

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	4.748.410.535	-	7.114.724.692	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	4.153.288.274	-	6.251.144.922	-
- DNTN Đức Toàn	240.443.600	-	244.443.600	-
- Nguyễn Diễm 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	4.748.410.535	-	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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Số đầu năm	(5.002.410.535)	(7.558.434.942)
Trích lập dự phòng	-	(1.870.000)
Hoàn nhập dự phòng	254.000.000	445.580.250
Số cuối kỳ	(4.748.410.535)	(7.114.724.692)

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	2.877.699.074	-	3.575.054.545	-
Hàng hóa	2.066.304.596	-	2.601.126.348	-
Cộng	4.944.003.670	-	6.176.180.893	-

Trong đó:

- 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	-	-
Chi phí trả trước khác	-	33.750.000
Cộng	-	84.450.000

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

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Số đầu kỳ	-	121.851.612
Tăng trong kỳ	-	-
Phân bổ trong kỳ	-	(37.401.612)
Số cuối kỳ	-	84.850.000

8b Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả một lần ⁽¹⁾	4.363.991.906	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⁾	758.245.156	915.123.460
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.996.800	47.196.991
Chi phí sửa chữa trụ bơm	127.399.983	345.799.995
Chi phí khác	97.133.329	5.535.694.210
Cộng	5.354.767.174	14.892.514.808

⁽¹⁾ Theo Hợp đồng thuê đất số 4598/HĐ-GTD 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.

Công ty Cổ phần Dầu 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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Số đầu kỳ	5.549.348.724	15.079.454.161
Tăng trong kỳ	-	124.000.000
Phân bổ trong kỳ	(194.581.550)	(310.939.353)
Số cuối kỳ	5.354.767.174	14.892.514.808

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCD 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>	8.772.090.739	6.074.686.124	7.643.718.950	3.975.560.506	874.917.293	27.340.973.612
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	23.384.388.144	7.360.323.948	8.324.509.089	4.014.328.198	936.113.911	44.019.663.290
2. Tăng trong kỳ	1.244.153.342	417.257.318	233.198.832	64.286.120	22.231.584	1.981.127.196
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.244.153.342	417.257.318	233.198.832	64.286.120	22.231.584	1.981.127.196
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	24.628.541.486	7.777.581.266	8.557.707.921	4.078.614.318	958.345.495	46.000.790.486
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	11.626.748.035	912.613.382	1.651.198.225	152.386.714	116.656.011	14.459.602.367
2. Tại ngày cuối kỳ	10.382.594.693	1.790.907.764	1.417.999.393	88.100.594	94.424.427	13.774.026.871
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	672.000.000	-	-	-	672.000.000

Trong đó:

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.
- Tại ngày 31 tháng 12 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
<i>Trong đó:</i>			
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	227.522.748	133.913.904	361.436.652
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	227.522.748	133.913.904	361.436.652
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	2.478.316.853	344.324.194	2.822.641.047
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	4.864.652.445	860.900.710	5.725.553.155
2. Tại ngày cuối kỳ	4.637.129.697	726.986.806	5.364.116.503
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Dang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Tại ngày 31 tháng 12 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	33.158.786.261	33.435.455.612
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	56.408.699.186	105.890.073.178	162.298.772.364
2. Tăng trong kỳ	2.995.929.644	6.130.901.877	9.126.831.521
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	2.995.929.644	6.130.901.877	9.126.831.521
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	59.404.628.830	112.020.975.055	171.425.603.885
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	70.426.397.226	52.672.972.857	123.099.370.083
2. Tại ngày cuối kỳ	67.430.467.582	46.542.070.980	113.972.538.562
<i>Trong đó:</i>			
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

- Tại ngày 31 tháng 12 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

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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(^{*)} 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:

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Thu nhập từ việc cho thuê	7.934.636.103	3.919.386.616
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.223.382.448	2.451.947.811
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

Chi tiết	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	402.127.844	(1.295.551.700)	98.459.272.584
Đầu tư mua đất theo Nghị quyết Hội đồng quản trị (^{*)}	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 (hiện hữu)	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	690.183.441	-	938.385.669
Cải tạo, nâng cấp HT quan trắc tự động trạm XLNT	64.418.518	1.231.133.182	(1.295.551.700)	-
Các hạng mục khác	360.831.037	324.914.130	-	685.745.167
Cộng	99.352.696.440	402.127.844	(1.295.551.700)	98.459.272.584

