



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: 70/2026/CBTT

No: 70/2026/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIAL LIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Ho Chi Minh City, August 14th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

Mã chứng khoán: **CCI**

Stock code: CCI

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

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

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

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

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

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

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

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

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

Tel: 028. 38920587 Fax: 028.38921008.

Loại thông tin công bố:

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

Style of information disclosure:

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

Nội dung công bố thông tin:

Content of disclosure:

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

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

- **Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ về báo cáo tài chính giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 (đính kèm file PDF)**

- Review Report on Interim Financial Information report on the financial statements for the period from January 1st, 2026 to June 30th, 2026 (attached PDF file)

- **Công văn giải trình Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ về Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 (đính kèm file PDF).**

Explanation of the reviewed interim financial information regarding the financial statements for the period from January 01st 2026 to June 30th, 2026.

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

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Person conducts information disclosure



Lê Văn Tư

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chief executive officer - CEO



Đoàn Minh Duy



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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 263/CV – CTY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

V/v: Giải trình Báo cáo soát xét

*thông tin tài chính giữa niên độ về Báo cáo tài chính
cho giai đoạn từ ngày 01/01 đến ngày 30/06/2026*

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 Cù Chi (Mã chứng khoán: CCI) giải trình chênh lệch 22,72% lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2026 là 27.785.230.554 đồng
- Lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2025 là 35.952.313.037 đồng

Doanh thu thuần 06 tháng đầu năm 2026 đạt 225.284.171.905 đồng, tăng 19,67% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do giá bán xăng dầu tăng theo diễn biến thị trường. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp đạt 22.195.357.583 đồng, giảm 15,03% so với cùng kỳ, do giá vốn hàng bán tăng và biên lợi nhuận kinh doanh xăng dầu giảm.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính tăng 2.334.734.821 đồng so với cùng kỳ; chi phí tài chính giảm 14.377.891.708 đồng, chủ yếu do biến động các khoản dự phòng đầu tư tài chính giữa hai kỳ.

Do các yếu tố nêu trên, lợi nhuận trước thuế 06 tháng đầu năm 2026 đạt 34.597.901.317 đồng, giảm 25,09% so với cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế đạt 27.785.230.554 đồng, giảm 22,72% so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng! 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



ĐOÀN MINH DUY



CU CHI INDUSTRIAL AND COMMERCIAL INVESTMENT
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Ho Chi Minh City, August 14, 2026

No. *68*/CV – CCI

*Re: Explanation of the reviewed interim
financial information in the financial statements
for the period from January 1 to June 30, 2026*

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

Pursuant to:

- The Securities Law No. 70/2006/QH11 passed by the 11th National Assembly on June 29, 2006.
- Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding information disclosure in the securities market.

In compliance with the periodic disclosure requirements for listed organizations on the Ho Chi Minh City Stock Exchange, Cu Chi Industrial and Commercial Investment Development Joint Stock Company (Stock code: CCI) hereby explains the 22.72% decrease in profit after tax compared with the same period of the previous year as follows:

- Profit after tax for the first 6 months of 2026: VND 27,785,230,554
- Profit after tax for the first 6 months of 2025: VND 35,952,313,037

Net revenue for the first six months of 2026 reached VND 225,284,171,905, an increase of 19.67% compared with the same period of 2025, mainly due to higher retail petroleum prices in line with market developments. However, gross profit reached VND 22,195,357,583, a decrease of 15.03% compared with the same period, due to an increase in cost of goods sold and a decline in the profit margin of the petroleum business.

In addition, finance income increased by VND 2,334,734,821 compared with the same period; finance costs decreased by VND 14,377,891,708, mainly due to changes in provisions for financial investments between the two periods.

As a result of the above factors, profit before tax for the first six months of 2026 reached VND 34,597,901,317, a decrease of 25.09% compared with the same period; profit after tax reached VND 27,785,230,554, a decrease of 22.72% compared with the same period of 2025.

Sincerely, *[Signature]*

Recipients:

- As above;
- Filed.

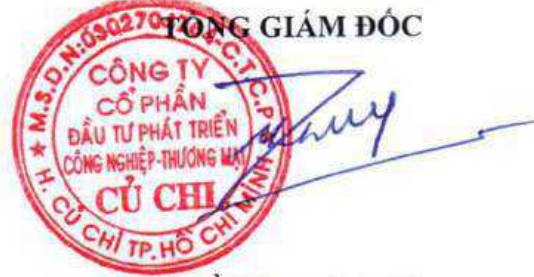


DOAN MINH DUY

Trên đây là giải trình của Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Thương mại Củ Chi về Báo cáo soát xét cho báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty. Rất mong nhận được sự xem xét và chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

Xin cảm ơn và trân trọng kính chào./.

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



ĐOÀN MINH DUY

28175
CÔNG TY
HỆM HỮU
ÁN VÀ TỰ
ÁN VIỆ
P. HỒ CH

Phần xác nhận của

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

Chúng tôi xác nhận việc giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Cù Chi về vấn đề nêu trên là hoàn toàn phù hợp với đoạn vấn đề khác trong kết luận của kiểm toán viên về báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty đã được chúng tôi soát xét.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Ths.HUỲNH TRÚC LÂM

Nơi nhận:

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



Số:/CV-CIDICO

Ho Chi Minh City, 14th August 2026

***"V/v: Explanation of the Review Report on
Interim Financial Information for 2026***

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

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

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

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

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

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

– Auditor's conclusion on the "Other Matter" paragraph in the Review Report on the interim financial information for the period ended 30th June 2026:

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

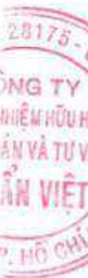
The above is the explanation provided by Cu Chi Industrial and Commercial Investment Development Joint Stock Company regarding the Review Reports on the interim financial information for the period ended 30th June 2026. We look forward to receiving the consideration and approval of the State Securities Commission and the Ho Chi Minh City Stock Exchange

Thank you and best regards./.

**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JSC
GENERAL DIRECTOR**



DOAN MINH DUY



Confirmation of

Vietvalues Audit and Consulting Co., Ltd.:

We confirm that the explanation of Cu Chi Industrial and Commercial Investment Development JSC on the above issue is completely consistent with the Other Matter paragraph in the auditor's conclusion on the Company's interim financial statements for the period ended 30th June 2026 which we have reviewed.

Ho Chi Minh City, 14th August 2026

DEPUTY GENERAL DIRECTOR



HUYNH TRUC LAM (LL.M.)

File:

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



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

Công ty thành viên của JPA International

Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM

Tel : +84 (28) 3859 4168

Fax : +84 (28) 3859 2285

Email : contact@vietvalues.com

Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	06 - 07
3. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày	12 - 59



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được soát xét của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

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

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

- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 06 năm 2003 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 03 năm 2006 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 08 năm 2007 về việc tăng vốn điều lệ;
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 10 năm 2008 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2009 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ sáu do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 11 năm 2010 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Đăng ký thay đổi lần thứ bảy do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 7 năm 2011 về việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ tám do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 9 năm 2012 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ chín do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 02 năm 2016 về việc thay đổi vốn điều lệ.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 5 năm 2019 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười một do do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc thay đổi thông tin của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười hai do do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc thay đổi thông tin của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười ba do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ liên lạc của người đại diện pháp luật.
- Đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc thay đổi vốn điều lệ công ty.

Hiện nay Công ty đang đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM. Theo quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 23 tháng 6 năm 2026 về việc thay đổi niêm yết như sau:

Mã chứng khoán : CCI.

Vốn điều lệ : 235.909.000.000 VND tương đương 23.590.900 cổ phiếu (trước thay đổi là 177.438.650.000 VND tương đương 17.743.865 cổ phiếu)

2. Trụ sở chính hoạt động

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

Điện thoại : +84 (0283) 8920 587

Fax : +84 (0283) 8921 008

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 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%

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, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

5.1. Hội đồng quản trị

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

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

5.2. Ban kiểm soát

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

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

5.3. Ban Điều hành

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

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Đoàn Minh Duy	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Hà Minh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Liêu Minh Hiền	Kế toán trưởng

6. Người đại diện theo pháp luật

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

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ từ trang 08 đến trang 59.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tp.HCM, phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026.

TM. Hội đồng quản trị



PHAN VĂN TỐI
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 140802/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2026, từ trang 08 đến trang 59, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026.

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



Ths. Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN số: 1523-2023-071-1

Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		908.682.497.343	823.810.203.919
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	108.788.372.186	61.060.453.499
111	1. Tiền		70.105.150.593	42.978.313.106
112	2. Các khoản tương đương tiền		38.683.221.593	18.082.140.393
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		782.114.825.594	747.228.525.981
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	62.895.548.185	62.895.548.185
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	719.219.277.409	684.332.977.796
126	3. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.343.779.826	10.394.853.086
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	6.771.291.974	7.853.993.231
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	6.591.878.043	5.812.769.883
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	2.927.868.144	1.476.500.507
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(2.947.258.335)	(4.748.410.535)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	4.095.341.195	4.944.003.670
141	1. Hàng tồn kho		4.095.341.195	4.944.003.670
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản sinh học ngắn hạn khác		-	-
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		340.178.542	182.367.683
162	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		340.178.542	182.367.683
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		264.694.457.472	270.183.472.164
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		187.000.000	299.700.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	187.000.000	299.700.000
220	II. Tài sản cố định		18.017.975.829	19.138.143.374
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	12.834.577.652	13.774.026.871
222	- Nguyên giá		59.774.817.357	59.774.817.357
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.940.239.705)	(46.000.790.486)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	5.183.398.177	5.364.116.503
228	- Nguyên giá		8.186.757.550	8.186.757.550
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.003.359.373)	(2.822.641.047)
230	III. Tài sản sinh học dài hạn		-	-
240	IV. Bất động sản đầu tư	V.11	109.603.117.267	113.972.538.562
241	- Nguyên giá		285.398.142.447	285.398.142.447
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(175.795.025.180)	(171.425.603.885)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		99.131.872.862	98.459.272.584
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	99.131.872.862	98.459.272.584
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn		32.450.000.000	32.450.000.000
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	30.000.000.000	30.000.000.000
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	2.450.000.000	2.450.000.000
266	3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	V.2c	-	-
270	VII. Tài sản dài hạn khác		5.304.491.514	5.863.817.644
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	V.8	5.053.861.030	5.354.767.174
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13	250.630.484	509.050.470
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.173.376.954.815	1.093.993.676.083

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		842.553.555.679	803.902.451.096
310	I. Nợ ngắn hạn		86.742.837.936	44.014.356.298
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	435.082.338	793.630.257
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	864.212.421	14.658.083
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	V.16	38.967.514.732	1.835.039.784
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	V.17	3.102.843.508	1.194.319.017
315	5. Phải trả người lao động	V.18	211.874.098	5.265.412.506
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.19	342.563.291	314.573.686
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	V.20a	29.187.708.828	26.717.736.066
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	V.21a	3.896.600.107	3.621.816.031
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.22	409.341.360	409.291.120
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.23	9.325.097.253	3.847.879.748
330	II. Nợ dài hạn		755.810.717.743	759.888.094.798
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	V.20a	754.511.814.057	758.360.272.312
338	2. Phải trả dài hạn khác	V.21b	1.298.903.686	1.527.822.486
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		330.823.399.136	290.091.224.987
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.24	330.823.399.136	290.091.224.987
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		235.909.000.000	177.438.650.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		235.909.000.000	177.438.650.000
412	2. Thặng dư vốn		42.085.569.100	42.348.674.000
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		24.071.844.229	24.071.844.229
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		32.875.915.132	50.350.986.083
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		5.090.684.578	-
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		27.785.230.554	50.350.986.083
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.173.376.954.815	1.093.993.676.083

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026.

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỤY TRÀ MY

LIÊU MINH HIỀN

ĐOÀN MINH DUY

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ **Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026**

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	225.284.171.905	188.244.507.716
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		225.284.171.905	188.244.507.716
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	203.088.814.322	162.122.608.173
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.195.357.583	26.121.899.543
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	24.862.406.521	22.527.671.700
23	8. Chi phí tài chính		-	(14.377.891.708)
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.4	5.527.347.285	11.624.327.490
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	6.928.736.904	8.312.201.061
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		34.601.679.915	43.090.934.400
31	12. Thu nhập khác		13.402	3.094.590.746
32	13. Chi phí khác		3.792.000	-
40	14. Lợi nhuận khác		(3.778.598)	3.094.590.746
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.597.901.317	46.185.525.146
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.6	6.554.250.777	10.539.224.733
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.7	258.419.986	(306.012.624)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		27.785.230.554	35.952.313.037
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.8a	1.329	1.752
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.8b	1.329	1.752

Người lập

NGUYỄN THUY TRÀ MY

Kế toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN

Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026.

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



ĐOÀN MINH DUY

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

DVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		221.263.460.243	491.996.356.817
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(203.684.092.559)	(161.595.345.273)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(9.189.673.969)	(7.673.612.408)
04	4. Chi phí đi vay đã trả		-	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.17	(4.654.310.118)	(4.251.786.755)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		15.445.900.499	52.436.737.545
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.527.569.561)	(59.686.611.820)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(346.285.465)	311.225.738.106
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.9	(78.703.704)	(984.800.210)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	V.2b	(456.270.350.000)	(407.050.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2b	426.400.000.000	140.880.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.2b-VI.3	19.841.456.908	5.173.307.553
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(10.107.596.796)	(261.981.492.657)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	V.24	58.470.350.000	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.16	(288.549.052)	(27.415.714.160)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		58.181.800.948	(27.415.714.160)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		47.727.918.687	21.828.531.289
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		61.060.453.499	26.342.650.459
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	108.788.372.186	48.171.181.748

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026.

Người lập

NGUYỄN THỤY TRÀ MY

Kế toán trưởng

LIÊU MINH HIỀN

Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc

ĐOÀN MINH DUY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (sau đây gọi tắt là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Doanh thu hoạt động thương mại chủ yếu là xăng, dầu tăng cao nhưng lợi nhuận gộp giảm so với kỳ trước do thù lao xăng, dầu giảm.
- Tổng lợi nhuận trước thuế giảm so với kỳ trước chủ yếu do kỳ này không phát sinh hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.

6. Cấu trúc Công ty

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

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

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước, như được trình bày tại Thuyết minh số IV.24.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo ngày 30 tháng 6 năm 2026 có 77 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 78 nhân viên).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, báo cáo tình hình tài chính, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, các thông tư sửa đổi, bổ sung, 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định, không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo và không bị hạn chế sử dụng.

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 kinh doanh theo quy định của pháp luật (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng nhưng được doanh nghiệp mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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 hoạt động tài chính. 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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 khi 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các 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 kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại, công ty 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 kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty 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 phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản 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 mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:
 - + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- 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.

Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá.

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

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ dùng để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí chờ phân bổ 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 trong 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 trong 03 năm.

Chi phí cấp giấy phép môi trường

Chi phí cấp giấy phép môi trường được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian cấp phép (từ 21/11/2023 đến 20/11/2030).

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 bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 Tổng Công ty/Doanh nghiệp 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 như nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình.... Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ như các chi phí bảo trì, sửa chữa....

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

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 có khả năng hoạt động, trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng 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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

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 thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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. Phải trả cổ tức

Công ty ghi nhận số cổ tức phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức phải trả bằng tiền cho các cổ đông góp vốn của công ty.

Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông góp vốn của công ty. Cụ thể:

- Là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

13. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

14. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

Tăng, giảm số dư dự phòng trợ cấp thôi việc cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

15. 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 tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Thặng dư vốn

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 phát hành cổ phiếu (bao gồm các chi phí trực tiếp để phát hành cổ phiếu và chi phí khác liên quan đến phát hành cổ phiếu):

- Đối với chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu không phát hành được sẽ hạch toán vào chi phí hoạt động tài chính;
- Đối với chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công được đưa vào thặng dư vốn.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Là cổ phiếu đã phát hành bởi công ty cổ phần và được mua lại bởi chính công ty đó (cổ phiếu mua lại của chính mình) và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

Giá trị cổ phiếu mua lại của chính mình được doanh nghiệp phản ánh trên tài khoản này theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lại cổ phiếu, như chi phí giao dịch, thông tin...

Công ty được dùng cổ phiếu mua lại của chính mình để bán ra ngay sau khi mua lại hoặc dùng cổ phiếu quỹ để tái phát hành hoặc làm cổ phiếu thưởng thì giá vốn của cổ phiếu bán ra được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận.

Trường hợp công ty cổ phần sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trả cổ tức bằng cổ phiếu thì tại thời điểm doanh nghiệp phát hành cổ phiếu để trả cổ tức được ghi nhận vốn khác, Khi doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được ghi nhận Vốn góp của chủ sở hữu

16. 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 chỉ ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa 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 cung cấp dịch vụ chỉ ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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 và bên chi trả không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận. 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.

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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, cơ sở hạ tầng và các chi phí liên quan khác.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát và các chi phí vượt mức bình thường được ghi nhận vào giá vốn hàng bán theo nguyên tắc thận trọng. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản giảm chi phí liên quan được ghi giảm giá vốn hàng bán.

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. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

21. 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 hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

22. 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. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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.

23. 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 giữa niên độ của Công ty.

