CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 236 /CBTT-CHOLIMEX	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX), O=CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX), ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0301307933
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.11.02 10:10:10+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại Khoản 3, Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)

- Mã chứng khoán: CLX
- Địa chỉ: 631- 633 Nguyễn Trãi, phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 08.38547102 Fax: 08.38555682
- Email: info@cholimex.vn Website: cholimex.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được kiểm toán)

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán)

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại.

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/10/2026 tại đường dẫn: https://www.cholimex.vn/vi/bao-cao-tai-chinh/

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin

M.S.D.N: 0301307933 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Thùy Trâm

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 3 năm 2026
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST

CÔNG TY CP XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN

(CHOLIMEX)

MST: 0 3 0 1 3 0 7 9 3 3

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX), O=CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX), ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0301307933
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.11.02 10:10:29+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**309,957,851,436**	**328,142,655,854**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**93,966,485,676**	**113,491,525,679**
1.	Tiền	111		22,528,176,599	9,447,110,298
2.	Các khoản tương đương tiền	112		71,438,309,077	104,044,415,381
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**178,557,821,758**	**174,300,000,000**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	178,557,821,758	174,300,000,000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**29,184,375,911**	**31,458,675,536**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	17,516,758,579	17,104,936,029
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4,949,274,737	4,414,333,339
3.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	14,714,548,599	18,014,241,688
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(8,837,668,323)	(8,837,668,323)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		841,462,319	762,832,803
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.6**	**7,524,526,316**	**8,497,574,167**
1.	Hàng tồn kho	141		7,524,526,316	8,497,574,167
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**724,641,775**	**394,880,472**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	582,641,775	352,880,472
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		100,000,000	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V15	42,000,000	42,000,000
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**2,242,497,472,324**	**2,189,050,831,655**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2,010,000,000**	**1,310,000,000**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5	2,010,000,000	1,310,000,000
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**69,875,208,265**	**75,907,276,419**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	68,877,957,197	74,758,822,255
-	*Nguyên giá*	*222*		*219,453,128,498*	218,708,987,861
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(150,575,171,301)*	(143,950,165,606)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	*Nguyên giá*	*225*		-	-
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	997,251,068	1,148,454,164
-	*Nguyên giá*	*228*		*1,931,046,000*	1,931,046,000
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(933,794,932)*	(782,591,836)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**V.10**	**644,226,047,728**	**639,340,497,870**
-	Nguyên giá	241		1,285,768,499,485	1,253,135,252,018
-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(641,542,451,757)	(613,794,754,148)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**305,219,909,383**	**321,091,490,874**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	305,219,909,383	321,091,490,874
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**1,212,162,667,225**	**1,139,097,631,959**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	1,188,678,560,425	1,115,529,525,159
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	23,568,106,800	23,568,106,800
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(84,000,000)	-
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**9,003,639,723**	**12,303,934,533**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	271	V.7b	5,799,824,602	8,996,770,537
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3,203,815,121	3,307,163,996
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5.	Lợi thế thương mại	279		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2,552,455,323,760**	**2,517,193,487,509**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**552,949,933,801**	**622,550,017,843**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**79,210,815,698**	**134,621,156,492**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7,548,266,393	2,787,643,918
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2,787,050,810	2,706,951,765
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	62,841,036	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		19,063,376,065	70,287,680,755
5.	Phải trả người lao động	315		8,804,869,254	11,311,025,871
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1,012,475,743	2,637,984,463
9.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
10.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.15	19,687,082,520	19,612,574,885
11.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	2,903,974,750	6,851,658,877
12.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		8,982,619,701	8,524,575,000
13.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.17	-	-
14.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8,358,259,426	9,901,060,958
15.	Quỹ bình ổn giá	324		-	-
16.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**473,739,118,103**	**487,928,861,351**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333		-	-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.18	414,556,421,061	429,303,066,285
6.	Phải trả dài hạn khác	338	V.15	52,714,532,776	44,431,540,637
7.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16b	757,073,214	7,150,504,460
8.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9.	Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.19	5,711,091,052	7,043,749,969

