674	7.658.499.054	8.499.408.213	4.070.563.142	952.787.599	45.518.800.682
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 kỳ	10.673.593.505	1.909.989.976	1.476.299.101	96.151.770	99.982.323	14.256.016.675
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	672.000.000

Trong đó:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có tài sản tạm thời chưa sử dụng.
- Công ty không có cam kết về việc 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 kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	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 kỳ	170.642.061	100.435.428	271.077.489
Khấu hao trong kỳ	170.642.061	100.435.428	271.077.489
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	2.421.436.166	310.845.718	2.732.281.884
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 kỳ	4.694.010.384	760.465.282	5.454.475.666
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có tài sản dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- 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 Cửa hàng kinh doanh Xăng dầu số 17 tại thửa đất số 106, thuộc tờ bản đồ số 46, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, số vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m² (gồm 848,9 m² trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m² đất ở tại nông thôn với thời gian sử dụng lâu dài), mục đích sử dụng: đất thương mại - dịch vụ (Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17), nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 270 m², nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m².

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất ^(*)	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	126.835.096.412	158.563.046.035	285.398.142.447
2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	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	30.624.997.350	30.901.666.701
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	56.408.699.186	105.890.073.178	162.298.772.364
2. Tăng trong kỳ	2.247.016.430	4.656.432.643	6.903.449.073
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>2.247.016.430</i>	<i>4.656.432.643</i>	<i>6.903.449.073</i>
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	58.655.715.616	110.546.505.821	169.202.221.437
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 kỳ	68.179.380.796	48.016.540.214	116.195.921.010
<i>Trong đó:</i>			
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập từ việc cho thuê	8.028.901.450	5.316.721.864
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.312.040.341	2.451.369.906
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	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản	99.352.696.440	1.231.133.182	(1.295.551.700)	99.288.277.922
Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất KCN Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 (*)	88.037.013.867	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi giai đoạn 2 (*)	4.817.871.053	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	2.272.717.478	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (*)	1.707.539.350	-	-	1.707.539.350
Trung tâm dịch vụ Củ Chi (trạm dừng chân T.T.Hội)	1.844.102.909	-	-	1.844.102.909
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi từ 3.000 m ³ lên 5.000 m ³ /ngày đêm	248.202.228	-	-	248.202.228
Cải tạo, 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	-	-	360.831.037
Cộng	99.352.696.440	1.231.133.182	(1.295.551.700)	99.288.277.922

Trong đó:

- Công ty không có chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp đảm bảo vay
- Công ty không có chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Là các chi phí liên quan đến đầu tư khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2. 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, Nghị quyết số 31/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Nghị quyết 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 quyền sở hữu cho Lê Văn Tư và Nguyễn Minh Vương như sau :

STT	Tên CSH	Số sổ	Thửa	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Diện tích	Hình thức SD	Mục đích SD	Thời hạn SD	Ngày chuyển nhượng
1	Lê Văn Tư	DD 864 140	74	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.673,40	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	01/7/2064	08/7/2022
2	Lê Văn Tư	W169348	127; 128	6	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	3.002		Lúa màu	2064	04/8/2022
3	Lê Văn Tư	BD 555738	74	52	Xã Trung Lập Hạ	2.475,40	SDR	Đất trồng lúa	2025	09/9/2022
4	Lê Văn Tư	BE 055558	110	48	Xã Trung Lập Hạ	789,7	SDR	Đất trồng lúa	2025	09/9/2022
5	Lê Văn Tư	CD 304505	582	11	Xã Phước Hiệp, H Cù Chi	907,70	SDR	Đất chuyên trồng lúa nước	01/7/2064	07/10/2022
6	Nguyễn Minh Vương	BK 905984	246	11	Xã Phước Hiệp, H Cù Chi	3.842,40	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2032	07/10/2022
7	Lê Văn Tư	AC863105	29	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.923,60	SDR	Đất trồng lúa	2025	19/10/2022
8	Nguyễn Minh Vương	T 420558	64	6	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.307,00		Lúa màu	2064	04/11/2022
9	Lê Văn Tư	BV339117	141	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.636,70	SDR	Đất trồng lúa	2064	02/12/2022
10	Lê Văn Tư	BH600536	25	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.098,70	SDR	Đất trồng lúa	2025	15/03/2023
11	Nguyễn Minh Vương	CM428913	20	21	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.630,70	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	20/11/2064	10/04/2023
12	Nguyễn Minh Vương	CN380333	148	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.536,60	SDR	Đất trồng cây lâu năm	2044	10/04/2023
13	Nguyễn Minh Vương	CN437065	175	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.330,90	SDR	Đất trồng cây lâu năm	2044	10/04/2023
14	Nguyễn Minh Vương	CP578772	147	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.467,30	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2064	10/04/2023
15	Nguyễn Minh Vương	CT081788	139	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	1.579,60	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2064	10/04/2023
16	Lê Văn Tư	DI941005	80	48	Xã Trung Lập Hạ, H Cù Chi	5.699,90	SDR	Đất chuyên trồng lúa	26/06/2026	19/05/2023