24. Số liệu so sánh

Một vài số dư trên Báo cáo tình hình hoạt động được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Chi tiết như sau:

Mã Số	Chi tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
Báo cáo tình hình tài chính				
	Tài sản ngắn hạn	685.809.478.303	685.809.478.303	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	667.530.000.000	684.332.977.796	16.802.977.796
135	Phải thu ngắn hạn khác	18.279.478.303	1.476.500.507	(16.802.977.796)
	Nguồn vốn	5.456.855.815	5.456.855.815	-
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.835.039.784	1.835.039.784
320	Phải trả ngắn hạn khác	5.456.855.815	3.621.816.031	(1.835.039.784)

Chi tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu 6 tháng đầu năm 2025 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 2026 số 05/NQ-HĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026, chi tiết như sau:

Mã Số	Chi 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 giữa niên độ				
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.696	1.752	56
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.696	1.752	56

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	474.311.000	526.436.000
1.2	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.630.839.593	42.451.877.106
	Ngân hàng TMCP Nam Á- Bình Tây	34.979.392.710	155.326.540
	Các ngân hàng khác	34.651.446.883	42.296.550.566
1.3	Các khoản tương đương tiền	38.683.221.593	18.082.140.393
	- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	38.683.221.593	18.082.140.393
	Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	20.000.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Cộng Hòa	15.000.000.000	-
	Các ngân hàng khác	3.683.221.593	18.082.140.393
	Cộng	108.788.372.186	61.060.453.499

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, công ty không có các khoản tiền và tương đương tiền được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

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	93.026.348.400	-	62.895.548.185	84.866.142.400	-
Cổ phiếu VAB	62.895.548.185	93.026.348.400	-	62.895.548.185	84.866.142.400	-
Cộng	62.895.548.185	93.026.348.400	-	62.895.548.185	84.866.142.400	-

Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư, từng loại cổ phiếu về số lượng và giá trị.

Trong kỳ, công ty không có thay đổi số lượng, giá trị cổ phiếu.

Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh:

Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Giá đóng cửa của cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 11.400 VND.

Số lượng cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 8.160.206 cổ phiếu.

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

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	-	(14.571.576.529)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	14.571.576.529
Số cuối kỳ	-	-

Thông tin về chứng khoán kinh doanh được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các điểm đặc biệt cần lưu ý khác (nếu có).

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.

Chi tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	719.219.277.409	719.219.277.409	-	684.332.977.796	684.332.977.796	-
Tiền gửi có kỳ hạn	719.219.277.409	719.219.277.409	-	684.332.977.796	684.332.977.796	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	445.948.161.108	445.948.161.108	-	395.437.715.060	395.437.715.060	-
Tiền gốc	433.270.350.000	433.270.350.000	-	380.200.000.000	380.200.000.000	-
Tiền lãi	12.677.811.108	12.677.811.108	-	15.237.715.060	15.237.715.060	-
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Bình Tây	242.478.415.615	242.478.415.615	-	282.030.624.380	282.030.624.380	-
Tiền gốc	234.280.000.000	234.280.000.000	-	280.480.000.000	280.480.000.000	-
Tiền lãi	8.198.415.615	8.198.415.615	-	1.550.624.380	1.550.624.380	-
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Cộng Hòa	30.792.700.686	30.792.700.686	-	6.864.638.356	6.864.638.356	-
Tiền gốc	29.850.000.000	29.850.000.000	-	6.850.000.000	6.850.000.000	-
Tiền lãi	942.700.686	942.700.686	-	14.638.356	14.638.356	-
Cộng	719.219.277.409	719.219.277.409	-	684.332.977.796	684.332.977.796	-

Lãi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.

Trong kỳ, Công ty không có phát sinh.

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Trong kỳ, Công ty không có phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có các bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được nhưng số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy nên không lập dự phòng tổn thất.

Trong kỳ, Công ty không có phát sinh.

Thông tin về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các điểm đặc biệt cần lưu ý khác (nếu có).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2c Đầu tư tài chính dài hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	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	2.450.000.000	-	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty CP XD Phát triển Tây Bắc ⁽²⁾	2.450.000.000	2.450.000.000	-	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Cộng	32.450.000.000	32.450.000.000	-	32.450.000.000	32.450.000.000	-

(1) Là khoản góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn 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.

Xác định được giá trị hợp lý hoặc giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư

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

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

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

- Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.
- Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

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

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

<i>Chi tiết</i>	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng	-	(173.378.436)
Số cuối kỳ	-	(173.378.436)

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>	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn</i>		
Cổ tức được chia	1.500.000.000	1.200.000.000
Cổ tức đã nhận	1.500.000.000	1.200.000.000

Thông tin về các khoản đầu tư tài chính dài hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các điểm đặc biệt cần lưu ý khác (nếu có).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	15.782.073	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	15.782.073	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	6.755.509.901	2.777.352.380	7.853.993.231	4.578.504.580
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	2.403.288.274	2.153.288.274	4.153.288.274	4.153.288.274
Các khách hàng khác	4.352.221.627	624.064.106	3.700.704.957	425.216.306
Cộng	6.771.291.974	2.777.352.380	7.853.993.231	4.578.504.580

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Trong kỳ, Công ty trích lập thêm nợ phải thu khó đòi với số tiền 210.847.800 VND và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi chủ yếu của Công ty CP Tập đoàn Tín Thành với số tiền 2.000.000.000 VND (xem thuyết minh V.6).

Thông tin về các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các điểm đặc biệt cần lưu ý khác (nếu có).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	748.980.000	-	24.288.820	-
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	748.980.000	-	24.288.820	-
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	5.842.898.043	-	5.788.481.063	-
Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang (*)	5.183.075.923	-	5.183.075.923	-
Viện Quy hoạch Xây dựng Thành Phố (*)	253.000.000	-	253.000.000	-
Các khách hàng khác	406.822.120	-	352.405.140	-
Cộng	6.591.878.043	-	5.812.769.883	-

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Trong kỳ, Công ty không phát sinh trích lập nợ phải thu khó đòi (xem thuyết minh V.6).

(*) 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 KCN 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 ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2.927.868.144	(169.905.955)	1.476.500.507	(169.905.955)
Tạm ứng	1.967.909.683	-	950.000.000	-
Lê Văn Tư (*)	1.052.776.050	-	-	-
Nguyễn Minh Vương (*)	685.000.000	-	865.000.000	-
Các nhân viên khác	230.133.633	-	85.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	425.900.000	-	313.200.000	-
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	293.200.000	-	293.200.000	-
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Sài Gòn - Nhà máy Bia Sài Gòn - Củ Chi	112.700.000	-	-	-
Các khách hàng khác	20.000.000	-	20.000.000	-
Các khoản phải thu khác	534.058.461	(169.905.955)	213.300.507	(169.905.955)
Nguyễn Diễm Phong	152.345.955	(152.345.955)	152.345.955	(152.345.955)
Phải thu khác của các khách hàng khác	381.712.506	(17.560.000)	60.954.552	(17.560.000)
Cộng	2.927.868.144	(169.905.955)	1.476.500.507	(169.905.955)

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Trong kỳ, Công ty không phát sinh trích lập nợ phải thu khó đòi (xem thuyết minh V.6).

Thông tin về các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các điểm đặc biệt cần lưu ý khác (nếu có).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

(*) Các khoản tạm ứng cho ông Lê Văn Tư và ông Nguyễn Minh Vương theo Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2022, số 31/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 8 năm 2022, số 32/NQ-HĐQT

ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc ủy quyền cho ông Lê Văn Tư và ông Nguyễn Minh Vương nhận chuyển nhượng và đứng tên sở hữu quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, thời gian dự kiến thu hồi đến khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

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 tổ chức và cá nhân khác	187.000.000	-	299.700.000	-
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	-
Ông Liêu Thanh Trung	45.000.000	-	45.000.000	-
Bà Văn Thị Xệ	42.000.000	-	42.000.000	-
Cộng	187.000.000	-	299.700.000	-

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Trong kỳ, Công ty không phát sinh trích lập nợ phải thu khó đòi (xem thuyết minh V.6).

Thông tin về các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và các điểm đặc biệt cần lưu ý khác (nếu có).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 trên 03 năm	2.947.258.335	-	4.748.410.535	-
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	2.153.288.274	-	4.153.288.274	-
- DNTN Đức Toàn	228.443.600	-	240.443.600	-
- Công ty TNHH Chế biến Thực phẩm và Thương mại Hoàng gia	210.847.800	-	-	-
- 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	-
Cộng	2.947.258.335	-	4.748.410.535	-

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

Các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ phải thu nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.

Công ty không phát sinh.

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

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	(4.748.410.535)	(7.114.724.692)
Trích lập dự phòng	(210.847.800)	-
Hoàn nhập dự phòng	2.012.000.000	1.446.057.097
Số cuối kỳ	(2.947.258.335)	(5.668.667.595)

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	1.398.810.000	-	2.877.699.074	-
Hàng hóa	2.696.531.195	-	2.066.304.596	-
Cộng	4.095.341.195	-	4.944.003.670	-

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 chờ phân bổ dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả một lần ⁽¹⁾	4.269.122.522	4.363.991.906
Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN TB Cù Chi ⁽²⁾	679.806.004	758.245.156
Chi phí khác	104.932.504	232.530.112
Cộng	5.053.861.030	5.354.767.174

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

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

(2) Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN Tây Bắc Củ Chi, huyện Củ Chi (nay là KCN Tây Bắc Củ Chi, xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh) từ 21/11/2023 đến 20/11/2030.

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

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5.354.767.174	14.892.514.808
Tăng trong kỳ	-	-
Phân bổ trong kỳ	(300.906.144)	(5.724.076.976)
Số cuối kỳ	5.053.861.030	9.168.437.832

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	9.568.489.030	9.975.707.314	4.166.714.912	1.052.769.922	59.774.817.357
2. Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
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
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.953.227.103	5.494.787.124	7.643.718.950	3.975.560.506	874.917.293	26.942.210.976
II. Giá trị hao mòn						
1. Số đầu năm	24.628.541.486	7.777.581.266	8.557.707.921	4.078.614.318	958.345.495	46.000.790.486
2. Tăng trong kỳ	574.292.696	225.494.163	116.599.416	11.947.152	11.115.792	939.449.219
Khấu hao trong kỳ	574.292.696	225.494.163	116.599.416	11.947.152	11.115.792	939.449.219
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	25.202.834.182	8.003.075.429	8.674.307.337	4.090.561.470	969.461.287	46.940.239.705
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	10.382.594.693	1.790.907.764	1.417.999.393	88.100.594	94.424.427	13.774.026.871
2. Tại ngày cuối kỳ	9.808.301.997	1.565.413.601	1.301.399.977	76.153.442	83.308.635	12.834.577.652
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	1.251.899.000	-	-	-	1.251.899.000
Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh	-	-	-	-	-	-

Trong đó tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

- Theo biên bản đề nghị xử lý công cụ - tài sản sau kiểm kê, Công ty ghi nhận hiện trạng một số tài sản tại Trạm xử lý nước thải đã hư hỏng và lập biên bản đề xuất thanh lý tài sản. Chi tiết: Máy thổi khí công suất 18/2m³/phút với nguyên giá 672.000.000 VND và giá trị còn lại là 0 VND, Hệ thống quan trắc chất

lượng nước tự động pH, Do, COD, TSS và lưu lượng kênh hở với nguyên giá là 579.899.000 VND và giá trị còn lại là 0 VND.

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ:

Trong kỳ, Công ty không phát sinh.

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	66.150.000	-	66.150.000
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	2.478.316.853	344.324.194	2.822.641.047
2. Tăng trong kỳ	113.761.374	66.956.952	180.718.326
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>113.761.374</i>	<i>66.956.952</i>	<i>180.718.326</i>
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	2.592.078.227	411.281.146	3.003.359.373
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	4.637.129.697	726.986.806	5.364.116.503
2. Tại ngày cuối kỳ	4.523.368.323	660.029.854	5.183.398.177
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh	-	-	-

Trong đó:

- 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. (nay là xã 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. (nay là xã An Nhơn Tây, 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 (nay là Xã Nhuận Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, sổ vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m² (gồm 848,9 m² trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m² đất ở tại nông thôn với thời gian sử dụng lâu dài), mục đích sử dụng: đất thương mại - dịch vụ (Cửa hàng kinh doanh xăng dầu số 17), nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 270 m², nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m².

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ:

Trong kỳ, Công ty không phát sinh.

11. Bất động sản đầu tư

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê	285.398.142.447	285.398.142.447
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	-	-
Cộng	285.398.142.447	285.398.142.447

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	36.480.834.048	36.757.503.399
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	59.404.628.830	112.020.975.055	171.425.603.885
2. Tăng trong kỳ	1.497.826.428	2.871.594.867	4.369.421.295
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.497.826.428</i>	<i>2.871.594.867</i>	<i>4.369.421.295</i>
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	60.902.455.258	114.892.569.922	175.795.025.180
III. Giá trị còn lại			

1. Tại ngày đầu năm	67.430.467.582	46.542.070.980	113.972.538.562
2. Tại ngày cuối kỳ	65.932.641.154	43.670.476.113	109.603.117.267
<i>Trong đó:</i>			
Đang chờ thanh lý	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, bảo lãnh	-	-	-

Trong đó:

– 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.

Chi tiết danh mục các Bất động sản đầu tư đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ:

Trong kỳ, Công ty không phát sinh.

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

<i>Chi tiết</i>	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập từ việc cho thuê	17.325.421.954	18.105.402.579
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	4.369.421.295	4.669.603.303
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 cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	99.131.872.862	99.131.872.862	98.459.272.584	98.459.272.584
XDCB	99.131.872.862	99.131.872.862	98.459.272.584	98.459.272.584
Cộng	99.131.872.862	99.131.872.862	98.459.272.584	98.459.272.584

Tình hình biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Xây dựng cơ bản	98.459.272.584	672.600.278	-	99.131.872.862
Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Nghị quyết Hội đồng quản trị ⁽¹⁾	88.037.013.867	-	-	88.037.013.867
Chi phí thành lập khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi giai đoạn 2	4.817.871.053	-	-	4.817.871.053
Khu tái định cư tại khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi	2.272.717.478	-	-	2.272.717.478
Đền bù giải tỏa khu Công nghiệp Tây Bắc Cù Chi (hiện hữu)	1.707.539.350	-	-	1.707.539.350
Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Cù Chi từ 3.000 m ³ lên 5.000 m ³ /ngày đêm	938.385.669	-	-	938.385.669
Các hạng mục khác	685.745.167	672.600.278	-	1.358.345.445
Cộng	98.459.272.584	672.600.278	-	99.131.872.862

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.

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

STT	Tên CSH	Số sổ	Thửa	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Diện tích	Mục đích SD	Thời hạn SD
1	Lê Văn Tư	ĐĐ 864 140	74	22	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	2.673,40	Đất trồng cây hàng năm khác	01/7/2064
2	Lê Văn Tư	W169348	127; 128	6	Xã Tân An Hội, H Cù Chi	3.002	Lúa màu	2064
3	Lê Văn Tư	BĐ 555738	74	52	Xã Trung Lập Hạ	2.475,40	Đất trồng lúa	2025
4	Lê Văn Tư	BE 055558	110	48	Xã Trung Lập Hạ	789,7	Đất trồng lúa	2025
5	Lê Văn Tư	CĐ 304505	582	11	Xã Phước Hiệp, H Cù Chi	907,70	Đất chuyên trồng lúa nước	01/7/2064
6	Nguyễn Minh Vương	BK 905984	246	11	Xã Phước Hiệp, H Cù Chi	3.842,40	Đất trồng cây hàng năm khác	2032

7	Lê Văn Tư	AC863105	29	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.923,60	Đất trồng lúa	2025
8	Nguyễn Minh Vương	T 420558	64	6	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.307,00	Lúa màu	2064
9	Lê Văn Tư	BV339117	141	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.636,70	Đất trồng lúa	2064
10	Lê Văn Tư	BH600536	25	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.098,70	Đất trồng lúa	2025
11	Nguyễn Minh Vương	CM428913	20	21	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.630,70	Đất trồng cây hàng năm khác	20/11/2064
12	Nguyễn Minh Vương	CN380333	148	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.536,60	Đất trồng cây lâu năm	2044
13	Nguyễn Minh Vương	CN437065	175	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.330,90	Đất trồng cây lâu năm	2044
14	Nguyễn Minh Vương	CP578772	147	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.467,30	Đất trồng cây hàng năm khác	2064
15	Nguyễn Minh Vương	CT081788	139	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.579,60	Đất trồng cây hàng năm khác	2064
16	Lê Văn Tư	DI941005	80	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	5.699,90	Đất chuyên trồng lúa nước	26/06/2026
17	Lê Văn Tư	AD420221	100	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.510,60	Đất trồng lúa	2026
18	Lê Văn Tư	DK737645	31	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	1.603,60	Đất chuyên trồng lúa nước	01/07/2026
19	Lê Văn Tư	AC863108	28	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.826,70	Đất trồng lúa	2025
20	Lê Văn Tư	AE134528	16	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	5.103,80	Đất trồng lúa	2026
21	Lê Văn Tư	BN239729	105	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.053,40	Đất trồng lúa	2027
22	Lê Văn Tư	BV339118	97	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.474,10	Đất trồng lúa	2064
23	Nguyễn Minh Vương	BA522295	37	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.763,00	Đất trồng cây hàng năm khác	2029
24	Lê Văn Tư	AO469146	119	52	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	3.300,10	Đất trồng lúa	2029

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	509.050.470	(258.419.986)	250.630.484
Dự phòng trợ cấp thôi việc	81.858.224	10.048	81.868.272
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	427.192.246	(258.430.034)	168.762.212
Cộng	509.050.470	(258.419.986)	250.630.484

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 người bán khác	435.082.338	793.630.257
Hợp tác xã vận tải Nhà Bè	200.437.200	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Liên Thành	91.492.000	91.492.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Envimart	58.083.000	-
Các đối tượng khác	85.070.138	702.138.257
Cộng	435.082.338	793.630.257

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	864.212.421	14.658.083
Công ty Cổ phần Thực phẩm Quốc tế Nuti KD	828.850.000	-
Các khách hàng khác	35.362.421	14.658.083
Cộng	864.212.421	14.658.083

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả của các bên liên quan	13.910.323.200	-
Năm 2025	13.910.323.200	-
Trong hạn	13.910.323.200	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà cước Tp.HCM	9.720.000.000	-
Đoàn Minh Duy	2.691.976.000	-

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phan Hoàng Tuấn	1.113.300.800	-
Phan Văn Tới	323.988.800	-
Trần Hữu Nghĩa	36.654.400	-
Liêu Minh Hiền	21.161.600	-
Phạm Văn Hậu	3.241.600	-
Phải trả của các khách hàng khác	25.057.191.532	1.835.039.784
Năm 2025	23.510.700.800	-
<i>Trong hạn</i>	<i>23.510.700.800</i>	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	3.461.968.000	-
Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại Thuận Việt	2.340.000.000	-
Các khách hàng khác	17.708.732.800	-
Các năm trước	1.546.490.732	1.835.039.784
<i>Quá hạn</i>	<i>1.546.490.732</i>	<i>1.835.039.784</i>
Tsai Jiang	860.578.875	860.578.875
Young Nickson	185.820.000	185.820.000
Ngô Chí Thành	171.059.850	171.059.850
Các cổ đông khác	329.032.007	617.581.059
Cộng	38.967.514.732	1.835.039.784

Thời hạn trả cổ tức bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu...