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 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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Là các chi phí liên quan đến đầu tư theo Nghị quyết Hội đồng quản trị. Trong đó, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng quản trị ủy quyền cho ông Lê Văn Tư và ông Nguyễn Minh Vương theo Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2022, 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.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối 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	793.630.257	4.424.499.050
Công ty CP Vận tải & DV Petrolimex Sài Gòn	59.159.160	197.802.000
Công ty CP Đầu tư XD Liên Thành	91.492.000	91.492.000
Công ty TNHH MTV Quảng cáo Bảo Lộc Kiên Giang	539.240.951	-
Các đối tượng khác	103.738.146	4.135.205.050
Cộng	793.630.257	4.424.499.050

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước khác	14.658.083	7.412.312
Công ty TNHH MTV Xăng Dầu Thềm Lộc	4.880.000	1.847.012
Chi nhánh I-Doanh nghiệp Tư nhân Nguyễn Thị Chính Cơ sở 2	3.500.000	368.000
Các khách hàng khác	6.278.083	5.197.300
Cộng	14.658.083	7.412.312

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi 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	34.090.854.327	(34.201.484.146)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	432.939.316	15.092.100.985	(14.381.642.546)	-	1.143.397.755
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.145.241	2.535.450.503	(2.534.674.482)	-	50.921.262
Tiền thuế đất	-	-	2.041.706.694	(2.041.706.694)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	367.615.503	333.149.223	(700.764.726)	-	-
Cộng	-	961.329.879	54.110.261.732	(53.877.272.594)	-	1.194.319.017

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuế đất

Tiền thuế 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	5.265.412.506	3.687.119.989
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	5.265.412.506	3.687.119.989

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện sinh hoạt	88.842.259	82.240.015
Chi phí điện thoại	5.431.153	4.566.211
Phí ngân hàng	300.274	1.178.902
Phí kiểm toán	220.000.000	-
Cộng	314.573.686	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

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện khác	26.717.736.066	22.873.534.941
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bìa Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.117	4.029.486.117
Công ty TNHH Hansac Việt Nam	1.809.135.475	1.809.135.475
Các khách hàng khác	17.391.725.582	13.547.524.457
Cộng	26.717.736.066	22.873.534.941

19b Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện khác	758.360.272.312	480.049.760.179
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	289.487.911.000	-
Công ty CP TM Bìa Sài Gòn Trung tâm – CN Củ Chi	87.735.815.255	91.765.301.372
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	76.722.555.624	80.209.944.516
Công ty TNHH Hansac Việt Nam	41.925.271.327	43.734.406.807
Công ty TNHH Clover	29.199.757.246	30.527.018.817
Các khách hàng khác	233.288.961.860	233.813.088.667
Cộng	758.360.272.312	480.049.760.179

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

20. Phải trả khác

20a Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối 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	5.366.855.815	7.281.308.399
Cổ tức phải trả	1.835.039.784	1.441.504.184
Ký quỹ, ký cược phải trả	3.317.143.000	5.719.351.378
- Công ty CP Earth Transformation Enterprises	3.140.643.000	3.140.643.000
- Khách hàng khác	176.500.000	2.578.708.378
Các khoản phải trả khác	214.673.031	120.452.837
Cộng	5.456.855.815	7.281.308.399

20b Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối 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	1.527.822.486	1.093.188.293
Ký quỹ, ký cược phải trả	1.439.082.093	1.006.390.000
- Công Ty TNHH Nhiên liệu SGE	600.000.000	-
- Công ty TNHH Công nghệ Bao bì Yuto Bình Dương	300.000.000	-
- Công ty CP Cơ khí và Dúc kim loại Bách Khoa	200.000.000	200.000.000
- Cược vô Bình Gas Công ty	339.082.093	182.140.000
- Các khách hàng khác	-	624.250.000
Các khoản phải trả khác	88.740.393	86.798.293
Cộng	1.527.822.486	1.183.188.293

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.

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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 Ban thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Công ty trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 03/NQ-HĐCD 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	-	-	-	-	32.827.950.428	32.827.950.428
Giảm trong kỳ trước	-	-	-	-	(25.155.426.972)	(25.155.426.972)
Số dư cuối kỳ 31/12/2024	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	32.827.950.428	272.568.189.332
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	-	-	-	-	50.350.986.083	50.350.986.083
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	50.350.986.083	290.091.224.987

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).