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

								nước		
17	Lê Văn Tư	AD420221	100	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.510,60	SDR	Đất trồng lúa	2026	23/05/2023
18	Lê Văn Tư	DK737645	31	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	1.603,60	SDR	Đất chuyên trồng lúa nước	01/07/2026	19/05/2023
19	Lê Văn Tư	AC863108	28	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.826,70	SDR	Đất trồng lúa	2025	20/06/2023
20	Lê Văn Tư	AE134528	16	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	5.103,80	SDR	Đất trồng lúa	2026	22/06/2023
21	Lê Văn Tư	BN239729	105	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.053,40	SDR	Đất trồng lúa	2027	23/06/2023
22	Lê Văn Tư	BV339118	97	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.474,10	SDR	Đất trồng lúa	2064	27/06/2023
23	Nguyễn Minh Vương	BA522295	37	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.763,00	SDR	Đất trồng cây hàng năm khác	2029	15/06/2023
24	Lê Văn Tư	AO469146	119	52	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	3.300,10	SDR	Đất trồng lúa	2029	23/06/2023

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Dự phòng trợ cấp thôi việc	89.480.462	(8.982.480)	80.497.982
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	700.374.123	180.283.532	880.657.655
Cộng	789.854.585	171.301.052	961.155.637

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 kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc	-	-
Phải trả người bán khác	335.334.578	4.424.499.050
Công ty CP Vận tải & DV Petrolimex Sài Gòn	164.218.320	197.802.000
Công ty CP Đầu tư XD Liên Thành	91.492.000	91.492.000
Các đối tượng khác	79.624.258	4.135.205.050
Cộng	335.334.578	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 kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước khác	13.726.860	7.412.312
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tân Thông Hội	7.575.540	-
Các khách hàng khác	6.151.320	7.412.312
Cộng	13.726.860	7.412.312

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	110.629.819	33.620.956.705	(33.324.305.216)		407.281.308
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	432.939.316	13.948.703.230	(10.972.164.049)	-	3.409.478.497
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.145.241	2.402.504.330	(2.410.194.223)	-	42.455.348
Tiền thuê đất	-	-	1.199.129.229	(1.199.129.229)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	367.615.503	-	(367.615.503)	-	-
Cộng	-	961.329.879	51.188.293.494	(48.290.408.220)	-	3.859.215.153

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%.

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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	-	3.687.119.989
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	-	3.687.119.989

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện sinh hoạt	-	82.240.015
Chi phí điện thoại	-	4.566.211
Phí ngân hàng	-	1.178.902
Cộng	-	87.985.128

19. Doanh thu chưa thực hiện

Là tiền cho thuê đất khu công nghiệp.

19a Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	26.981.350.326	22.873.534.941
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bĩa Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.117	4.029.486.117
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	2.218.965.096	1.809.135.475
Các khách hàng khác	17.245.510.221	13.547.524.457
Cộng	26.981.350.326	22.873.534.941

19b Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện khác</i>	764.793.991.753	480.049.760.179
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	290.104.088.003	-
Công ty CP TM Bĩa Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	88.743.186.782	91.765.301.372
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	77.594.402.847	80.209.944.516
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	42.377.555.197	43.734.406.807
Công ty TNHH Clover	29.531.572.638	30.527.018.817
Các khách hàng khác	236.443.186.286	233.813.088.667
Cộng	764.793.991.753	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 kỳ	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 các tổ chức và cá nhân khác	8.250.654.748	7.281.308.399
Cổ tức phải trả	1.968.649.874	1.441.504.184
Ký quỹ, ký cược phải trả	3.373.593.000	5.719.351.378
- Công ty CP Earth Transformation Enterprises	3.140.643.000	3.140.643.000
- Khách hàng khác	232.950.000	2.578.708.378
Công Ty TNHH Thương Mại Và Sản Xuất May Mặc Thảo Uyên	2.869.365.674	-
Các khoản phải trả khác	39.046.200	120.452.837
Cộng	8.340.654.748	7.281.308.399

20b Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối kỳ	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 các tổ chức và cá nhân khác	1.550.837.686	1.093.188.293
Ký quỹ, ký cược phải trả	1.463.082.093	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	24.000.000	624.250.000
Các khoản phải trả khác	87.755.593	86.798.293
Cộng	1.550.837.686	1.183.188.293

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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	-	(273.801.995)	2.588.586.568
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	(1.251.701.995)	4.757.034.748