Các khoản trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 số 05/NQ-HĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026. Theo thông báo số 1443/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 7 năm 2026 về ngày đăng ký cuối cùng về việc trả cổ tức năm 2025 bằng tiền với nội dung:

- Tỷ lệ thực hiện: 16%/mệnh giá
- Thời gian thực hiện: 17/07/2026.

Các khoản cổ tức đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu...

Các khoản cổ tức quá hạn do đã liên hệ với cổ đông nhưng chưa nhận được phản hồi và chưa đến nhận.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

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	-	-	1.148.847.766	(1.148.847.766)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.143.397.755	6.554.250.777	(4.654.310.118)	-	3.043.338.414
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.921.262	1.613.366.631	(1.604.782.799)	-	59.505.094
Tiền thuê đất	-	-	1.147.875.186	(1.147.875.186)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	792.000	(792.000)	-	-
Cộng	-	1.194.319.017	10.465.132.360	(8.556.607.869)	-	3.102.843.508

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 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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.

18. Phải trả người lao động

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	211.874.098	5.265.412.506
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	<u>211.874.098</u>	<u>5.265.412.506</u>

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước chi phí tiền điện sinh hoạt, phí dịch vụ phát hành cổ phiếu và phí khoán các cửa hàng.

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phí dịch vụ phát hành cổ phiếu	176.000.000	-
Phí sử dụng điện sinh hoạt	97.419.473	88.842.259
Phí giao khoán các cửa hàng	62.716.735	-
Phí khác	6.427.083	225.731.427
Cộng	342.563.291	314.573.686

20. Doanh thu chờ phân bổ

Là khoản tiền nhận trước về cho thuê đất khu công nghiệp.

20a Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chờ phân bổ các bên khác	29.187.708.828	26.717.736.066
Chi nhánh tại Cù Chi – Công ty Cổ phần Thương mại Bía Sài Gòn Trung Tâm	4.029.486.117	4.029.486.117
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.579.194.892	3.487.388.892
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	2.655.125.633	1.809.135.475
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	2.464.708.000	2.464.708.000
Các khách hàng khác	16.459.194.186	14.927.017.582
Cộng	29.187.708.828	26.717.736.066

20b Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chờ phân bổ các bên khác	754.511.814.057	758.360.272.312
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	288.255.557.002	289.487.911.000
Công ty CP TM Bía Sài Gòn Trung tâm – CN Cù Chi	85.721.072.195	87.735.815.255
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	74.978.861.178	76.722.555.624
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	41.020.703.587	41.925.271.327
Các khách hàng khác	264.535.620.095	262.488.719.106
Cộng	754.511.814.057	758.360.272.312

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

21. Phải trả khác

21a 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	90.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	90.000.000	90.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Á	90.000.000	90.000.000
Phải trả ngắn hạn khác các tổ chức và cá nhân khác	3.806.600.107	3.531.816.031
Ký quỹ, ký cược phải trả	3.617.093.000	3.317.143.000
- Công ty CP Earth Transformation Enterprises	3.140.643.000	3.140.643.000
- Khách hàng khác	476.450.000	176.500.000
Các khoản phải trả khác	189.507.107	214.673.031
Cộng	3.896.600.107	3.621.816.031

21b Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác các tổ chức và cá nhân khác	1.298.903.686	1.527.822.486
Ký quỹ, ký cược phải trả	1.209.082.093	1.439.082.093
- Công Ty TNHH Nhiên liệu SGE	600.000.000	600.000.000
- Cược vô Bình Gas Công ty	339.082.093	339.082.093
- Công ty CP Cơ khí và Đúc kim loại Bách Khoa	200.000.000	200.000.000
- Các khách hàng khác	70.000.000	300.000.000
Các khoản phải trả khác	89.821.593	88.740.393
Cộng	1.298.903.686	1.527.822.486

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

21c Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận (*)	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	2.157.322.890	3.381.606.023	(81.200.000)	5.457.728.913
Quỹ phúc lợi	1.679.431.568	2.415.432.874	(239.340.000)	3.855.524.442
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	11.125.290	2.042.238.608	(2.041.520.000)	11.843.898
Cộng	3.847.879.748	7.839.277.505	(2.362.060.000)	9.325.097.253

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 2026 số 05/NQ-HĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026.

24. Vốn chủ sở hữu

24a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Mua lại cổ phiếu của chính mình	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	32.827.950.428	272.568.189.332
Tăng trong kỳ trước	-	-	-	-	35.952.313.037	35.952.313.037
Giảm trong kỳ trước	-	-	-	-	(32.827.950.428)	(32.827.950.428)
Số dư cuối kỳ 30/6/2025	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	35.952.313.037	275.692.551.941
Số dư đầu năm nay	177.438.650.000	42.348.674.000	(4.118.929.325)	24.071.844.229	50.350.986.083	290.091.224.987
Tăng trong kỳ	58.470.350.000	-	-	-	27.785.230.554	86.255.580.554
Giảm trong kỳ	-	(263.104.900)	-	-	(45.260.301.505)	(45.523.406.405)
Số dư cuối kỳ	235.909.000.000	42.085.569.100	(4.118.929.325)	24.071.844.229	32.875.915.132	330.823.399.136

Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam

Trong kỳ, Công ty không phát sinh.

24b Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

Chi tiết	Tỷ lệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ đông Nhà nước (*)	25,75%	60.750.000.000	45.562.500.000
Cổ đông khác	74,25%	175.159.000.000	131.876.150.000
Cộng	100,00%	235.909.000.000	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	60.750.000.000	25,75%	60.750.000.000	-
Cổ đông khác	175.159.000.000	74,25%	175.159.000.000	-
Cộng	235.909.000.000	100,00%	235.909.000.000	-

Trong kỳ, cơ sở Công ty tăng vốn như sau:

- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 04/NQ – ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 về việc thống nhất thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ năm 2025 - 2026.
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 10/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ giai đoạn 2025 – 2028...để hoàn thiện hồ sơ trình Đại hội đồng cổ đông.
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, phương án sử dụng vốn, phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 38/2025/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc thống nhất phương án sử dụng vốn,...
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 49/GCN-UBCK ngày 13 tháng 3 năm 2026 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.
- Công văn số 4275/UBCK-QLCB ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty và Công văn số 3204/CNVSD-ĐK.NV ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – CN TP.HCM về việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký – mã chứng khoán CCI.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0302704764, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 16 tháng 06 năm 2026 của Sở Tài chính Tp.HCM, về việc tăng vốn Điều lệ mới với số tiền 235.909.000.000 VND.

24c **Thặng dư vốn**

Là chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công, bao gồm các chi phí trực tiếp để phát hành cổ phiếu và chi phí khác liên quan đến phát hành cổ phiếu.

24d Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	177.438.650.000	177.438.650.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	58.470.350.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	235.909.000.000	177.438.650.000
- Cổ tức đã chia	37.421.024.000	28.065.768.000

24e Cổ phiếu

Chi tiết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.590.900	17.743.865
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.590.900	17.743.865
Cổ phiếu phổ thông	23.590.900	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	23.388.140	17.541.105
Cổ phiếu phổ thông	23.388.140	17.541.105
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

24f 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 05/NQ-HĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026.

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	(288.549.052)	(27.415.714.160)
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	(288.549.052)	(27.415.714.160)
+ 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	-	-
+ Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

24g 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.

24h Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm	50.350.986.083
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026	27.785.230.554
Phân phối trong kỳ:	(45.260.301.505)
- Quỹ khen thưởng	3.381.606.023
- Quỹ phúc lợi	2.415.432.874
- Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.042.238.608
- Chia cổ tức cho các cổ đông	37.421.024.000

Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ **32.875.915.132**

Lợi nhuận phân phối trong kỳ, Công ty căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 05/NQ-HĐCD ngày 26 tháng 6 năm 2026.

25. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (ĐVT: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	200.557.542.294	162.257.979.754
Doanh thu cho thuê tài sản	17.325.421.954	18.105.402.579
Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)	7.401.207.657	7.881.125.383
Cộng	225.284.171.905	188.244.507.716

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

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

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

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	88.165.234	64.127.136
Doanh thu cho thuê mặt bằng	54.545.455	54.545.455
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	216.000.000	216.000.000

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (trừ giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	197.286.494.750	155.819.757.527
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	4.369.421.295	4.669.603.303
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.432.898.277	1.633.247.343
Cộng	203.088.814.322	162.122.608.173

3. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Chi tiết</i>	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	23.292.965.703	19.027.353.685
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	64.440.818	21.646.063
Cổ tức được chia	1.500.000.000	1.200.000.000
Doanh thu chuyển nhượng cổ phiếu	-	2.270.198.624
Lãi bán hàng trả chậm	5.000.000	8.473.328
Cộng	24.862.406.521	22.527.671.700

4. Chi phí bán hàng

<i>Chi tiết</i>	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	3.557.368.742	3.717.390.095
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.007.627	78.674.612
Chi phí khấu hao TSCĐ	671.768.033	772.459.700
Chi phí mua ngoài	901.989.211	6.663.541.741
Chi phí khác bằng tiền	392.213.672	392.261.342
Cộng	5.527.347.285	11.624.327.490

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	3.267.282.802	4.272.522.038
Chi phí vật liệu quản lý	58.831.400	120.604.772
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.488.098	59.660.885
Chi phí khấu hao TSCĐ	292.010.370	306.454.560
Thuế, phí, lệ phí	1.243.551.236	777.026.844
Chi phí dự phòng	210.898.040	3.068.400.412
Hoàn nhập dự phòng	(2.012.000.000)	(4.514.457.509)
Chi phí mua ngoài	553.357.874	996.693.405
Chi phí khác bằng tiền	3.292.317.084	3.225.295.654
Cộng	6.928.736.904	8.312.201.061

6. 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>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.597.901.317	46.185.525.146
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.826.647.430)	6.510.598.517
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>965.502.742</i>	<i>9.916.797.722</i>
Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	659.452.502	5.874.535.398
Tiền thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	306.000.000	306.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	3.733.590.824
Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc	50.240	2.671.500
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(2.792.150.172)</i>	<i>(3.406.199.205)</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.500.000.000)	(1.200.000.000)
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.292.150.172)	(2.165.916.105)
Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc	-	(40.283.100)
Thu nhập chịu thuế	32.771.253.887	52.696.123.663
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	32.771.253.887	52.696.123.663
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.554.250.777	10.539.224.733

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(306.012.624)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	258.419.986	-
Cộng	258.419.986	(306.012.624)

8. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	27.785.230.554	35.952.313.037
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:		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban Điều hành (*)	(4.211.841.155)	(5.212.862.552)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.573.389.399	30.739.450.485
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	17.734.929	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.329	1.752

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HĐQT, BĐH với tỷ lệ năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 05/NQ-HĐCD ngày 26 tháng 6 năm 2026. 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	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	193.824	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.734.929	17.541.105

8b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.573.389.399	30.739.450.485
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.573.389.399	30.739.450.485
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.734.929	17.541.105
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.329	1.752

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

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
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 phát hành	193.824	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.734.929	17.541.105

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.099.125	277.136.943
Chi phí nhân công	6.824.651.544	7.989.912.133
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.489.588.840	5.844.116.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.034.136.074	10.899.669.486
Chi phí khác bằng tiền	1.883.428.796	2.171.499.899
Cộng	19.357.904.379	27.182.334.982

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (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.

5. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

Trong kỳ, Công ty không phát sinh.

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 giữa niên độ cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Nợ tiềm tàng

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

3. Tài sản đi thuê hoạt động

Trong kỳ, công ty không phát sinh các hợp đồng đi thuê tài sản hoạt động.

4. 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	9.228.370.714	21.296.688.765
Trên 1 năm đến 5 năm	38.271.378.802	29.172.409.257
Trên 5 năm	78.764.973.793	63.012.831.510
Cộng	126.264.723.309	113.481.929.532

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 2.141.637.525 VND (cùng kỳ trước là 187.588.120 VND).

5. 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.

5a. *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	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương	1.727.867.039	1.638.256.662
Tiền thưởng	1.971.320.000	1.050.105.248
Thù lao	366.000.000	366.000.000
Cổ tức	-	2.564.315.200
Thu nhập khác	41.848.000	41.848.000
Cộng	4.107.035.039	5.660.525.110

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

Chi tiết	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Kỳ này						
<i>Hội đồng quản trị</i>	855.736.752	246.000.000	1.421.120.000	10.000.000	-	2.532.856.752
Phan Văn Tới	304.605.600	-	408.560.000	5.000.000	-	718.165.600
Nguyễn Việt Trường An	-	66.000.000	265.760.000	-	-	331.760.000
Đoàn Minh Duy	551.131.152	60.000.000	263.600.000	5.000.000	-	879.731.152
Phan Hoàng Tuấn	-	60.000.000	241.600.000	-	-	301.600.000
Phạm Hồng Điệp	-	60.000.000	241.600.000	-	-	301.600.000
<i>Ban Kiểm soát</i>	-	120.000.000	483.200.000	-	-	603.200.000
Phạm Văn Hậu	-	60.000.000	241.600.000	-	-	301.600.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	30.000.000	120.800.000	-	-	150.800.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	30.000.000	120.800.000	-	-	150.800.000
<i>Ban Điều hành</i>	872.130.287	-	67.000.000	31.848.000	-	970.978.287
Trần Hữu Nghĩa	258.826.260	-	22.000.000	16.232.000	-	297.058.260
Phạm Hà Minh	391.750.154	-	22.500.000	5.000.000	-	419.250.154
Liêu Minh Hiền	221.553.873	-	22.500.000	10.616.000	-	254.669.873
Cộng	1.727.867.039	366.000.000	1.971.320.000	41.848.000	-	4.107.035.039

Chi tiết	Lương	Thù lao	Thưởng	Thu nhập khác	Cổ tức	Cộng
Kỳ trước						
Hội đồng quản trị	855.736.752	246.000.000	704.299.360	10.000.000	2.537.720.000	4.353.756.112
Phan Văn Tới	304.605.600	-	230.455.223	5.000.000	242.992.000	783.052.823
Nguyễn Việt Trường An	-	66.000.000	116.600.000	-	-	182.600.000
Đoàn Minh Duy	551.131.152	60.000.000	145.244.137	5.000.000	1.459.752.000	2.221.127.289
Phan Hoàng Tuấn	-	60.000.000	106.000.000	-	834.976.000	1.000.976.000
Phạm Hồng Điệp	-	60.000.000	106.000.000	-	-	166.000.000
Ban Kiểm soát	-	120.000.000	212.000.000	-	2.432.000	334.432.000
Phạm Văn Hậu	-	60.000.000	106.000.000	-	2.432.000	168.432.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	-	30.000.000	53.000.000	-	-	83.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	-	30.000.000	53.000.000	-	-	83.000.000
Ban Điều hành	782.519.910	-	133.805.888	31.848.000	24.163.200	972.336.998
Nguyễn Văn Tâm	44.356.000	-	42.201.341	-	-	86.557.341
Trần Hữu Nghĩa	230.357.710	-	46.371.392	16.232.000	15.491.200	308.452.302
Phạm Hà Minh	324.953.600	-	2.500.000	5.000.000	-	332.453.600
Liêu Minh Hiền	182.852.600	-	42.733.155	10.616.000	8.672.000	244.873.755
Cộng	1.638.256.662	366.000.000	1.050.105.248	41.848.000	2.564.315.200	5.660.525.110

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

5b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

<i>Chi tiết</i>	Kỳ này	Kỳ trước
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Tiền lãi phát sinh	5.612.549	4.075.661
Thu tiền cho thuê mặt bằng	237.600.000	237.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
Thu tiền bán hàng	75.117.740	74.005.169
Thu tiền cho thuê mặt bằng	60.000.000	60.000.000
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	44.064.000	44.064.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	44.064.000	36.720.000

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.