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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

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

Chi tiết	Năm 2025	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	(27.672.232.400)	(22.991.410.150)

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	Năm 2025	Năm 2024
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	27.672.232.400	22.991.410.150
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	27.672.232.400	22.991.410.150
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau 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 năm 2025		50.350.986.083
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		50.350.986.083

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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	87.624.803.914	93.055.234.216
Doanh thu cho thuê tài sản	7.934.636.103	3.919.386.616
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.983.988.538	4.325.654.945
Cộng	99.543.428.555	101.300.275.777

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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	42.308.347	43.829.886
Doanh thu cho thuê mặt bằng	27.272.728	27.272.728
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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	84.178.034.872	92.401.057.787
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	2.223.382.448	2.451.947.811
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.010.537.247	-
Cộng	87.411.954.567	94.853.005.598

3. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lãi tiền gửi	10.113.880.693	5.104.748.242
Lãi bán hàng trả chậm	-	13.399.545
Cộng	10.113.880.693	5.118.147.787

4. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(173.378.436)	(244.786.043)
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	1.940.195.700
Cộng	(173.378.436)	1.695.409.657

5. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí cho nhân viên	3.304.251.790	2.723.705.966
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	19.234.074	4.067.466
Chi phí khấu hao TSCĐ	345.184.765	352.831.350
Chi phí mua ngoài	1.951.266.497	(1.435.192.260)
Chi phí khác bằng tiền	298.313.930	339.491.754
Cộng	5.918.251.056	1.984.904.276

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí nhân viên	5.326.791.124	4.593.597.582
Chi phí vật liệu quản lý	269.643.007	60.335.489
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.406.444	25.753.622
Chi phí khấu hao TSCĐ	148.969.631	154.537.969
Thuế, phí, lệ phí	898.916.785	545.773.063
Chi phí dự phòng	12.370.410	1.870.000
Hoàn nhập dự phòng	(254.000.000)	(480.010.850)
Chi phí mua ngoài	2.089.174.553	940.920.187
Chi phí khác bằng tiền	337.732.373	(13.641.859)
Cộng	8.849.004.327	5.829.135.203

7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Thanh lý tài sản, công cụ	-	70.000.000
Thu nhập khác	34.059.962	152.160
Cộng	34.059.962	70.152.160

8. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Thanh lý tài sản	-	58.776.171
Chi phí khác	2.177.252.838	370.618.330
Cộng	2.177.252.838	429.394.501

9. 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:

Công ty Cổ phần Dầu 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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ban thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.508.284.858	1.696.726.489
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	208.703.916	467.970.094
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>2.481.600.163</i>	<i>1.007.304.789</i>
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	2.316.229.753	852.434.789
Tiền thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	153.000.000	153.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	1.870.000
Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc	12.370.410	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(2.272.896.247)</i>	<i>(539.334.695)</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.267.327.047)	(504.904.095)
Hoàn nhập chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc	(5.569.200)	(34.430.600)
Thu nhập chịu thuế	5.716.988.774	2.164.696.583
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	5.716.988.774	2.164.696.583
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.143.397.755	432.939.316
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoà nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	452.105.167	107.492.939
Cộng	452.105.167	107.492.939
11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
11a Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
<i>Chi tiết</i>	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	3.912.781.936	1.156.294.234
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:	(474.034.008)	(140.085.187)
<i>Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi, thưởng Ban Điều hành^(*)</i>	<i>(474.034.008)</i>	<i>(140.085.187)</i>

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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
 Ban thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.438.747.928	1.016.209.047
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	196	58

() Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HDQT, BDII với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-DHĐCĐ 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 IV năm 2025	Quý IV 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

11b Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.438.747.928	1.016.209.047
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.438.747.928	1.016.209.047
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	196	58

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

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV 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

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	331.233.525	120.610.852
Chi phí nhân công	8.631.042.914	7.317.303.548
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.795.731.415	2.971.882.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.252.648.936	3.480.523.277
Chi phí khác bằng tiền	394.416.713	(152.290.955)
Cộng	18.405.073.503	13.738.028.977

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 di vạy

Trong kỳ, Công ty không phát sinh thu tiền từ di vạy.