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1,999,505,389,959**	**1,894,643,469,666**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**		**1,999,505,389,959**	**1,894,643,469,666**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		866,000,000,000	866,000,000,000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*866,000,000,000*	866,000,000,000
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		303,890,701,175	272,547,594,378
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		831,115,047,380	757,829,768,083
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*654,890,059,368*	757,829,768,083
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*176,224,988,012*	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		*(1,500,358,596)*	(1,733,892,795)
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2,552,455,323,760**	**2,517,193,487,509**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Phát	**Võ Văn Đầy**	**Huỳnh An Trung**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Từ đầu năm đến cuối Quý này năm nay	Từ đầu năm đến cuối Quý này năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**451.049.426.037**	**374.314.835.826**
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	**71.695.597**	**225.805.199**
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**450.977.730.440**	**374.089.030.627**
4.	**Giá vốn hàng bán**	**322.063.255.565**	**256.638.650.102**
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**128.914.474.875**	**117.450.380.525**
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	**11.610.143.362**	**7.251.836.798**
7.	**Chi phí tài chính**	**923.877.352**	**1.960.883.420**
	Trong đó: chi phí lãi vay	805.877.352	**973.141.436**
8.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	**106.702.861.919**	**95.906.027.619**
9.	**Chi phí bán hàng**	**9.276.657.317**	**9.363.049.196**
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**42.290.407.491**	**38.567.808.654**
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**194.736.537.996**	**170.716.503.672**
12.	**Thu nhập khác**	**941.640.716**	**1.429.071.530**
13.	**Chi phí khác**	**34.083.253**	**553.769.809**
14.	**Lợi nhuận khác**	**907.557.463**	**875.301.721**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**195.644.095.459**	**171.591.805.393**
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	**18.682.432.278**	**16.467.113.943**
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	**103.348.875**	**155.023.313**
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**176.858.314.306**	**154.969.668.137**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**176.624.780.107**	**154.709.740.946**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**233.534.199**	**259.927.191**
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	-	-
22.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Tiến Phát	**Võ Văn Đầy**	**Huỳnh An Trung**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2026 đến 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***195,644,095,459***	***171,591,805,393***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		34,242,684,084	33,793,515,260
-	Các khoản dự phòng	03		84,000,000	(228,477,910)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		34,000,000 -	- 987,741,984
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(117,904,717,253)	(103,197,056,399)
-	Chi phí lãi vay	06		805,877,352	973,141,436
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		45,630,000	493,056,000
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		- ***112,951,569,642***	- ***104,413,725,764***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13,040,880,692	5,197,058,573
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		973,047,851	657,514,802
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(72,744,632,631)	(8,796,000,382)
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2,970,396,806	3,267,049,432
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(820,599,252)	(1,062,179,851)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14,592,451,106)	(13,173,222,033)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8,779,716,053)	(10,892,175,303)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***32,998,495,949***	***79,611,771,002***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21,421,442,121)	(6,803,865,871)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		9,196,969	361,400,853
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(135,879,000,000)	(111,000,000,000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		135,100,000,000	105,200,000,000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2a	-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40,548,099,745	36,392,666,960
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***18,356,854,593***	***24,150,201,942***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		(1,673,099,045)	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(4,262,287,500)	(7,222,821,429)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(64,945,004,000)	(60,603,704,000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(70,880,390,545)***	***(67,826,525,429)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(19,525,040,003)**	**35,935,447,515**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**113,491,525,679**	**62,422,203,344**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**V.1**	**93,966,485,676**	**98,357,650,859**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Phát	**Võ Văn Đầy**	**Huỳnh An Trung**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty kinh doanh thương mại và dịch vụ.