6. Chi phí lãi vay vốn hoá

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

7. 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.

7a 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
06 tháng đầu năm 2026				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	200.557.542.294	17.325.421.954	7.401.207.657	225.284.171.905
Giá vốn hàng bán	197.286.494.750	4.369.421.295	1.432.898.277	203.088.814.322
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.271.047.544	12.956.000.659	5.968.309.380	22.195.357.583
06 tháng đầu năm 2025				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	162.257.979.754	18.105.402.579	7.881.125.383	188.244.507.716
Giá vốn hàng bán	155.819.757.527	4.669.603.303	1.633.247.343	162.122.608.173
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.438.222.227	13.435.799.276	6.247.878.040	26.121.899.543

7b 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.

8. 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 6 năm 2026.

9. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

10. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

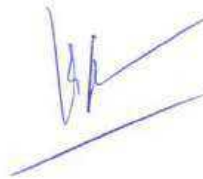
Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026.

Người lập



NGUYỄN THUY TRÀ MY

Kế toán trưởng



LIÊU MINH HIỀN

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



ĐOÀN MINH DUY

VIETVALUES Audit and Consulting Co., Ltd

Member firm of JPA International

Head office : 33 Phan Van Khoe Street, Cho Lon Ward, HCM, Viet Nam

Tel : +84 (28) 3859 4168

Fax : +84 (28) 3859 2289

Email : contact@vietvalues.com

Website : www.vietvalues.com



REVIEW REPORTS ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION

FOR THE PERIOD FROM 01ST JANUARY TO 30TH JUNE 2026

**CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL
DEVELOPING INVESTMENT JSC**

CONTENTS

Contents	Page
1. Report of the Board of Management	02 - 05
2. Review Reports on interim financial information	06 - 07
3. Interim Statement of Financial Position as at 30 th June 2026	08 - 09
4. Interim Income Statement for the six-month period ended 30 th June 2026	10
5. Interim Cash Flow Statement for the six-month period ended 30 th June 2026	11
6. Selected Financial Statement Notes As at 30 June 2026 and for the six-month period then ended	12 - 59



REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC (hereafter, referred to as the “Company”) present this report together with the reviewed Financial Statements of the Company for the six-month period ended 30th June 2026.

1. General information of the Company

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

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

- The 01st amendment registration dated 12th June 2003 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 02nd amendment registration dated 16th March 2006 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on increasing the charter capital;
- The 03rd amendment registration dated 07th August 2007 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on increasing the charter capital;
- The 04th amendment registration dated 17th October 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 05th amendment registration dated 23rd October 2009 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 06th amendment registration dated 04th November 2010 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines;
- The 07th amendment registration dated 04th July 2011 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on supplementing business lines.
- The 08th amendment registration dated 10th September 2012 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing the charter capital.
- The 09th amendment registration dated 29th February 2016 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing the charter capital.
- The 10th amendment registration dated 07th May 2019 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing legal representative.
- The 11th amendment registration dated 01st June 2022 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing information of legal representative.
- The 12th amendment registration dated 07th August 2024 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing information of legal representative.
- The 13th amendment registration dated 10th October 2025 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on changing the head office address and the contact address of the legal representative.
- The 14th amendment registration dated 16th June 2026 granted by the Department of Finance of Ho Chi Minh city on changing the Company's charter capital.

Currently, the Company's shares are registered for trading on the Ho Chi Minh City Stock Exchange. Pursuant to Decision No. 546/QĐ-SGDHCM dated 23 June 2026 regarding the change in listing as follows:

Stock code : CCI.

Charter capital : VND 235,909,000,000, equivalent to 23,590,900 shares (before the change: VND 177,438,650,000, equivalent to 17,743,865 shares).

2. Registered office

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

Tel. : +84 (28) 3892 0587

Fax : +84 (28) 3892 1008

3. Company structure

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

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

4. Business functions

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

5. The Board of Management, the Supervisory Board and the Executive Board

5.1. The Board of Management

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

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

5.2. The Supervisory Board

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

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

5.3. The Executive Board

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

<i>Full name</i>	<i>Position</i>	
Mr. Doan Minh Duy	General Director	
Mr. Tran Huu Nghia	Deputy General Director	-
Mr. Pham Ha Minh	Deputy General Director	-
Ms Lieu Minh Hien	Chief Accountant	-

6. Legal representative

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

7. Business results

The financial position and the business results for the six-month period ended 30th June 2026 of the Company have been expressed in the interim Financial Statements attached to this Report from page 08 to page 59.

8. Subsequent events

In the opinion of the Board of Management, the Company's the interim financial statements for the six-month period ended 30th June 2025 would not be seriously affected by any important items, transactions, or any extraordinary events happened to the date of this report, which need any adjustments to the figures or disclosures in the interim financial statements.

9. Auditors

VIETVALUES Audit and Consulting Co., Ltd. has assigned to perform the review on the Company's interim Financial Statements for the six-month period ended 30th June 2025. **VIETVALUES** Audit and Consulting Co., Ltd. has expressed their willingness to be appointed as the Company's independent auditor in the coming years.

10. Responsibility of the Executive Board

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

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

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

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

11. Approving the interim financial statements

The Board of Management of the Company confirms that all the accompanying interim financial statements. The interim financial statements have been properly prepared and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30th June 2026, the business results and the cash flows for the six-month period then ended, in compliance with the accounting standards and the prevailing Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of the interim financial statements.

Ho Chi Minh City, approve, 14th August 2026

For and on behalf of the Board of Management



Mr. PHAN VAN TOI
Chairperson



No.: 140802/26/BCKT/AUD-VVALUES

REVIEW REPORTS ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION

**To: SHAREHOLDERS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND
THE EXECUTIVE BOARD
CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

We have reviewed the accompanying interim financial statements of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company, prepared on 14th August 2026, from the page 08 to page 59, which comprise the Interim Statement of Financial Position as at 30th June 2026, the interim income statement, the interim cash flows statement for the six-month period then ended and the notes to the interim financial statements.

Responsibility of the Executive Board

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

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review. We conducted our review in accordance with the Vietnamese Standards on Review Engagements 2410 – Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with the Vietnamese Standards and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditor's conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial information does not give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment Joint Stock Company as at 30th June 2025, the interim income statement and the interim cash flow statement for the six-month period then ended in conformity with the accounting standards, the prevailing Vietnamese enterprises' accounting regime as well as legal regulations related to the preparation and presentation of the interim financial statements.

Other matter

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

Ho Chi Minh city, 14th August 2026.

VIETVALUES Audit and Consulting Co., Ltd.



Huynh Truc Lam (LL.M.) – Deputy General Director

Certificate of registration for practicing audit No. 1523-2023-071-1

Authorized signature

File:

- As above.
- Save **VIETVALUES**

INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30th June 2026

Currency: VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance of period	Beginning balance
1	2	3	4	5
100	A- CURRENT ASSETS		908,682,497,343	823,810,203,919
110	I. Cash and cash equivalents	V.1	108,788,372,186	61,060,453,499
111	1. Cash		70,105,150,593	42,978,313,106
112	2. Cash equivalents		38,683,221,593	18,082,140,393
120	II. Current investments		782,114,825,594	747,228,525,981
121	1. Held-for-trading securities	V.2a	62,895,548,185	62,895,548,185
123	2. Held-to-maturity investments	V.2b	719,219,277,409	684,332,977,796
126	3. Provision for diminution in value of other short-term investment (*)		-	-
130	III. Current receivables		13,343,779,826	10,394,853,086
131	1. Short-term trade receivables	V.3	6,771,291,974	7,853,993,231
132	2. Short-term advances to suppliers	V.4	6,591,878,043	5,812,769,883
135	3. Other short-term receivables	V.5a	2,927,868,144	1,476,500,507
136	4. Provision for short-term doubtful receivables (*)	V.6	(2,947,258,335)	(4,748,410,535)
140	IV. Inventories	V.7	4,095,341,195	4,944,003,670
141	1. Inventories		4,095,341,195	4,944,003,670
149	2. Provision for diminution in value of inventories (*)		-	-
150	V. Current biological assets		-	-
160	VI. Other current assets		340,178,542	182,367,683
162	1. Deductible value-added tax		340,178,542	182,367,683
200	B- NON-CURRENT ASSETS		264,694,457,472	270,183,472,164
210	I. Non-current receivables		187,000,000	299,700,000
215	1. Other long-term receivables	V.5b	187,000,000	299,700,000
220	II. Fixed assets		18,017,975,829	19,138,143,374
221	1. Tangible fixed assets	V.9	12,834,577,652	13,774,026,871
222	- Cost		59,774,817,357	59,774,817,357
223	- Accumulated depreciation		(46,940,239,705)	(46,000,790,486)
227	2. Intangible fixed assets	V.10	5,183,398,177	5,364,116,503
228	- Cost		8,186,757,550	8,186,757,550
229	- Accumulated amortisation		(3,003,359,373)	(2,822,641,047)
230	III. Non-current biological assets		-	-
240	IV. Investment properties	V.11	109,603,117,267	113,972,538,562
241	- Cost		285,398,142,447	285,398,142,447
242	- Accumulated depreciation		(175,795,025,180)	(171,425,603,885)
250	V. Non-current assets in progress		99,131,872,862	98,459,272,584
252	1. Construction in progress	V.12	99,131,872,862	98,459,272,584
260	VI. Non-current investments		32,450,000,000	32,450,000,000
262	1. Investments in jointly controlled entities and associates	V.2c	30,000,000,000	30,000,000,000
263	2. Investment in other entities	V.2c	2,450,000,000	2,450,000,000
266	3. Provision for diminution in value of long-term held-to-maturity investments (*)	V.2c	-	-
270	VII. Other non-current assets		5,304,491,514	5,863,817,644
271	1. Long-term deferred expenses	V.8	5,053,861,030	5,354,767,174
272	2. Deferred tax assets	V.13	250,630,484	509,050,470
280	TOTAL ASSETS		1,173,376,954,815	1,093,993,676,083

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance of period	Beginning balance
1	2	3	4	5
300	C- LIABILITIES		842,553,555,679	803,902,451,096
310	I. Current liabilities		86,742,837,936	44,014,356,298
311	1. Short-term trade payables	V.14	435,082,338	793,630,257
312	2. Short-term advances from customers	V.15	864,212,421	14,658,083
313	3. Dividends and profits payables	V.16	38,967,514,732	1,835,039,784
314	4. Short-term statutory obligations	V.17	3,102,843,508	1,194,319,017
315	5. Payables to employees	V.18	211,874,098	5,265,412,506
316	6. Short-term accrued expenses	V.19	342,563,291	314,573,686
319	7. Bonus and welfare fund	V.20a	29,187,708,828	26,717,736,066
320	8. Other short-term payables	V.21a	3,896,600,107	3,621,816,031
322	9. Short-term provisions	V.22	409,341,360	409,291,120
323	10. Bonus and welfare fund	V.23	9,325,097,253	3,847,879,748
330	II. Non-current liabilities		755,810,717,743	759,888,094,798
337	1. Long-term deferred revenues	V.20a	754,511,814,057	758,360,272,312
338	2. Other long-term liabilities	V.21b	1,298,903,686	1,527,822,486
400	D- OWNERS' EQUITY		330,823,399,136	290,091,224,987
410	I. Capital of the owner	V.24	330,823,399,136	290,091,224,987
411	1. Owner's contributed capital		235,909,000,000	177,438,650,000
411a	- Ordinary shares with voting rights		235,909,000,000	177,438,650,000
412	2. Share premium		42,085,569,100	42,348,674,000
415	3. Treasury shares (*)		(4,118,929,325)	(4,118,929,325)
418	4. Treasury shares (*)		24,071,844,229	24,071,844,229
420	5. Undistributed earnings		32,875,915,132	50,350,986,083
420a	- Undistributed earnings/Accumulated losses by the end of prior period		5,090,684,578	-
420b	- Undistributed earnings/Losses of current period		27,785,230,554	50,350,986,083
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		1,173,376,954,815	1,093,993,676,083

Prepared by

NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant

LIEU MINH HIEN

Ho Chi Minh City, approved, 14th August 2026.

Legal Representative

Director



DOAN MINH DUY

INTERIM INCOME STATEMENT

For the six-month period ended 30th June 2026

Currency: VND

Code	ITEMS	Notes	Current period	Prior period
1	2	3	4	5
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	VI.1	225,284,171,905	188,244,507,716
03	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services		225,284,171,905	188,244,507,716
11	4. Cost of goods sold and services rendered	VI.2	203,088,814,322	162,122,608,173
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		22,195,357,583	26,121,899,543
21	6. Gains/(losses) from the sale and disposal of investment properties		-	-
22	7. Finance income	VI.3	24,862,406,521	22,527,671,700
23	8. Finance expenses		-	(14,377,891,708)
24	- In which: Interest expenses		-	-
25	9. Selling expenses	VI.4	5,527,347,285	11,624,327,490
26	10. General & administration expenses	VI.5	6,928,736,904	8,312,201,061
30	11. Operating profit/(loss)		34,601,679,915	43,090,934,400
31	12. Other income		13,402	3,094,590,746
32	13. Other expenses		3,792,000	-
40	14. Other profit/(loss)		(3,778,598)	3,094,590,746
50	15. Accounting profit/(loss) before tax		34,597,901,317	46,185,525,146
51	16. Current corporate income tax expense	VI.6	6,554,250,777	10,539,224,733
52	17. Deferred tax (income)/expense	VI.7	258,419,986	(306,012,624)
60	18. Net profit/(loss) after corporate income tax		27,785,230,554	35,952,313,037
70	19. Basic earnings/(loss) per share (*)	VI.8a	1,329	1,752
71	20. Diluted earnings/(loss) per share (*)	VI.8b	1,329	1,752

Prepared by

NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant

LIEU MINH HIEN

Ho Chi Minh City, approved, 14th August 2026.



DOAN MINH DUY

INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(As per Direct Method)

For the six-month period ended 30th June 2026

Currency: VND

Code	Items	Notes	Current period	Prior period
1	2	3	4	5
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Revenues from sale of goods, rendering of services and others		221,263,460,243	491,996,356,817
02	2. Payments for goods/services provider		(203,684,092,559)	(161,595,345,273)
03	3. Payments for employees		(9,189,673,969)	(7,673,612,408)
04	4. Interest paid		-	-
05	5. Corporate income tax paid	V.17	(4,654,310,118)	(4,251,786,755)
06	6. Other cash inflows from operating activities		15,445,900,499	52,436,737,545
07	7. Other cash outflows from operating activities		(19,527,569,561)	(59,686,611,820)
20	Net cash inflows/(outflows) from operating activities		(346,285,465)	311,225,738,106
	II. CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES			
21	1. Payments for acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	V.9	(78,703,704)	(984,800,210)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		-	-
23	3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	V.2b	(456,270,350,000)	(407,050,000,000)
24	4. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities	V.2b	426,400,000,000	140,880,000,000
25	5. Payments for investments in other entities		-	-
26	6. Proceeds from sales of investments in other entities		-	-
27	7. Interest and dividends received	V.2b-VI.3	19,841,456,908	5,173,307,553
30	Net cash inflows/(outflows) from investing activities		(10,107,596,796)	(261,981,492,657)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Capital contribution	V.24	58,470,350,000	-
32	2. Payments for repurchases of shares and capital returns to owners		-	-
33	3. Long-and short-term borrowings		-	-
34	4. Loan repayment		-	-
35	5. Financial lease principal paid		-	-
36	6. Dividend paid	V.16	(288,549,052)	(27,415,714,160)
40	Net cash inflows/(outflows) from financing activities		58,181,800,948	(27,415,714,160)
50	Net cash inflows/(outflows) (50=20+30+40)		47,727,918,687	21,828,531,289
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		61,060,453,499	26,342,650,459
61	Impact of exchange rate fluctuation		-	-
70	Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	V.1	108,788,372,186	48,171,181,748

Prepared by

NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant

LIEU MINH HIEN

Ho Chi Minh City, approved, 14th August 2026.

Legal representative
Director



DOAN MINH DUY

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

As at 30 June 2026 and for the six-month period then ended

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Interim Financial Statements for the six-month period ended 30th June 2026 of CuChi Commercial and Industrial Developing Investment JSC (hereafter, referred to as “the Company”).

I. OPERATION FEATURES

1. Forms of ownership

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

2. Lines of business

Trade – Service – Construction.