4. Tiền trả nợ gốc vạy

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

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	21.296.688.765	10.264.415.950
Trên 1 năm đến 5 năm	29.172.409.257	27.879.001.578
Trên 5 năm	63.012.831.510	66.046.058.829
Cộng	113.481.929.532	104.189.476.357

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 57.464.833 VND (cùng kỳ trước là 88.776.116 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 ()*

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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Tiền lương	2.762.230.266	1.622.154.176
Tiền thưởng	232.518.200	6.000.000
Thù lao	183.000.000	183.000.000
Cổ tức		
Thu nhập khác	8.424.000	8.424.000
Cộng	3.186.172.466	1.819.578.176

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

Chi tiết	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Quý IV/2025						
Hội đồng quản trị	1.313.949.376	123.000.000	115.232.600	-	-	1.552.181.976
Phan Văn Tới	598.624.800	-	62.214.400	-	-	660.839.200
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-	-	33.000.000
Đoàn Minh Duy	715.324.576	30.000.000	53.018.200	-	-	798.342.776
Phan Hoàng Tuấn	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Phạm Hồng Diệp	-	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	1.448.280.890	-	117.285.600	8.424.000	-	1.573.990.490
Trần Hữu Nghĩa	430.023.130	-	42.067.000	5.616.000	-	477.706.130
Phạm Hà Minh	608.771.960	-	38.908.000	-	-	647.679.960
Liêu Minh Hiền	409.485.800	-	36.310.600	2.808.000	-	448.604.400
Cộng	2.762.230.266	183.000.000	232.518.200	8.424.000	-	3.186.172.466

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 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Quý IV/2024						
Hội đồng quản trị	896.368.376	123.000.000	2.000.000	-		1.021.368.376
Phan Văn Tới	388.287.800	-	1.000.000	-		389.287.800
Nguyễn Việt Trường An	-	33.000.000	-	-		33.000.000
Đoàn Minh Duy	508.080.576	30.000.000	1.000.000	-		539.080.576
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	725.785.800	-	4.000.000	8.424.000		738.209.800
Trần Hữu Nghĩa	259.049.000	-	1.000.000	5.616.000		265.665.000
Nguyễn Văn Tâm	196.607.000	-	1.000.000	-		197.607.000
Liêu Minh Hiền	270.129.800	-	2.000.000	2.808.000		274.937.800
Cộng	1.622.154.176	183.000.000	6.000.000	8.424.000		1.819.578.176

(¹) 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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Tiền lãi phát sinh	1.818.084	2.445.254
Thu tiền cho thuê mặt bằng	118.800.000	118.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
<i>Cung cấp hàng hóa, dịch vụ</i>		
Thu tiền bán hàng	57.692.780	46.163.445
Thu tiền cho thuê mặt bằng	60.000.000	60.000.000
<i>Mua hàng</i>		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	22.032.000	29.376.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	22.032.000	29.376.000

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 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 IV năm 2025				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	87.624.803.914	7.934.636.103	3.983.988.538	99.543.428.555
Giá vốn hàng bán	84.178.034.872	2.223.382.448	1.010.537.247	87.411.954.567
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.446.769.042	5.711.253.655	2.973.451.291	12.131.473.988
Quý IV năm 2024				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	93.055.234.216	3.919.386.616	4.325.654.945	101.300.275.777
Giá vốn hàng bán	89.343.564.361	2.451.947.811	3.057.493.426	94.853.005.598
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.711.669.855	1.467.438.805	1.268.161.519	6.447.270.179

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 31 tháng 12 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 28 tháng 02 năm 2026

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Thụy Trà My

(Signature)

Liêu Minh Hiền



Đoàn Minh Duy



Đã Văn Cư

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	12 - 51

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số CT: 060433 Quyển số: 04 SCT/BS
Ngày: 14-10-2025



CÔNG CHỨNG VIÊN
NGUYỄN THỊ DUYÊN



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Cù Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

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

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

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

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

Mã chứng khoán : CCI.

Vốn điều lệ : 177.438.650.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

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

Điện thoại : +84 (283) 8920 587

Fax : +84 (283) 3892 1008

3. Cấu trúc Công ty

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

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

4. Ngành nghề kinh doanh

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

5. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

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

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