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 kỳ trước	-	-	-	-	31.671.656.194	31.671.656.194
Giảm trong kỳ trước	-	-	-	-	(25.155.426.972)	(25.155.426.972)
Số dư cuối kỳ 30/09/2024	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	31.671.656.194	271.411.895.098
Số 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 kỳ	-	-	-	-	46.438.204.147	46.438.204.147
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(32.827.950.428)	(32.827.950.428)
Số dư cuối kỳ	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	46.438.204.147	286.178.443.051

23b Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

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

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

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

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

Chi tiết	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	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	(27.538.622.310)	(22.979.842.000)

23d Cổ phiếu

Chi tiết	Số cuối kỳ	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

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên. Cổ tức năm nay được chia theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 03/NQ-DHĐCD ngày 28 tháng 3 năm 2025.

Chi tiết	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	27.538.622.310	22.979.842.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	27.538.622.310	22.979.842.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
+ 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

Số dư đầu năm	32.827.950.428
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 9 tháng đầu năm 2025	46.438.204.147
Phân phối trong kỳ:	(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 kỳ

46.438.204.147

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-DHĐCD ngày 28 tháng 3 năm 2025.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý

Chi tiết	Số cuối kỳ	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

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	82.151.104.609	95.662.477.725
Doanh thu cho thuê tài sản	8.028.901.450	5.316.721.864
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.370.870.332	4.242.691.664
Cộng	94.550.876.391	105.221.891.253

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:

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	40.789.193	49.762.822
Doanh thu cho thuê mặt bằng	27.272.727	27.272.727
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	108.000.000	108.000.000

2. Giá vốn hàng bán

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	78.402.157.095	91.958.192.054
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	2.312.040.341	2.451.947.811
Giá vốn cung cấp dịch vụ	696.587.055	-
Cộng	81.410.784.491	94.410.139.865

3. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Lãi tiền gửi	9.997.652.757	4.729.884.444
Cổ tức được chia	-	-
Doanh thu bán cổ phiếu	351.684.432	-
Lãi bán hàng trả chậm	22.805.224	14.843.363
Cộng	10.372.142.413	4.744.727.807

4. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	646.731.900
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	(528.136.148)
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	2.329.680	496.878.898
Cộng	2.329.680	615.474.650

5. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí cho nhân viên	1.511.725.015	1.682.641.092
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	15.389.444	27.630.740
Chi phí khấu hao TSCĐ	364.279.812	458.437.326
Chi phí mua ngoài	4.064.326.895	1.429.701.509
Chi phí khác bằng tiền	253.886.109	230.297.117
Cộng	6.209.607.275	3.828.707.784

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí nhân viên	1.619.434.729	1.754.732.523
Chi phí vật liệu quản lý	50.409.589	55.383.857
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.341.464	38.667.932
Chi phí khấu hao TSCĐ	153.227.280	85.164.032
Thuế, phí, lệ phí	582.941.646	51.702.285
Chi phí dự phòng	-	
Hoàn nhập dự phòng	(666.257.060)	(8.807.400)
Chi phí mua ngoài	223.648.945	291.919.328
Chi phí khác bằng tiền	1.292.487.180	1.457.496.843
Cộng	3.270.233.773	3.726.259.400

7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập từ phí chuyển đổi tượng thuế	-	-
Thu nhập khác	17.594	181.283
Cộng	17.594	181.283

8. 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 kỳ được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.030.081.179	7.175.672.717
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	3.017.311.305	(6.851.659)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>3.690.869.165</i>	<i>400.146.043</i>
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	3.537.869.165	247.146.043
Tiền thù lao HDQT, BKS không trực tiếp điều hành	153.000.000	153.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	
Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc	-	
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(673.557.860)</i>	<i>(406.997.702)</i>

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(666.257.060)	(358.711.802)
Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc	(7.300.800)	(48.285.900)
Thu nhập chịu thuế	17.047.392.484	7.168.821.058
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	17.047.392.484	7.168.821.058
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.409.478.497	1.433.764.212
<i>Thuế TNDN bổ sung năm 2022+2023</i>	-	93.225.600
Cộng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.409.478.497	1.526.989.812

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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoà nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	134.711.572	81.399.540
Cộng	134.711.572	81.399.540

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

10a Lãi cơ bản trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	10.485.891.110	5.567.283.365
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:	(1.534.370.509)	(674.477.057)
<i>Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, thưởng Ban Điều hành (*)</i>	(1.534.370.509)	(674.477.057)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.951.520.601	4.892.806.308
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	510	279

(*) 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 kỳ được tính như sau:

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.541.105	17.541.105

10b Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.951.520.601	4.892.806.308
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.951.520.601	4.892.806.308
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	510	279

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

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.140.497	121.682.529
Chi phí nhân công	3.131.159.744	3.437.373.615
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.829.547.433	2.995.549.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.044.662.512	2.396.975.798
Chi phí khác bằng tiền	880.116.229	1.678.986.560
Cộng	12.965.626.415	10.630.567.671

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

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

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

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

3. Thu tiền từ đi vay

Trong kỳ, Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Trong kỳ, Công ty không phát sinh trả tiền nợ gốc vay.