3. Business activities

The Company's business activities are:

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

4. Normal business and production cycle

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

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

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

- Revenue from trading activities, mainly from petrol and oil, increased significantly; however, gross profit decreased compared to the previous period due to the decrease in petrol and oil commissions.
- Total profit before tax decreased compared to the previous period, mainly because there was no reversal of provision for impairment of financial investments during the current period.

6. Company structure

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

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

7. Statement on the Comparability of Information in the Financial Statements

From 1 January 2026, the Company has applied Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance providing guidance on the corporate accounting regime, which replaces Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance and the Circulars amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance. The Company has restated the comparative figures; accordingly, the figures presented in the interim financial statements for the six-month accounting period ended 30 June 2026 are comparable with the corresponding figures of the previous period, as presented in Note IV.24.

8. Employees

As at the accounting period ended 31th June 2026, there are 77 employees who are working at the Company (there were 78 employees at the beginning of year).

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY

1. Accounting period

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

This interim financial statements are prepared for the six-month period ended 30th June 2026.

2. Reporting currency and methods of foreign currency translation

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

III. ADOPTED ACCOUNTING REGIME AND STANDARDS

1. Applicable accounting regime and standards

The Company has applied the Accounting Law, the Accounting Standards, and the Vietnamese enterprises' accounting regime in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 and circulars providing guidance on the implementation of the accounting standards issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Financial Statements.

Accordingly, the accompanying statement of financial position, statement of income, statement of cash flows and selected notes to the interim financial statements for the six-month accounting period ended 30 June 2026 are presented, and the use of these financial statements is not intended for subjects who are not provided with information on the procedures, principles and accounting practices in Vietnam, nor are they intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance

with accounting principles and practices generally accepted in countries and territories other than Vietnam.

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

The Executive Board of the Company ensures compliance with all the requirements of the accounting standards and the Vietnamese enterprises' accounting regime promulgated in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025, circulars amending and supplementing the aforesaid Circular and circulars providing guidance on the implementation of the accounting standards issued by the Ministry of Finance in the preparation of the interim Financial Statements.

3. Registered accounting documentation system: General journal recording.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation the financial statements

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

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

2. Cash amounts and cash equivalents

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

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

3. Financial investments

Held-for-trading securities

Investments are classified as trading securities when they are held for trading purposes in accordance with the provisions of law (including securities with a maturity of more than 12 months which are purchased and sold by the Company for profit-making purposes).

Trading securities are recorded in the accounting books at their historical cost. Trading securities are recognized at the time the Company has the ownership rights, details are as follows:

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

Interest, dividends and profits relating to periods prior to the purchase of trading securities are accounted for as a reduction in the value of the respective trading securities. Interest, dividends and profits relating to periods subsequent to the purchase of trading securities are recognized as financial income. Dividends received in the form of shares are only monitored in terms of the number of additional shares received and are not recognized at the par value of the shares received.

Provision for diminution in value of trading securities is made for each type of securities traded in the market where the fair value is lower than their historical cost, The fair value of trading securities listed on the stock market or traded on UPCOM is the closing price at the end of the accounting period. In

case the stock market or UPCOM does not trade on the last day of the accounting period, the fair value of the securities is the closing price of the immediately preceding trading session.

Increase or decrease in the provision for diminution in value of trading securities required to be made at the end of the accounting period is recognized in financial expenses.

Held-to-maturity investments

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

Held-to-maturity investments are initially recognized at historical cost, including the purchase price and expenses directly attributable to the investment transactions. Subsequent to initial recognition, these investments are measured at recoverable amount. Interest income on held-to-maturity investments after the date of acquisition is recognized in the Statement of Income on an accrual basis. Interest earned prior to the date the Company holds the investments is deducted from the historical cost at the date of acquisition.

When there is reliable evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the loss can be reliably measured, the loss is recognized in financial expenses for the year and directly deducted from the carrying amount of the investment.

Investments in associates and joint ventures

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

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

When investments are purchased, their dividends and profits from previous years are accounted for as a reduction in their value. Dividends and profits of following periods are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only monitored as the number of shares increases and are not recorded as the value of the shares received.

Provision for loss of investments in associates is appropriated when the associates have suffered losses, at the amount of the difference between the actual capital contributions by the parties in the associates and the actual equity multiplied (X) by the percentage of capital contribution of the Company to the total actual capital contributions by the parties in the associates. If the associates are subject to the preparation of consolidated financial statements, the basis for determining the provision for loss is the consolidated financial statements.

Increase/Decrease in the balance of provision for loss of investments in associates required to be made as at the end of the accounting period is recognized in financial expenses.

Investments in equity instruments of other entities

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

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

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

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

- For investments in listed stocks or investments whose fair value can be determined reliably, the provision is based on the market value of the stocks.
- For investments for which fair value cannot be determined as at the reporting date, the provision is based on the loss of the investee, at the amount of the difference between the actual capital contributions by the parties in the other entity and the actual equity multiplied (X) by the percentage of capital contribution of the Company to the total actual capital contributions by the parties in the other entity.

Increase/Decrease in the balance of provision for loss of investments in equity instruments of other entities required to be made as at the end of the accounting period is recognized in financial expenses.

4. Receivables

Receivables are presented at their carrying amount, representing trade receivables and other receivables after deducting provisions for doubtful receivables.

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

- Trade receivables reflect commercial receivables arising from sale and purchase transactions between the Company and buyers that are independent entities and are not subsidiaries or dependent units of the Company, including receivables from export sales under entrusted arrangements.
- Other receivables reflect non-commercial receivables that are not related to sale and purchase transactions.

Provisions for doubtful receivables are made for each doubtful receivable based on the overdue period of the receivables or the estimated amount of potential loss, specifically as follows:

- For overdue receivables, the provision is made at the following rates:
 - + 30% of the value for receivables overdue for more than 6 months but less than 1 year.
 - + 50% of the value for receivables overdue from 1 year to less than 2 years.
 - + 70% of the value for receivables overdue from 2 years to less than 3 years.
 - + 100% of the value for receivables overdue for 3 years or more.
- For receivables that are not yet due but are unlikely to be recovered: based on the estimated amount of loss to make the provision.

Increase or decrease in the balance of provisions is recognized in general and administrative expenses in the interim statement of income. When doubtful receivables are determined to be irrecoverable and are written off by the accountant, the difference arising between the provision for doubtful receivables and the original cost of the receivables is recognized in the interim statement of income.

5. Inventories

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

Historical costs of inventories are determined as follows:

- Goods: including the acquisition cost and other direct related expenses arising to obtain inventories in their current status and location.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the normal course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to sell them.

The Company determines the quantity and value of inventories on a transaction-by-transaction basis.

Provision for devaluation of inventory is made for each item based on their costs is higher than their net realizable values. For services provided in progress, the provision for impairment is calculated for each of service which has a separate price. Increase/Decrease in the balance of provision for devaluation of inventory must be made as at the end of the accounting period and are recognized in the cost of goods sold.

Provision for diminution in value of inventories

An inventory provision represents the estimated loss to reflect the decrease in value of inventories (through diminution, damage, deterioration in quality, obsolescence, etc.) below their carrying amount, and is intended to cover actual losses incurred from the decline in value of raw materials, finished goods and other inventories.

The Company recognises the inventory provision for each inventory item when its historical cost is higher than its net realisable value.

Increases or decreases to the provision balance are recognised in cost of goods sold in the interim statement of income. When inventories are destroyed due to expiration, deterioration in quality, damage or are no longer usable, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories is included in the interim statement of income.

6. Deferred expenses

Deferred expenses are amortised over the prepaid period or the period during which the related economic benefits are consumed.

Deferred expenses reflect actual costs incurred (including prepaid expenses and expenses not yet prepaid) that relate to the production and business results of several accounting periods and are allocated to the production and business expenses of subsequent accounting periods, Deferred expenses of the Company include the following:

Tools

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

Repair costs of fixed assets

Repair costs of assets arising once have great value are allocated into expenses in accordance with the straight line method for the period of 03 years.

Environmental Permit Costs

Environmental permit costs are amortised on a straight-line basis over the permit period (from 21 November 2023 to 20 November 2030).

Prepaid land rental

Prepaid land rental represents the land rental paid in advance for the land being used by the Company. Prepaid land rental is allocated to expenses on a straight-line basis over the lease term (from 1 January 2017 to 29 December 2048).

7. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets comprise assets having physical substance which are held by the Company for use in production and business activities.

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less (-) accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses that the Company has to incur to acquire the fixed assets up to the date they are ready to be put into use.

Other expenses incurred subsequent to the initial recognition are included in the historical costs of fixed assets only if they certainly bring more economic benefits in the future from the use of these assets, such as upgrading and renewing tangible fixed assets. Those which do not meet the above conditions are recognized as production and business expenses during the period, such as maintenance and repair expenses.

When tangible fixed assets are disposed of or liquidated, the profit or loss arising from the disposal or liquidation of the assets, being the difference between the net proceeds from the disposal and the carrying amount of the assets, is recognized in the statement of income during the year.

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

The estimated useful lives of tangible fixed assets is as follows:

Buildings and structures	05 – 41 years
Machineries and equipments	07 – 08 years
Vehicles	08 – 10 years
Management equipments and tools	03 – 08 years
Other assets	05 – 10 years

8. Intangible fixed assets

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

Historical costs of intangible fixed assets include all the expenses that the Company has to incur to acquire these fixed assets up to the date they are ready to be put into use and are capable of operating in the manner intended by the Company.

Costs related to intangible fixed assets incurred subsequent to initial recognition are recognized as expenses during the period, unless such costs are associated with a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits derived from the use of these assets.

When intangible fixed assets are disposed of or liquidated, the profit or loss arising from the disposal or liquidation of the assets, being the difference between the net proceeds from the disposal and the carrying amount of the assets, is recognized in the statement of income during the year.

Intangible fixed assets of the Company:

Land-use right

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

Software programs

Costs related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. Historical costs of computer software include all the expenses incurred by the Company up to the date the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over 03 years.

9. Investment properties

Investment properties are property comprising land use rights, a building or a part of a building, or infrastructure held by the Company under a financial lease or owned by the Company for the purpose of earning rental income. Investment properties held for rental are determined by the historical costs less (-) accumulated depreciation. Historical costs of investment properties include all the expenses paid by the Company or the fair value of other consideration given to acquire the investment properties at the time of their acquisition or completion of construction.

Subsequent expenses relating to investment properties that have already been recognized are recognized as expenses, unless such expenses are probable to result in future economic benefits flowing to the Company in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment properties, in which case they are added to the historical cost of the investment properties.

Investment properties are no longer presented in the statement of financial position after they are disposed of or when the investment properties are no longer used and no future economic benefits are expected from their disposal. The difference between the net proceeds from the disposal of the assets and the carrying amount of the investment properties is recognized in the statement of income in the year of disposal.

A transfer from owner-occupied property or inventories to investment property only occurs when the owner ends the use of the property and commences an operating lease to another party or upon completion of construction. A transfer from investment property to owner-occupied property or inventories only occurs when the owner commences using the property or commences development with a view to sale. A transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or the carrying amount of the property as at the date of transfer.

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

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

10. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the costs of newly acquired assets that have not yet been fully installed or costs of construction-in-progress that have not yet been completed. Construction-in-progress is recognized at historical cost, including all necessary costs for the construction, repair, renovation, expansion or technical re-equipment of the projects, such as construction costs, equipment costs, project management costs, construction investment consultancy costs and eligible borrowing costs capitalized. These assets are recorded at their historical cost and are not depreciated.

Construction-in-progress is transferred to the appropriate fixed asset accounts when the assets have been fully installed or the construction projects have been completed, and depreciation of these assets commences when the assets are ready for their intended use.

Construction-in-progress is recognized as an expense during the period when the construction-in-progress costs do not qualify for recognition as fixed assets.

11. Liabilities and accruals

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

Payables are classified as trade payables, accruals, internal payables and other payables in accordance with the following principles:

- Trade payables reflect the commercial elements arising from purchasing transactions of goods, services and assets where the sellers are independent entities from the Company, including payables arising from imports through entrusted import arrangements.

- Accruals reflect payables for goods and services received from sellers or provided to buyers but not yet paid due to the absence of invoices or insufficient accounting records and supporting documents, as well as payables to employees for annual leave salaries and production and business expenses required to be accrued.
- Loans and finance lease liabilities reflect loans, finance lease liabilities and the payment status of loans and finance lease liabilities.
- Other payables reflect non-commercial payables unrelated to transactions involving the purchase, sale or provision of goods and services.

12. Dividends and profits payables

The Company recognizes dividends payable (in cash or non-monetary assets) and the payment status of cash dividends payable to the Company's shareholders.

The Company recognizes dividends payable when the Company has no right to refuse the obligation to pay dividends to its shareholders. Specifically:

- It is the time when the investee has no right to refuse the payment of dividends in accordance with the provisions of securities laws.

13. Unearned revenue

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

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

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

14. Provision for severance allowance

Pursuant to the Vietnam Labor Code and relevant guiding documents, the Company's employees are entitled to receive severance allowance when they have worked on a regular basis for a period of at least 12 months. The provision is accrued at the end of each reporting period for employees who have worked on a regular basis for at least 12 months. The amount accrued is equal to one-half of the average monthly salary for each qualifying year of service in accordance with the Labor Code and relevant guiding documents.

The average monthly salary used to calculate the severance allowance is adjusted at the end of each reporting period based on the average salary of the six months immediately preceding the date of preparation of the interim financial statements. Increases or decreases in this accrual, except for actual payments to employees, are recognized in the interim statement of income.

This provision for severance allowance is used to pay severance allowance to employees upon termination of their employment contracts in accordance with Article 46 of the Labor Code.

Increase or decrease in the balance of the provision for severance allowance required to be made as at the end of the financial year is recognized in general and administrative expenses.

15. Owners' equity

Owners' invested equity

Owners' invested equity is recognized based on the actual capital contributed by the shareholders as at the end of the accounting period.

Surplus of share capital

Surplus of share capital is recognized as the difference between the issued price and the nominal value of shares upon initial issuance and additional issuance, the difference between the re-issued price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds at maturity.

Share issuance costs (including direct costs of issuing shares and other costs related to the issuance of shares) are accounted for as follows:

- Share issuance costs corresponding to the number of shares not successfully issued are recognized as financial expenses;
- Share issuance costs corresponding to the number of successfully issued shares are recognized in surplus of share capital.

Treasury stock

Treasury stock represents shares that have been issued by the joint stock company and subsequently repurchased by the Company itself and are presented as a deduction from owners' equity.

The value of treasury stock is recorded in this account at the actual repurchase price, including the repurchase price and costs directly related to the repurchase of shares, such as transaction and information costs.

The Company may use treasury stock for immediate sale after repurchase, re-issuance or issuance as bonus shares. The cost of shares sold is determined using the weighted average method.

Upon re-issuance, the difference between the re-issued price and the book value of treasury stock is recognized in "Surplus of share capital".

Profit distribution

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

Distribution of profits to shareholders is considered in respect of non-monetary items included in undistributed post-tax profits which may affect cash flows and the ability to pay dividends, such as gains from revaluation of assets contributed as capital, gains from revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders and the Company has no right to refuse the obligation to pay dividends and profits.

In case the joint stock company uses undistributed post-tax profits to pay dividends in the form of shares, at the time the Company issues shares to pay dividends, such amount is recognized as other capital. When the Company is granted the Enterprise Registration Certificate, such amount is recognized as owners' invested equity.

16. Recognition of revenues and income

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

Revenues from sale of merchandises is mainly gasoline, oil, and lubricants of all kinds

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

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

Revenues from rendering of wastewater treatment services

Revenue from rendering of services is recognized only when all of the following conditions are satisfied:

- Revenue can be determined relatively reliably, Where a contract provides that the buyer has the right to return the services purchased under specific conditions, the Company only recognizes revenue when such specific conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the services provided;
- The Company has or will obtain economic benefits from the service transaction;
- The stage of completion of the work at the reporting date can be determined;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be determined.

Revenue from leasing industrial park land

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

Interest income from bank deposits

Interest income is recognized on an accrual basis, determined based on the balances of bank deposit accounts and the actual interest rates applicable for each period.

Interest on bank deposits

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

Dividends and divided profits

Dividends and divided profits are recognized when the Company has the right to receive dividends or profits from its capital contribution and the payer has no right to refuse the obligation to pay dividends or profits. Dividends received in the form of shares are only monitored as the number of additional shares and are not recognized at the value of the shares received.

17. Cost of goods sold

Cost of goods sold is recognized in accordance with the corresponding revenue based on the matching principle between revenue and expenses.

Cost of goods sold comprises the total cost of goods, direct costs of the volume of services provided, and other costs included in or deducted from cost of goods sold.

The cost of industrial park land lease activities is the depreciation cost of land use rights, infrastructure and other related costs.

Provision for diminution in value of inventories, inventory shortages and losses, and abnormal costs are recognized in cost of goods sold based on the prudence principle, Reversals of provisions and reductions in related costs are deducted from cost of goods sold.

18. Selling expenses and General & administration expenses

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

19. Taxes and Statutory obligations

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

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

Other taxes will be paid according to prevailing regulations.

20. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjustment for the appropriation of the bonus and welfare funds) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share are calculated by dividing profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjustment for dividends on convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period and the weighted average number of ordinary shares that would be issued upon the conversion of all potentially dilutive ordinary shares into ordinary shares.