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

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

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

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 TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	Lô A59/I, Đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Tân, , Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; Mua bán vật liệu xây dựng; sản xuất, mua bán điện năng; Khai thác, cung cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt và sản xuất; Đại lý kinh doanh xăng dầu.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex (i)	Lô C71/II Đường số 6, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.	75,03%	75,03%	75,03%	75,03%

(i) Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex được đổi tên từ Công ty Cổ phần May Cholimex (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi ngày 20 tháng 5 năm 2021)

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

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

1. Năm tài chính
Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và

trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như 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 hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

6. Các khoản phải thu

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

7. Hàng tồn kho

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

8. Chi phí trả trước

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

9. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

10. Tài sản cố định hữu hình

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 50
Máy móc và thiết bị	06 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 15

11. Tài sản cố định vô hình

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

12. 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 Tập đoàn 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.

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	37 - 50
Nhà	08 - 50
Cơ sở hạ tầng	10 - 37

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

15. 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.

16. Qũy phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Tập đoàn.

17. 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 Công ty mẹ.

18. Phân phối lợi nhuận

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

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hoá, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hoá, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

21. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

22. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

23. 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.

24. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.214.626.467	1.425.216.238
Tiền gửi ngân hàng	21.313.550.132	8.021.894.060
Các khoản tương đương tiền (*)	71.438.309.077	104.044.415.381
Cộng	**93.966.485.676**	**113.491.525.679**

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng.

2b. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex (i)	296.820.000.000	542.088.563.307	838.908.563.307	296.820.000.000	472.218.056.483	769.038.056.483
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (ii)	174.066.016.200	34.271.556.611	208.337.572.811	174.066.016.200	29.935.392.941	204.001.409.141
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức (iii)	8.345.420.098	86.463.241.428	94.808.661.526	8.345.420.098	86.517.490.581	94.862.910.679
Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành (iv)	30.960.000.000	(9.720.820.515)	21.239.179.485	30.960.000.000	(8.724.469.675)	22.235.530.325
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc (v)	25.565.000.000	(180.416.704)	25.384.583.296	25.565.000.000	(173.381.469)	25.391.618.531
Cộng	**535.756.436.298**	**652.922.124.127**	**1.188.678.560.425**	**535.756.436.298**	**579.773.088.861**	**1.115.529.525.159**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304475742, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 26 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex số tiền 41.820.000.000 VND, nắm giữ 3.298.000 cổ phiếu, tương đương 40,72% vốn điều lệ. Theo Biên

bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này đã được đánh giá lại tăng số tiền đầu tư lên 296.820.000.000 VND.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301464904, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình số tiền 23.110.010.000 VND, nắm giữ 4.622.002 cổ phiếu, tương đương 19,26% vốn điều lệ. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này được đánh giá lại tăng lên 101.684.044.000 VND; tuy nhiên, theo Báo cáo kiểm toán ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Kiểm toán Nhà nước, giá trị khoản đầu tư tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần được xác định là 139.122.260.200 VND. Năm 2017, Tập đoàn mua thêm 671.100 cổ phiếu với giá mua sau khi trừ cổ tức được chia là 17.640.956.000 VND. Năm 2019, Tập đoàn mua thêm 721.786 cổ phiếu với giá mua sau khi trừ cổ tức được chia là 17.302.800.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn nắm giữ 6.014.888 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình, với giá trị đầu tư là 174.066.016.200 VND, tương đương 20,05% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100839263, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 10 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức số tiền 28.800.000.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Tập đoàn được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 8.345.420.098 VND.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 10 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 22 tháng 8 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành là 76.991.220.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành số tiền 30.960.000.000 VND, tương đương 40,21% vốn điều lệ.