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

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

3. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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:

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	24.455.878.407	10.264.415.950
Trên 1 năm đến 5 năm	42.679.485.817	27.879.001.578
Trên 5 năm	79.256.129.330	66.046.058.829
Cộng	146.391.493.554	104.189.476.357

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 98.469.773 VND (cùng kỳ trước là 209.536.205 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 kỳ kế toán, 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 ()*

Chi tiết	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Tiền lương	898.297.331	746.486.376
Tiền thưởng	10.000.000	10.000.000
Thù lao	183.000.000	183.000.000
Cổ tức		
Thu nhập khác	46.724.000	50.000.000
Cộng	1.138.021.331	989.486.376

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

Chi tiết	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Quý III/2025						
Hội đồng quản trị	457.868.376	123.000.000	4.000.000	17.300.000	-	602.168.376
Phan Văn Tới	152.302.800	-	2.000.000	10.300.000	-	164.602.800
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-	-	33.000.000
Đoàn Minh Duy	305.565.576	30.000.000	2.000.000	7.000.000	-	344.565.576
Phan Hoàng Tuấn	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Phạm Hồng Điệp	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Ban Kiểm soát	-	60.000.000	-	-	-	60.000.000
Phạm Văn Hậu	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	15.000.000	-	-	-	15.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	15.000.000	-	-	-	15.000.000
Ban Điều hành	440.428.955	-	6.000.000	29.424.000	-	475.852.955
Trần Hữu Nghĩa	134.663.130	-	2.000.000	12.616.000	-	149.279.130
Phạm Hà Minh	194.972.160		2.000.000	7.000.000	-	203.972.160
Liêu Minh Hiền	110.793.665	-	2.000.000	9.808.000	-	122.601.665
Cộng	898.297.331	183.000.000	10.000.0000	46.724.000	-	1.138.021.331

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Quý III/2024						
Hội đồng quản trị	427.868.376	123.000.000	4.000.000	20.000.000		574.868.376
Phan Văn Tới	152.302.800		2.000.000	10.000.000		164.302.800
Nguyễn Việt Trường An		33.000.000				33.000.000
Đoàn Minh Duy	275.565.576	30.000.000	2.000.000	10.000.000		317.565.576
Phan Hoàng Tuấn		30.000.000				30.000.000
Phạm Hồng Điệp		30.000.000				30.000.000
Ban Kiểm soát		60.000.000				60.000.000
Phạm Văn Hậu		30.000.000				30.000.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa		15.000.000				15.000.000
Ngô Thị Bích Trâm		15.000.000				15.000.000
Ban Điều hành	318.618.000		6.000.000	30.000.000		354.618.000
Trần Hữu Nghĩa	102.882.000		2.000.000	10.000.000		114.882.000
Nguyễn Văn Tâm	133.068.000		2.000.000	10.000.000		145.068.000
Liêu Minh Hiền	82.668.000		2.000.000	10.000.000		94.668.000
Cộng	746.486.376	183.000.000	10.000.000	50.000.000		989.486.376

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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:

<i>Chi tiết</i>	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
<i>Ngân hàng TMCP Việt Á</i>		
Tiền lãi phát sinh	3.332.825	1.833.940
Thu tiền cho thuê mặt bằng	118.800.000	118.800.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc</i>		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
Thu tiền bán hàng	42.812.450	55.212.584
Thu tiền cho thuê mặt bằng		
<i>Mua hàng</i>		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	22.032.000	22.032.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	22.032.000	14.688.000

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.

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

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

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.

6a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động cho thuê KCN	Hoạt động khác	Cộng
Quý III năm 2025				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	82.151.104.609	8.028.901.450	4.370.870.332	94.550.876.391
Giá vốn hàng bán	78.402.157.095	2.312.040.341	696.587.055	81.410.784.491
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.748.947.514	5.716.861.109	3.674.283.277	13.140.091.900
Quý III năm 2024				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	95.662.477.725	5.316.721.864	4.242.691.664	105.221.891.253
Giá vốn hàng bán	91.958.769.959	2.451.369.906	-	94.410.139.865
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.703.707.766	2.865.351.958	4.242.691.664	10.811.751.388

6b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025.

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Trà My

Kế toán trưởng

Liêu Minh Hiền

Tổng Giám đốc



Đoàn Minh Duy