21. Corporate income tax (CIT)

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

Current Corporate income tax

Current corporate income tax expense is recognized based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses, non-taxable income and tax losses carried forward.

Current corporate income tax expense is recognized in the interim statement of income, except when the income tax arises from an item recognized directly in equity, in which case the current corporate income tax is also recognized directly in equity,

Deferred Corporate income tax

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

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

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rates to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the income statement. In the

case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity of the company.

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

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

22. Related parties

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

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

23. Segment Reporting

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

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

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

24. Comparative figures

Certain balances in the statement of financial position have been restated to comply with the current regulations under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance providing guidance on the accounting regime for enterprises. Details are as follows:

Code	Items	Before adjustments	After adjustments	Differences
1	2	3	4	5=4-3
Statement of Financial Position				
	Current asset	685,809,478,303	685,809,478,303	-
123	Held-to-maturity investments	667,530,000,000	684,332,977,796	16,802,977,796
135	Other short-term receivables	18,279,478,303	1,476,500,507	(16,802,977,796)
	Resources	5,456,855,815	5,456,855,815	-
313	Dividends and profits payables	-	1,835,039,784	1,835,039,784
320	Other short-term payables	5,456,855,815	3,621,816,031	(1,835,039,784)

Basic earnings per share and diluted earnings per share for the first six months of 2025 are restated to comply with the appropriation rates for funds in accordance with the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No, 05/NQ-HĐCĐ dated 26 June 2026, details of which are as follows:

Code	Items	Before adjustments	After adjustments	Differences
1	2	3	4	5=4-3
Income statement				
70	Basic earnings per share	1,696	1,752	56
71	Diluted earnings per share	1,696	1,752	56

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Currency: VND)

1. Cash and cash equivalents

No.	Cash and cash equivalents held by the Company that are not restricted as to use	Ending balance of period	Beginning balance
1.1	Cash on hand	474,311,000	526,436,000
1.2	Cash in banks	69,630,839,593	42,451,877,106
	<i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Binh Tay</i>	<i>34,979,392,710</i>	<i>155,326,540</i>
	<i>Other banks</i>	<i>34,651,446,883</i>	<i>42,296,550,566</i>
1.3	Cash equivalents	38,683,221,593	18,082,140,393
	<i>- Term deposits with a maturity of 3 months or less</i>	<i>38,683,221,593</i>	<i>18,082,140,393</i>
	Viet Capital Commercial Joint Stock Bank – Head Office	20,000,000,000	-
	Nam A Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Transaction Office	15,000,000,000	-
	Other banks	3,683,221,593	18,082,140,393
	Total	108,788,372,186	61,060,453,499

As at the accounting period ended 30th June 2026, the Company has no blocked cash in banks which are used as collateral for loans.

2. Financial investments

The Company's financial investments include held-to-maturity investments, investments in associates and joint ventures and investment in other entities, Information on the Company's financial investments is as follows:

2a. Held-for-trading securities

Details	Ending balance of period			Beginning balance		
	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
<i>Stock</i>	<i>62,895,548,185</i>	<i>93,026,348,400</i>	-	<i>62,895,548,185</i>	<i>84,866,142,400</i>	-
VAB stock	62,895,548,185	93,026,348,400	-	62,895,548,185	84,866,142,400	-
Total	62,895,548,185	93,026,348,400	-	62,895,548,185	84,866,142,400	-

Reasons for changes in the quantity and value of each investment and each type of share

During the period, the Company had no changes in the quantity or value of shares.

Basis for determining the fair value of trading securities

For shares of listed companies, the fair value of the shares is the closing price quoted on the stock market as at 30 June 2026.

The closing price of shares listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange as at 30 June 2026 is VND 11,400 per share,

The number of shares listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange as at 30 June 2026 is 8,160,206 shares.

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

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Beginning balance	-	(14,571,576,529)
Make provision	-	-
Reversal of provision	-	14,571,576,529
Ending balance of period	-	-

Information on trading securities used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed and other matters requiring special attention (if any)

The Company has no trading securities used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed.

2b. Held-to-maturity investments

They are term deposits with a remaining maturity of less than 12 months at commercial banks.

<i>Details</i>	Ending balance of period			Beginning balance		
	Historical cost	Book value	Provision	Historical cost	Book value	Provision
Short-term	719,219,277,409	719,219,277,409	-	684,332,977,796	684,332,977,796	-
Term deposits	719,219,277,409	719,219,277,409	-	684,332,977,796	684,332,977,796	-
<i>Viet Capital Commercial Joint Stock Bank – Head Office</i>	<i>445,948,161,108</i>	<i>445,948,161,108</i>	<i>-</i>	<i>395,437,715,060</i>	<i>395,437,715,060</i>	<i>-</i>
Principal	433,270,350,000	433,270,350,000	-	380,200,000,000	380,200,000,000	-
Interest	12,677,811,108	12,677,811,108	-	15,237,715,060	15,237,715,060	-
<i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Binh Tay Transaction Office</i>	<i>242,478,415,615</i>	<i>242,478,415,615</i>	<i>-</i>	<i>282,030,624,380</i>	<i>282,030,624,380</i>	<i>-</i>
Principal	234,280,000,000	234,280,000,000	-	280,480,000,000	280,480,000,000	-
Interest	8,198,415,615	8,198,415,615	-	1,550,624,380	1,550,624,380	-
<i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Transaction Office</i>	<i>30,792,700,686</i>	<i>30,792,700,686</i>	<i>-</i>	<i>6,864,638,356</i>	<i>6,864,638,356</i>	<i>-</i>
Principal	29,850,000,000	29,850,000,000	-	6,850,000,000	6,850,000,000	-
Interest	942,700,686	942,700,686	-	14,638,356	14,638,356	-
Total	719,219,277,409	719,219,277,409	-	684,332,977,796	684,332,977,796	-

Interest on held-to-maturity investments that is not recoverable and therefore cannot be recognized as revenue

During the period, the Company had no such transactions.

Reasons for additional provision or reversal of provision for loss of held-to-maturity investments

These notes form an integral part of the interim Financial Statements

During the period, the Company had no such transactions.

Held-to-maturity investments for which there is evidence that part or all of the investment may not be recoverable, but the amount of loss cannot be reliably determined and therefore no provision for loss is made

During the period, the Company had no such transactions.

Information on held-to-maturity investments used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed and other matters requiring special attention (if any)

As at 30th June 2026, the Company has no held-to-maturity investments which are used to pledge, mortgage, guaranteed.

2c. Investment in other entities

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

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

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

Determination of the fair value or recoverable amount of the investments

The fair value of these two investments has not been determined due to the absence of transaction prices and the lack of guidance on determining fair value under Vietnamese Accounting Standards. Therefore, the Company determines the fair value as the historical cost of the investments less provisions.

The fair value of these investments will be adjusted when the fair value can be determined in accordance with regulations.

- *Operational situation of associates and investment in other entities*
- *As at 30th June 2026, Hoc Mon Foods Processing Corporation operates profitably.*
- *As at 30th June 2026, Tay Bac Development Construction JSC operates profitably.*

Provision for investments in equity instruments of other entities

Movements in provision for investments in equity instruments of other entities are as follows:

<i>Details</i>	<u>Current period</u>	<u>Previous period</u>
Beginning balance	-	-
Make provision	-	(173,378,436)
Ending balance	-	(173,378,436)

Transactions between the Company and subsidiary and associates

Transactions between the Company and associates are as follows:

<i>Details</i>	<u>Current period</u>	<u>Previous period</u>
Hoc Mon Foods Processing Corporation		
<i>Dividends are distributed</i>	1,500,000,000	1,200,000,000
<i>Dividends received already</i>	1,500,000,000	1,200,000,000

Information on long-term financial investments used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed and other matters requiring special attention (if any)

As at 30th June 2026, the Company has no investment in other entities which are used to pledge, mortgage, guarantee.

Capital contribution commitment

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

3. Short-term trade receivables

<i>Details</i>	Ending balance of period		Beginning balance	
	Book value	Provision	Book value	Provision
<i>Receivables from related parties</i>	15,782,073	-	-	-
Tay Bac Development Construction JSC	15,782,073	-	-	-
<i>Receivables from other customers</i>	6,755,509,901	2,777,352,380	7,853,993,231	4,578,504,580
Tin Thanh Group Joint Stock Company	2,403,288,274	2,153,288,274	4,153,288,274	4,153,288,274
Others	4,352,221,627	624,064,106	3,700,704,957	425,216,306
Total	6,771,291,974	2,777,352,380	7,853,993,231	4,578,504,580

Reasons for additional provision or reversal of provision for doubtful receivables

During the period, the Company made an additional provision for doubtful receivables of VND 210,847,800 and reversed the provision for doubtful receivables, mainly relating to Tin Thanh Group Joint Stock Company, amounting to VND 2,000,000,000 (see Note V.6).

Information on short-term trade receivables used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed and other matters requiring special attention (if any)

As at 30th June 2026, the Company has no short-term trade receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

4. Short-term advance payments to suppliers

<i>Details</i>	Ending balance of period		Beginning balance	
	Book value	Provision	Book value	Provision
<i>Advance payments to related parties</i>	748,980,000	-	24,288,820	-
Petrolimex Saigon One Member Company Limited	748,980,000	-	24,288,820	-
<i>Advance payments to other customers</i>	5,842,898,043	-	5,788,481,063	-
Van Lang Industrial Waste Treatment and Environmental Consulting Company Limited(*)	5,183,075,923	-	5,183,075,923	-
City Institute of Construction Planning (*)	253,000,000	-	253,000,000	-
Other	406,822,120	-	352,405,140	-
Total	6,591,878,043	-	5,812,769,883	-

Reasons for additional provision or reversal of provision for doubtful receivables

During the period, the Company did not make any provision for doubtful receivables (see Note V.6).

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

5. Other receivables

5a. Other short-term receivables

<i>Details</i>	Ending balance of period		Beginning balance	
	Book value	Provision	Book value	Provision
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	2,927,868,144	(169,905,955)	1,476,500,507	(169,905,955)
Advances	1,967,909,683	-	950,000,000	-
Le Van Tu (*)	1,052,776,050	-	-	-
Nguyen Minh Vuong (*)	685,000,000	-	865,000,000	-
Other employees	230,133,633	-	85,000,000	-
Mortgages, deposits	425,900,000	-	313,200,000	-
Saigon Petrolimex Gas Co., Ltd,	293,200,000	-	293,200,000	-
Saigon Beer - Alcohol - Beverage Corporation - Saigon Cu Chi Brewery Branch	112,700,000	-	-	-
Other customers	20,000,000	-	20,000,000	-
Other receivables	534,058,461	(169,905,955)	213,300,507	(169,905,955)
Nguyen Dien Phong	152,345,955	(152,345,955)	152,345,955	(152,345,955)
Other receivables from other customers	381,712,506	(17,560,000)	60,954,552	(17,560,000)
Total	2,927,868,144	(169,905,955)	1,476,500,507	(169,905,955)

Reasons for additional provision or reversal of provision for doubtful receivables

During the period, the Company did not make any provision for doubtful receivables (see Note V.6).

Information on other short-term receivables used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed and other matters requiring special attention (if any)

As at 30th June 2026, the Company has no other short-term receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

(*) Advances to Mr. Le Van Tu and Mr. Nguyen Minh Vuong pursuant to Resolution No. 29/NQ-HĐQT dated 20 January 2022, Resolution No. 31/NQ-HĐQT dated 8 August 2022 and Resolution No. 32/NQ-HĐQT dated 28 October 2022 regarding the authorization for Mr. Le Van Tu and Mr. Nguyen Minh Vuong to receive the transfer of and register the land use rights under their names for the implementation of the project. The expected recovery period is until the completion of the procedures for transferring the land use rights.

5b. Other long-term receivables

This is long-term mortgages and deposits,

Details	Ending balance of period		Beginning balance	
	Book value	Provision	Book value	Provision
Receivables from other organizations and individuals	187,000,000	-	299,700,000	-
Branch of Saigon Beer - Alcohol - Beverage Corporation - Saigon - Cu Chi Brewery	-	-	112,700,000	-
Doan Thi Ut	100,000,000	-	100,000,000	-
Lieu Thanh Trung	45,000,000	-	45,000,000	-
Van Thi Xe	42,000,000	-	42,000,000	-
Total	187,000,000	-	299,700,000	-

Reasons for additional provision or reversal of provision for doubtful receivables

During the period, the Company did not make any provision for doubtful receivables (see Note V.6).

Information on other long-term receivables used as collateral, pledged, mortgaged or guaranteed and other matters requiring special attention (if any)

As at 30th June 2026, the Company has no other long-term receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

6. Bad debts

Details	Ending balance of period		Beginning balance	
	Historical cost	Recoverable amount (*)	Historical cost	Recoverable amount (*)
Overdue from 03 years or more	2,947,258,335	-	4,748,410,535	-
- Tin Thanh Group JSC	2,153,288,274	-	4,153,288,274	-
- Duc Toan Private Enterprise	228,443,600	-	240,443,600	-
Hoang Gia Food Processing and Trading Company Limited	210,847,800	-	-	-
- Nguyen Dien Phong	171,461,955	-	171,461,955	-
- Phuc Thinh Construction Private Enterprise	95,436,351	-	95,436,351	-
- Phan Minh Tan	48,560,605	-	48,560,605	-
- Khanh Tran Private Enterprise	27,438,900	-	27,438,900	-
- Ngoc Tai Trading Co., Ltd,	11,780,850	-	11,780,850	-
Total	2,947,258,335	-	4,748,410,535	-

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

Penalties and receivables for late payment interest arising from receivables but not recoverable, and therefore not recognized as revenue

The Company had no such transactions during the period.

The movement on provision for doubtful debts is as follows:

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Beginning balance	(4,748,410,535)	(7,114,724,692)
Make provision	(210,847,800)	-
Reversal of provision	2,012,000,000	1,446,057,097
Ending balance of period	(2,947,258,335)	(5,668,667,595)

7. Inventories

<i>Details</i>	Ending balance of period		Beginning balance	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
Goods in transits	1,398,810,000	-	2,877,699,074	-
Merchandises	2,696,531,195	-	2,066,304,596	-
Total	4,095,341,195	-	4,944,003,670	-

In which:

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

8. Long-term deferred expenses

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Land rent in one payment ⁽¹⁾	4,269,122,522	4,363,991,906
Costs for granting environmental permit in Tay Bac Cu Chi Industrial Park ⁽²⁾	679,806,004	758,245,156
Others	104,932,504	232,530,112
Total	5,053,861,030	5,354,767,174

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

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

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

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

Details	Current period	Previous period
Beginning balance	5,354,767,174	14,892,514,808
Increase during period	-	-
Allocation during period	(300,906,144)	(5,724,076,976)
Ending balance of period	5,053,861,030	9,168,437,832

9. Tangible fixed assets

Items	Buildings, structures	Machineries, equipments	Vehicles, transmissions	Management equipments and tools	Other tangible fixed assets	Total
I. Historical cost						
1. Beginning balance	35,011,136,179	9,568,489,030	9,975,707,314	4,166,714,912	1,052,769,922	59,774,817,357
2. Increase in period	-	-	-	-	-	-
3. Decrease in year	-	-	-	-	-	-
4. Ending balance of period	35,011,136,179	9,568,489,030	9,975,707,314	4,166,714,912	1,052,769,922	59,774,817,357
In which: fully-depreciated but still in use	8,953,227,103	5,494,787,124	7,643,718,950	3,975,560,506	874,917,293	26,942,210,976
II. Depreciation						
1. Beginning balance	24,628,541,486	7,777,581,266	8,557,707,921	4,078,614,318	958,345,495	46,000,790,486
2. Increase in period	574,292,696	225,494,163	116,599,416	11,947,152	11,115,792	939,449,219
Depreciation during period	574,292,696	225,494,163	116,599,416	11,947,152	11,115,792	939,449,219
3. Decrease in year	-	-	-	-	-	-
4. Ending balance of period	25,202,834,182	8,003,075,429	8,674,307,337	4,090,561,470	969,461,287	46,940,239,705
III. Net book value						
1. Beginning balance	10,382,594,693	1,790,907,764	1,417,999,393	88,100,594	94,424,427	13,774,026,871
2. Ending balance of period	9,808,301,997	1,565,413,601	1,301,399,977	76,153,442	83,308,635	12,834,577,652
In which:						
Temporarily unused						
Waiting for liquidation	-	1,251,899,000	-	-	-	1,251,899,000
Collateral, pledge, mortgage and guarantee	-	-	-	-	-	-

In which: As at 30th June 2026,

- According to the minutes on the handling of tools and assets after the inventory count, the Company identified that certain assets at the wastewater treatment plant were damaged and prepared minutes proposing the disposal of these assets. Details are as follows: the air blower with a capacity of 18/2 m³/minute, with a historical cost of VND 672,000,000 and a carrying amount of VND 0; and the automatic water quality monitoring system for pH, DO, COD, TSS and open-channel flow, with a historical cost of VND 579,899,000 and a carrying amount of VND 0.

Details of tangible fixed assets currently in use and disposed of/sold/transferred during the period:

During the period, the Company had no such transactions.

10. Intangible fixed assets

Items	Land-use rights (*)	Accounting software	Total
I. Historical cost			
1. Beginning balance	7,115,446,550	1,071,311,000	8,186,757,550
2. Increase in period	-	-	-
3. Decrease in period	-	-	-
4. Ending balance of period	7,115,446,550	1,071,311,000	8,186,757,550
<i>In which:</i>			
fully-amortized fixed assets but still be used	66,150,000	-	66,150,000
II. Amortization			
1. Beginning balance	2,478,316,853	344,324,194	2,822,641,047
2. Increase in period	113,761,374	66,956,952	180,718,326
<i>Amortization during period</i>	<i>113,761,374</i>	<i>66,956,952</i>	<i>180,718,326</i>
3. Decrease in period	-	-	-
4. Ending balance of period	2,592,078,227	411,281,146	3,003,359,373
III. Net book value			
1. Beginning balance	4,637,129,697	726,986,806	5,364,116,503
2. Ending balance of period	4,523,368,323	660,029,854	5,183,398,177
<i>In which:</i>			
Temporarily unused	-	-	-
Waiting for liquidation	-	-	-
Collateral, pledge, mortgage and guarantee	-	-	-

In which:

- As at 30th June 2026, the Company has no intangible fixed assets which are used to as collateral for loans.
- The Company has no commitments to purchase or sell assets of great value in the future.

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

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

Details of intangible fixed assets currently in use and disposed of/sold/transferred during the period:

During the period, the Company had no such transactions.

11. Investment properties

<i>Chi tiết</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Investment properties held for rental	285,398,142,447	285,398,142,447
Investment properties held for capital appreciation	-	-
Total	285,398,142,447	285,398,142,447

Items	Land-use rights (*)	Infrastructure	Total
I. Historical cost			
1. Beginning balance	126,835,096,412	158,563,046,035	285,398,142,447
2. Increase in period	-	-	-
3. Decrease in period	-	-	-
4. Ending balance of period	126,835,096,412	158,563,046,035	285,398,142,447
<i>In which:</i>			
fully-depreciated but still in use	276,669,351	36,480,834,048	36,757,503,399
II. Depreciation			
1. Beginning balance	59,404,628,830	112,020,975,055	171,425,603,885
2. Increase in period	1,497,826,428	2,871,594,867	4,369,421,295
<i>Depreciation during period</i>	<i>1,497,826,428</i>	<i>2,871,594,867</i>	<i>4,369,421,295</i>
3. Decrease in period	-	-	-
4. Ending balance of period	60,902,455,258	114,892,569,922	175,795,025,180
III. Net book value			

1. Beginning balance	67,430,467,582	46,542,070,980	113,972,538,562
2. Ending balance of period	65,932,641,154	43,670,476,113	109,603,117,267
<i>In which:</i>			
Waiting for liquidation	-	-	-
Collateral, pledge, mortgage and guarantee	-	-	-

In which:

- As at 30th June 2026, the Company has no properties which are used to as collateral for loans.
- The Company has no commitments to purchase or sell properties of great value in the future.

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

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

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

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Income from rental	17,325,421,954	18,105,402,579
Direct expenses related to generating income from rental	4,369,421,295	4,669,603,303
Direct expenses not related to generating income from rental	-	-

12. Construction-in-progress

<i>Details</i>	Beginning balance		Beginning balance	
	Historical cost	Recoverable amount	Historical cost	Recoverable amount
<i>Cost of construction-in-progress</i>	99,131,872,862	99,131,872,862	98,459,272,584	98,459,272,584
Construction-in-progress	99,131,872,862	99,131,872,862	98,459,272,584	98,459,272,584
Total	99,131,872,862	99,131,872,862	98,459,272,584	98,459,272,584

Details	Beginning balance	Expenses incurred during period	Decrease during the period	Ending balance of period
Construction	98,459,272,584	672,600,278	-	99,131,872,862
Transfer of land-use right of Tay Bac Cu Chi Industrial Park - phase 2 (*)	88,037,013,867	-	-	88,037,013,867
Cost of establishing Tay Bac Cu Chi Industrial Park phase 2 (*)	4,817,871,053	-	-	4,817,871,053
Resettlement area in Tay Bac Cu Chi Industrial Park	2,272,717,478	-	-	2,272,717,478
Compensation for clearance of Tay Bac Cu Chi Industrial Park (*)	1,707,539,350	-	-	1,707,539,350
Renovating and upgrading the centralized wastewater treatment station of Tay Bac Cu Chi Industrial Park from 3,000 m ³ to 5,000 m ³ /day-night	938,385,669	-	-	938,385,669
Others	685,745,167	672,600,278	-	1,358,345,445
Total	98,459,272,584	672,600,278	-	99,131,872,862

In which:

- The Company has no construction-in-progress which are used to as collateral for loans.
- The Company has no interest expense which is capitalized into construction-in-progress during period.

(*) These are costs related to investment in Tay Bac Cu Chi Industrial Park phase 2, In which, the cost of transferring land-use right was authorized by the Board of Management for Mr. Le Van Tu and Mr. Nguyen Minh Vuong according to the Resolution No. 29/NQ-HĐQT dated 20th January 2022, the Resolution No. 31/NQ-HĐQT dated 08th August 2022 and the Resolution No. 32/NQ-HĐQT dated 28th October 2022 on receiving the transfer and registering the ownership representative. The land-use rights have been transferred to Mr. Le Van Tu and Mr. Nguyen Minh Vuong as follows:

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
1	Le Van Tu	ĐĐ 864 140	74	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,673.40	Other annual crop land	01 st July 2064
2	Le Van Tu	W169348	127; 128	6	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	3,002	Colored rice	2064
3	Le Van Tu	BĐ 555738	74	52	Trung Lap Ha commune	2,475.40	Land for rice cultivation	2025
4	Le Van Tu	BE 055558	110	48	Trung Lap Ha commune	789.7	Land for rice cultivation	2025

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
5	Le Van Tu	CD 304505	582	11	Phuoc Hiep commune, Cu Chi district	907.70	Land specialized in wet rice cultivation	01 st July 2064
6	Nguyen Minh Vuong	BK 905984	246	11	Phuoc Hiep commune, Cu Chi district	3,842.40	Other annual crop land	2032
7	Le Van Tu	AC863105	29	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,923.60	Land for rice cultivation	2025
8	Nguyen Minh Vuong	T 420558	64	6	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,307.00	Colored rice	2064
9	Le Van Tu	BV339117	141	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,636.70	Land for rice cultivation	2064
10	Le Van Tu	BH600536	25	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,098.70	Land for rice cultivation	2025
11	Nguyen Minh Vuong	CM428913	20	21	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,630.70	Other annual crop land	20 th November 2064
12	Nguyen Minh Vuong	CN380333	148	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,536.60	Land for perennial crops	2044
13	Nguyen Minh Vuong	CN437065	175	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,330.90	Land for perennial crops	2044
14	Nguyen Minh Vuong	CP578772	147	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,467.30	Other annual crop land	2064
15	Nguyen Minh Vuong	CT081788	139	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,579.60	Other annual crop land	2064
16	Le Van Tu	DI941005	80	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	5,699.90	Land specialized in wet rice cultivation	26 th June 2026
17	Le Van Tu	AD420221	100	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	2,510.60	Land for rice cultivation	2026
18	Le Van Tu	DK737645	31	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	1,603.60	Land specialized in wet rice cultivation	01 st July 2026
19	Le Van Tu	AC863108	28	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,826.70	Land for rice cultivation	2025
20	Le Van Tu	AE134528	16	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	5,103.80	Land for rice cultivation	2026

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

13. Deferred tax assets

<i>Details</i>	Beginning balance	Recorded in business results during period	Ending balance of period
<i>Deferred tax assets relating to deductible temporary differences</i>	509.050.470	(258.419.986)	250.630.484
Provision for severance allowance	81.858.224	10.048	81.868.272
Provision for doubtful debts	427.192.246	(258.430.034)	168.762.212
Total	509.050.470	(258.419.986)	250.630.484

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

14. Short-term trade payables

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
<i>Payables to other suppliers</i>	435,082,338	793,630,257
Nha Be Transport Cooperative	200,437,200	-
Lien Thanh Investment Construction Joint Stock Company	91,492,000	91,492,000
Envimart Trading and Services Joint Stock Company	58,083,000	-
Others	85,070,138	702,138,257
Total	435,082,338	793,630,257

The Company has no the unpaid overdue debts.

15. Short-term advance payments from customers

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
<i>Advance payments from other customers</i>	864,212,421	14,658,083
Nuti KD International Food Joint Stock Company	828,850,000	-
Others	35,362,421	14,658,083
Total	864,212,421	14,658,083

16. Dividends and profits payables

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
<i>Payables to related parties</i>	13,910,323,200	-
In 2025	13,910,323,200	-
<i>Current</i>	13,910,323,200	-
Ho Chi Minh City Finance Investment Corporation	9,720,000,000	-
Doan Minh Duy	2,691,976,000	-
Phan Hoang Tuan	1,113,300,800	-
Phan Van Toi	323,988,800	-
Tran Huu Nghia	36,654,400	-
Lieu Minh Hien	21,161,600	-
Pham Van Hau	3,241,600	-
<i>Payables to other customers</i>	25,057,191,532	1,835,039,784
In 2025	23,510,700,800	-
<i>Current</i>	23,510,700,800	-
Hung Vuong Insurance Corporation	3,461,968,000	-
Thuan Viet Construction - Trading Company Limited	2,340,000,000	-
Other shareholders	17,708,732,800	-
Previous years	1,546,490,732	1,835,039,784
<i>Overdue</i>	1,546,490,732	1,835,039,784
Tsai Jiang	860,578,875	860,578,875
Young Nickson	185,820,000	185,820,000
Ngo Chi Thanh	171,059,850	171,059,850
Other shareholders	329,032,007	617,581,059
Cộng	38,967,514,732	1,835,039,784

Time limit for payment of dividends in cash and non-monetary assets to shareholders, owners, etc.

The dividends are payable in accordance with Resolution No. 05/NQ-HĐCĐ of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders dated 26 June 2026. Pursuant to Notice No. 1443/TB-SGDHCM of the Ho Chi Minh City Stock Exchange dated 1 July 2026 regarding the record date for the payment of 2025 cash dividends, the details are as follows:

- Payment rate: 16% of par value
- Payment date: 17th July 2026.

Dividends committed to be paid but overdue and not yet paid to shareholders, owners, etc.

The overdue dividends are attributable to shareholders who have been contacted by the Company but have not yet responded or come to receive the dividends.

17. Tax and statutory obligations

Items	Beginning balance		Arising in year		Ending balance of period	
	Receivable	Payable	Payable	Already paid	Receivable	Payable
Value added tax (VAT)	-	-	1,148,847,766	(1,148,847,766)	-	-
Corporate income tax (CIT)	-	1,143,397,755	6,554,250,777	(4,654,310,118)	-	3,043,338,414
Personal income tax (PIT)	-	50,921,262	1,613,366,631	(1,604,782,799)	-	59,505,094
Land rent	-	-	1,147,875,186	(1,147,875,186)	-	-
Other taxes	-	-	792,000	(792,000)	-	-
Total	-	1,194,319,017	10,465,132,360	(8,556,607,869)	-	3,102,843,508

Value Added Tax (VAT)

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

Corporate income tax (CIT)

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

The Company's tax declaration are subject to examination by the tax authorities as the application of tax laws and regulations to different for each types of transactions. The tax amounts is presented in the Financial Statements for the six-month period ended 30th June 2026 will be subject to change according to the finalization of the decision of the tax authorities.

Land rent

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

Other taxes

The Company has declared and paid under regulations.

18. Payables to employees

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Wage and salary payable	211,874,098	5,265,412,506
Bonus payable	-	-
Total	211,874,098	5,265,412,506

19. Short-term accruals

This represents accrued expenses for residential electricity usage fees, share issuance service fees and store outsourcing fees.

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Fees for share issuance services	176,000,000	-
Residential electricity usage fees	97,419,473	88,842,259
Store outsourcing fees	62,716,735	-
Other fees	6,427,083	225,731,427
Total	342,563,291	314,573,686

20. Unearned revenue

This is the industrial park rental cost.

20.a Short-term unearned revenue

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Other unearned revenue	29,187,708,828	26,717,736,066
Saigon Beer Center Trading JSC – Cu Chi branch	4,029,486,117	4,029,486,117
Alliance Construction and Investment JSC	3,579,194,892	3,487,388,892
Hansae Vietnam Co., Ltd,	2,655,125,633	1,809,135,475
Unilever Vietnam International Co., Ltd,	2,464,708,000	2,464,708,000
Others	16,459,194,186	14,927,017,582
Total	29,187,708,828	26,717,736,066

20.b Long-term unearned revenue

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Other unearned revenue	754,511,814,057	758,360,272,312
Unilever Vietnam International Co., Ltd,	288,255,557,002	289,487,911,000
Saigon Beer Center Trading JSC – Cu Chi branch	85,721,072,195	87,735,815,255
Alliance Construction and Investment JSC	74,978,861,178	76,722,555,624
Others	305,556,323,682	304,413,990,433
Total	754,511,814,057	758,360,272,312

The Company has no unenforceable contract.

21. Other payables

21a. Other short-term payables

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Other short-term payables to related parties	90,000,000	90,000,000
Mortgages, deposits	90,000,000	90,000,000
- Vietnam Asia Joint Stock Commercial Bank (VietABank) - Bac Saigon branch	90,000,000	90,000,000
Other short-term payables to other organizations and individuals	3,806,600,107	3,531,816,031
Mortgages, deposits	3,617,093,000	3,317,143,000
Earth Transformation Enterprises Joint Stock Company	3,140,643,000	3,140,643,000
- Other customers	476,450,000	176,500,000
Others	189,507,107	214,673,031
Total	3,896,600,107	3,621,816,031

21b. Other long-term payables

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
Other long-term payables to other organizations and individuals	1,298,903,686	1,527,822,486
Mortgages, deposits	1,209,082,093	1,439,082,093
- SGE Fuel Co., Ltd,	600,000,000	600,000,000
- Gas cylinder deposits from the Company	339,082,093	339,082,093
- Bach Khoa Mechanical and Metal Casting JSC	200,000,000	200,000,000
- Other customers	70,000,000	300,000,000
Others	89,821,593	88,740,393
Total	1,298,903,686	1,527,822,486

21c. Unpaid overdue debts

The Company has no the unpaid overdue debts.

22. Provision for short-term payables

This is provision for severance allowance.

23. Bonus and welfare funds

Details	Beginning balance	Increase due to make appropriation from profit	Spending funds during period	Ending balance of period
Bonus fund	2,157,322,890	3,381,606,023	(81,200,000)	5,457,728,913
Welfare fund	1,679,431,568	2,415,432,874	(239,340,000)	3,855,524,442
Bonus fund to the Management and Executive Board	11,125,290	2,042,238,608	(2,041,520,000)	11,843,898
Total	3,847,879,748	7,839,277,505	(2,362,060,000)	9,325,097,253

The Company made appropriation of Bonus and welfare funds, Bonus fund to the Management and Executive Board according to the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 05/NQ-ĐHĐCĐ dated 26th June 2026.

24. Owners' equity

24a. The movement on the owners' equity

Items	Owners' invested equity	Surplus of share capital	Treasury stock	Development and investment funds	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5	6
Beginning balance in previous year	177,438,650,000	42,348,674,000	(4,118,929,325)	24,071,844,229	32,827,950,428	272,568,189,332
Increase in previous period	-	-	-	-	35,952,313,037	35,952,313,037
Decrease in previous period	-	-	-	-	(32,827,950,428)	(32,827,950,428)
Ending balance of period 30 th June 2024	177,438,650,000	42,348,674,000	(4,118,929,325)	24,071,844,229	35,952,313,037	275,692,551,941
Beginning balance in current year	177,438,650,000	42,348,674,000	(4,118,929,325)	24,071,844,229	50,350,986,083	290,091,224,987
Increase in current period	58,470,350,000	-	-	-	27,785,230,554	86,255,580,554
Decrease in current period	-	(263,104,900)	-	-	(45,260,301,505)	(45,523,406,405)
Ending balance in current year	235,909,000,000	42,085,569,100	(4,118,929,325)	24,071,844,229	32,875,915,132	330,823,399,136

Income and expenses, gains or losses recognized directly in equity in accordance with Vietnamese Accounting Standards

During the period, the Company had no such transactions.

24b. Details of the owners' invested equity:

Details	Proportion	Ending balance of period	Beginning balance
State shareholders (*)	25,75%	60,750,000,000	45,562,500,000
Other shareholders	74,25%	175,159,000,000	131,876,150,000
Total	100,00%	235,909,000,000	177,438,650,000

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

Details of charter capital contribution are as follows:

Details	According to Business registration certificate		Contributed charter capital (VND)	Remaining charter capital (VND)
	VND	Proportion (%)		
State shareholders	60,750,000,000	25,75%	60,750,000,000	-
Other shareholders	175,159,000,000	74,25%	175,159,000,000	-
Total	235,909,000,000	100,00%	235,909,000,000	-

During the period, the Company's share capital was increased based on the following documents:

- Resolution No. 04/NQ-ĐHĐCĐ of the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders dated 30 September 2025 approving the plan to offer additional shares to the public to existing shareholders for increasing the Company's charter capital for 2025–2026.
- Resolution No. 10/NQ-HĐQT of the Board of Directors dated 27 May 2025 approving the policy on issuing shares to increase charter capital for the period 2025–2028, ... for the purpose of completing the documents for submission to the General Meeting of Shareholders.
- Resolution No. 09/NQ-HĐQT of the Board of Directors dated 10 October 2025 approving the implementation of the plan to offer additional shares to the public to existing shareholders, the plan for use of proceeds and the plan to ensure the foreign ownership ratio.
- Resolution No. 14/NQ-HĐQT of the Board of Directors dated 4 November 2025 approving the application documents for the registration of the additional public offering of shares.
- Resolution No. 38/2025/NQ-HĐQT of the Board of Directors dated 15 December 2025 approving the plan for use of proceeds, ...
- Certificate of Registration for Additional Public Offering of Shares No. 49/GCN-UBCK dated 13 March 2026 issued by the State Securities Commission.
- Official Letter No. 4275/UBCK-QLCB dated 20 May 2026 of the State Securities Commission regarding the results of the Company's additional public offering of shares, and Official Letter No. 3204/CNVSD-ĐK.NV dated 27 May 2026 of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation – Ho Chi Minh City Branch regarding the adjustment of information on the number of registered securities – CCI securities code.

- The 14th amended Enterprise Registration Certificate of the joint stock company, Enterprise Registration No. 0302704764, dated 16 June 2026, issued by the Department of Finance of Ho Chi Minh City, regarding the increase in the Company's charter capital to VND 235,909,000,000.

24c. Surplus of share capital

This represents the share issuance costs corresponding to the number of shares successfully issued, including direct costs of issuing shares and other costs related to the share issuance.

24d. Transactions on capital with owners and distribution of dividends and profit

<i>Details</i>	Current period	Previous period
- Owners' invested equity	-	-
+ <i>Beginning balance</i>	177,438,650,000	177,438,650,000
+ <i>Increase during period</i>	58,470,350,000	-
+ <i>Decrease during period</i>	-	-
+ <i>Ending balance of period</i>	235,909,000,000	177,438,650,000
- Dividends and profit already divided	37,421,024,000	28,065,768,000
- Dividends and profit already paid	(27,415,714,160)	(22,969,449,475)

24e. Stocks

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Number of stocks being registered to issue	23,590,900	17,743,865
Number of stocks already issued/public offering	23,590,900	17,743,865
<i>Common stocks</i>	23,590,900	17,743,865
<i>Preferred stocks</i>	-	-
Number of buy-back stocks	202,760	202,760
<i>Common stocks</i>	202,760	202,760
<i>Preferred stocks</i>	-	-
Number of outstanding stocks	23,388,140	17,541,105
<i>Common stocks</i>	23,388,140	17,541,105
<i>Preferred stocks</i>	-	-
Nominal value of outstanding stocks (vnd/stock)	10,000	10,000

24f. Dividends

Dividends are distributed according to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders, Dividends in current period are distributed according to the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 05/NQ-ĐHĐCĐ dated 26th June 2026.

<i>Details</i>	Current period	Previous period
- Dividends declared and paid out during year	(288,549,052)	(27,415,714,160)
+ Dividends declared on common stocks	(288,549,052)	(27,415,714,160)
+ Dividends declared on preferred stocks	-	-
- Dividends declared after the accounting period ended	-	-
+ Dividends declared on common stocks	-	-
+ Dividends declared on preferred stocks	-	-
- Dividends of accumulated preferred stocks unrecognized	-	-

24f. Development and investment funds

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

24g. Profit distribution

Beginning balance	50,350,986,083
Profit after corporate income tax for the first 6 months of 2026	27,785,230,554
Profit distribution during period:	(45,260,301,505)
- Bonus fund	3,381,606,023
- Welfare fund	2,415,432,874
- Bonus fund to the Management and Executive Board	2,042,238,608
- Dividend distribution to shareholders	37,421,024,000
Ending balance of undistributed earnings	32,875,915,132

Profit distribution during period, the Company based on the Resolution of 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 05/NQ-ĐHĐCĐ dated 26th June 2026.

25. Off-balance sheet items

This is bad debts written off,

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

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

1. Revenues from sale of goods and rendering of services

1a. Total revenues

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Sale of merchandises (excluding revenue from sale and disposal of investment properties)	200,557,542,294	162,257,979,754
Assets rental	17,325,421,954	18,105,402,579
Rendering of services (excluding construction services)	7,401,207,657	7,881,125,383
Total	225,284,171,905	188,244,507,716

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

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

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

<i>Details</i>	Current period	Previous period
<i>Tay Bac Development Construction JSC</i>		
Sale of goods	88,165,234	64,127,136
Rental space	54,545,455	54,545,455
<i>Vietnam - Asia Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)</i>		
Rental space	216,000,000	216,000,000

2. Cost of goods sold

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Merchandises sold (excluding the remaining value and costs of sale and disposal of investment properties)	197,286,494,750	155,819,757,527
Industrial park rental	4,369,421,295	4,669,603,303
Rendering of services	1,432,898,277	1,633,247,343
Total	203,088,814,322	162,122,608,173

3. Income from financial activities

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Interest from term deposits	23,292,965,703	19,027,353,685
Interest from demand deposits	64,440,818	21,646,063
Dividends received	1,500,000,000	1,200,000,000
Revenue from share transfers	-	2,270,198,624
Interest from deferred payment sales	5,000,000	8,473,328
Total	24,862,406,521	22,527,671,700

4. Selling expenses

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Employee costs	3,557,368,742	3,717,390,095
Tools, equipments	4,007,627	78,674,612
Depreciation/Amortization of fixed assets	671,768,033	772,459,700
Outsourcing expenses	901,989,211	6,663,541,741
Others	392,213,672	392,261,342
Total	5,527,347,285	11,624,327,490

5. General & administration expenses

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Wage and salary	3,267,282,802	4,272,522,038
Management materials	58,831,400	120,604,772
Office equipments	22,488,098	59,660,885
Depreciation/Amortization of fixed assets	292,010,370	306,454,560
Taxes and duties	1,243,551,236	777,026,844
Provisions	210,898,040	3,068,400,412
Reversal of provisions	(2,012,000,000)	(4,514,457,509)
Outsourcing expenses	553,357,874	996,693,405
Others	3,292,317,084	3,225,295,654
Total	6,928,736,904	8,312,201,061

6. Current Corporate Income tax (CIT) expense

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

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

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Total pre-tax accounting profit	34,597,901,317	46,185,525,146
Increase/ Decrease adjustments of accounting profit to determine profit subject to corporate income tax:	(1,826,647,430)	6,510,598,517
- <i>Increase adjustments</i>	965,502,742	9,916,797,722
Expenses are not related to production and business	659,452,502	5,874,535,398
Remuneration of non-directly operating Board of Management, the Supervisory Board	306,000,000	306,000,000
Provision for doubtful debts	-	3,733,590,824
Provision for severance allowance	50,240	2,671,500
- <i>Decrease adjustments</i>	(2,792,150,172)	(3,406,199,205)
Dividends and profits distributed	(1,500,000,000)	(1,200,000,000)
Provision for doubtful debts	(1,292,150,172)	(2,165,916,105)
Provision for severance allowance	-	(40,283,100)
Taxable income	32,771,253,887	52,696,123,663
Transferring losses and offsetting gains/losses	-	-
Taxed income	32,771,253,887	52,696,123,663
Current Corporate income tax (CIT) rate	20%	20%
Current corporate income tax (CIT) expense	6,554,250,777	10,539,224,733

The Company's corporate income tax expense for the six-month period ended 30 June 2026 is estimated based on taxable income and may be subject to adjustments depending on the examination by the tax authorities.

7. Deferred Corporate Income tax expense

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary differences	-	(306,012,624)
Deferred corporate income tax expense arising from the reversal of deferred tax assets	258,419,986	-
Total	258,419,986	(306,012,624)

8. Gains on stock / Diluted gains on stock

8a. Gains on stock

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Accounting profit after Corporate income tax of the Company's shareholders	27,785,230,554	35,952,313,037
Increase and decrease adjustments of accounting profit to determine profit or loss is allocated for shareholders holding common stock:		
<i>Making appropriation of bonus and welfare funds, bonus to the Board of Management (*)</i>	(4,211,841,155)	(5,212,862,552)
Profit to calculate gains on stock	23,573,389,399	30,739,450,485
Average outstanding common stock during period	17,734,929	17,541,105
Gains on stock (VND/stock)	1,329	1,752

(*) The Company make temporary appropriation of bonus fund, welfare fund, bonus to the Board of Management and the Executive Board according to the ratio in the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 05/NQ-ĐHĐCĐ dated 26th June 2026. These amounts will be adjusted according to the official Resolution of the General Meeting of Shareholders.

Average outstanding common stock during period is calculated as follows:

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Beginning balance of outstanding common stock	17,541,105	17,541,105
Effect of buy-back common stock	-	-
Effect of issued common stock	193,824	-
Average outstanding common stock during period	17,734,929	17,541,105

8b. Diluted gains on stock

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Profit is allocated for shareholders holding common stock to calculate gains on stock	23,573,389,399	30,739,450,485
Increase / decrease adjustments of profit:	-	-
Profit to calculate diluted gains on stock	23,573,389,399	30,739,450,485
Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock	17,734,929	17,541,105
Diluted gains on stock	1,329	1,752

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

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Number of average outstanding common stock during period	17,541,105	17,541,105
Effect of dilutive potential common stock	193,824	-
Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock	17,734,929	17,541,105

9. Expenses from operating activities by nature

<i>Details</i>	Current period	Previous period
Raw materials, supplies	126,099,125	277,136,943
Wage and salary	6,824,651,544	7,989,912,133
Depreciation/Amortization of fixed assets	5,489,588,840	5,844,116,521
Outsourcing expenses	5,034,136,074	10,899,669,486
Others	1,883,428,796	2,171,499,899
Total	19,357,904,379	27,182,334,982

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

1. Non-monetary transactions

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

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

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

3. Proceeds from borrowings

During period, the Company has not incurred proceeds from borrowings.

4. Repayments of borrowing principal

During period, the Company has not incurred repayments of borrowing principal.

VIII. OTHER INFORMATION (Currency: VND)

1. Contingent assets

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

2. Contingent liabilities

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

3. Operating lease assets

During the period, the Company did not enter into any operating lease agreements.

4. Operating lease assets

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

<i>Details</i>	Ending balance of period	Beginning balance
From 1 year or less	9,228,370,714	21,296,688,765
Over 1 year to 5 years	38,271,378,802	29,172,409,257
Over 5 years	78,764,973,793	63,012,831,510
Total	126,264,723,309	113,481,929,532

The total additional rental amount is recorded as revenue during period with amount of VND 2,141,637,525 (previous period with amount of VND187,588,120).

5. Transactions and balances with related parties

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

5a. Transactions and balances with members of key management and individuals related to members of key management

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

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

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

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

Guarantee commitments

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

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

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

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

Income of members of key management (*)

Details:	Current period	Previous period
Wage and salary	1,727,867,039	1,638,256,662
Bonus	1,971,320,000	1,050,105,248
Remuneration	366,000,000	366,000,000
Dividends	-	2,564,315,200
Other income	41,848,000	41,848,000
Total	4,107,035,039	5,660,525,110

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

Details	Wage and salary	Remuneration	Bonus	Other income	Dividends	Total
Current period						
Board of Management	855,736,752	246,000,000	1,421,120,000	10,000,000	-	2,532,856,752
Phan Van Toi	304,605,600	-	408,560,000	5,000,000	-	718,165,600
Nguyen Viet Truong An	-	66,000,000	265,760,000	-	-	331,760,000
Doan Minh Duy	551,131,152	60,000,000	263,600,000	5,000,000	-	879,731,152
Phan Hoang Tuan	-	60,000,000	241,600,000	-	-	301,600,000
Pham Hong Diep	-	60,000,000	241,600,000	-	-	301,600,000
Supervisory Board	-	120,000,000	483,200,000	-	-	603,200,000
Pham Van Hau	-	60,000,000	241,600,000	-	-	301,600,000
Nguyen Ngoc Dang Khoa	-	30,000,000	120,800,000	-	-	150,800,000
Ngo Thi Bich Tram	-	30,000,000	120,800,000	-	-	150,800,000
Executive Board	872,130,287	-	67,000,000	31,848,000	-	970,978,287
Tran Huu Nghia	258,826,260	-	22,000,000	16,232,000	-	297,058,260
Pham Ha Minh	391,750,154	-	22,500,000	5,000,000	-	419,250,154
Lieu Minh Hien	221,553,873	-	22,500,000	10,616,000	-	254,669,873
Total	1,727,867,039	366,000,000	1,971,320,000	41,848,000	-	4,107,035,039

Details	Wage and salary	Remuneration	Bonus	Other income	Dividends	Total
Previous period						
Board of Management	855,736,752	246,000,000	704,299,360	10,000,000	2,537,720,000	4,353,756,112
Phan Van Toi	304,605,600	-	230,455,223	5,000,000	242,992,000	783,052,823
Nguyen Viet Truong An	-	66,000,000	116,600,000	-	-	182,600,000
Doan Minh Duy	551,131,152	60,000,000	145,244,137	5,000,000	1,459,752,000	2,221,127,289
Phan Hoang Tuan	-	60,000,000	106,000,000	-	834,976,000	1,000,976,000
Pham Hong Diep	-	60,000,000	106,000,000	-	-	166,000,000
Supervisory Board	-	120,000,000	212,000,000	-	2,432,000	334,432,000

Pham Van Hau	-	60,000,000	106,000,000	-	2,432,000	168,432,000
Nguyen Ngoc Dang Khoa	-	30,000,000	53,000,000	-	-	83,000,000
Ngo Thi Bich Tram	-	30,000,000	53,000,000	-	-	83,000,000
Executive Board	782,519,910	-	133,805,888	31,848,000	24,163,200	972,336,998
Nguyen Van Tam	44,356,000	-	42,201,341	-	-	86,557,341
Tran Huu Nghia	230,357,710	-	46,371,392	16,232,000	15,491,200	308,452,302
Pham Ha Minh	324,953,600	-	2,500,000	5,000,000	-	332,453,600
Lieu Minh Hien	182,852,600	-	42,733,155	10,616,000	8,672,000	244,873,755
Total	1,638,256,662	366,000,000	1,050,105,248	41,848,000	2,564,315,200	5,660,525,110

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

5b. Transactions and balances with other related parties

The Company's other related parties include:

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

The Company's other related parties include:

Other related parties	Relationship
Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)	The Company is a shareholder and Mr, Phan Van Toi is a member of the Board of Management at the bank
Tay Bac Development Construction JSC	The Company is a shareholder and Mr, Phan Van Toi is a member of the Board of Management

Transactions with other related parties

Transactions with subsidiaries and associated companies is presented in the Notes No, V,2b,

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

Details:	Current period	Previous period
<i>Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)</i>		
Interest arrrsing	5,612,549	4,075,661
Collecting space rental fees	237,600,000	237,600,000
<i>Tay Bac Development Construction JSC</i>		
<i>Providing goods and services</i>		
Proceeds from sale of goods	75,117,740	74,005,169
Collecting space rental fees	60,000,000	60,000,000
<i>Purchase of goods</i>		
Payable for purchases of goods and services	44,064,000	44,064,000
Already paid for purchases of goods and services	44,064,000	36,720,000

Guarantee commitments

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

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

Liabilities with other related parties

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

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

6. Capitalized interest expenses

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

7. Segment Reporting

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

7a. Segment reporting is presented according to the business field

Details	Commercial activities	Industrial park rental activities	Other activities	Total
First 6 months of 2026				
Net revenues from sale of goods and rendering of services	200,557,542,294	17,325,421,954	7,401,207,657	225,284,171,905
Cost of goods sold	197,286,494,750	4,369,421,295	1,432,898,277	203,088,814,322
Gross profit from sale of goods and rendering of services	3,271,047,544	12,956,000,659	5,968,309,380	22,195,357,583
First 6 months of 2025				
Net revenues from sale of goods and rendering of services	162,257,979,754	18,105,402,579	7,881,125,383	188,244,507,716
Cost of goods sold	155,819,757,527	4,669,603,303	1,633,247,343	162,122,608,173
Gross profit from sale of goods and rendering of services	6,438,222,227	13,435,799,276	6,247,878,040	26,121,899,543

7b. Segment reporting is presented according to geography

During period, whole activities of the Company takes place in the territory of Vietnam.

8. Collateral

The Company did not mortgage any assets to the other entities and hold the collateral of the other entities as at 30th June 2026.

9. Going-concern assumption

As at the date of the interim financial statements, there is not any factor which affect the going-concern assumption of the Company, Therefore, the interim financial statements for the six-month period ended 30th June 2026 are prepared on the basis of the going-concern assumption.

10. Subsequent events

In the opinion of the Executive Board, the Company's the interim financial statements for the six-month period ended 30th June 2026 would not be seriously affected by any important items, transactions, or any extraordinary events happened to the date of this report, which need any adjustments to the figures or disclosures in the interim financial statements.

Ho Chi Minh city, 14th August 2026

Prepared by



NGUYEN THUY TRA MY

Chief Accountant



LIEU MINH HIEN

Legal representative

Director



DOAN MINH DUY