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316114557, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc số tiền 95.140.000.000 VND, tương đương 35,5% vốn điều lệ. Năm 2023, Tập đoàn góp vốn thêm với số tiền là 4.260.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc số tiền 25.565.000.000 VND, nắm giữ 2.556.500 cổ phiếu, tương đương 9,54% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc là 69.575.000.000 VND.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

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

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành: Đang trong quá trình xây dựng nhà hàng.
- Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc: Đang trong giai đoạn xin giấy phép chưa tiến hành hoạt động.
- Các công ty con và công ty liên kết còn lại hoạt động kinh doanh bình thường

Giao dịch với công ty liên kết

Trong kỳ Tập đoàn phát sinh các giao dịch trọng yếu với công ty liên kết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex		
Mua hàng	1.954.628.321	1.133.732.377
Doanh thu cho thuê kho	452.700.000	3.332.700.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.153.449.818	6.966.404.472
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	80.000.000	80.000.000
Nhận hỗ trợ trưng bày và thưởng doanh số	8.000.000	40.320.250

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bán hàng	1.262.954.281	646.977.593
Nhận đặt cọc	13.506.000	6.856.000
Cổ tức được chia	16.490.000.000	16.490.000.000
Thu phí duy tu	289.780.268	46.470.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức		
Bán hàng	65.529.162	45.992.859
Cổ tức được chia	5.760.000.000	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành		
Doanh thu cho thuê đất	1.333.934.372	1.179.520.167
Doanh thu cho thuê văn phòng	70.498.680	90.979.016
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.615.414	23.391.859
Bán hàng	5.478.703	9.837.963
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc		
Doanh thu cho thuê đất		
Doanh thu cho thuê văn phòng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long		
Cổ tức được chia	901.910.700	
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình		
Cổ tức được chia	10.526.054.000	10.526.054.000

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cholimex	2.382.866.800	-	2.382.866.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủy sản Chợ Lớn	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long	21.185.240.000	-	21.185.240.000	-
Cộng	**23.568.106.800**	**-**	**23.568.106.800**	**-**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	**578.844.687**	**1.246.627.965**
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex		
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	6.894.300	449.473.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	75.151.000	504.538.042
Công ty Cổ phần ĐT & XD KCN VL Bến Lức	7.588.700	6.739.900
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TPHCM		
Công ty Cổ phần Transimex Logistics		256.953.735
Công ty TNHH MTV Transimex HiTechPark Logistic		1.946.958
Công ty Cổ phần Merufa		26.976.330
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận		
Công ty Cổ phần DV Vĩnh lộc – Bến thành	489.210.687	
Phải thu các khách hàng khác	**16.937.913.892**	**15.858.308.064**
Các khách hàng khác	16.937.913.892	15.858.308.064
Cộng	**17.516.758.579**	**17.104.936.029**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	**4.949.274.737**	**4.414.333.339**
Công ty Cổ phần Vật tư - Xăng dầu (COMECO)	2.521.011.200	257.380.400
Các nhà cung cấp khác	2.428.263.537	4.156.952.939
Cộng	**4.949.274.737**	**4.414.333.339**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng
Phải thu bên liên quan	**4.378.241.672**	**(4.378.241.672)**	**4.378.241.672**	**(4.378.241.672)**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	4.378.241.672	(4.378.241.672)	4.378.241.672	(4.378.241.672)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**8.955.637.727**	**(181.856.461)**	**13.636.000.016**	**(181.856.461)**
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	1.380.669.200		3.324.684.712	
Khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	20.000.000		23.000.000	
Tạm ứng	56.287.109		186.287.109	
Phải thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	7.191.439.010		7.397.460.756	
Khoản phải thu ngắn hạn khác	1.687.911.608	(181.856.461)	2.704.567.439	(181.856.461)
Cộng	**14.714.548.599**	**(4.560.098.133)**	**18.014.241.688**	**(4.560.098.133)**

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Đầu tư tài chính Nhà Nước (HFIC)	2.010.000.000	1.310.000.000

Đây là khoản ký quỹ nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nợ vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 93/2020/HĐTD-ĐTTC-TD ký kết ngày 26 tháng 10 năm 2020 với Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh (bên liên quan).

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đi đường	754.614.400		2.874.990.036	-
Nguyên liệu. vật liệu	824.434.091		474.823.769	-
Công cụ. dụng cụ	24.224.394		48.044.270	-
Chi phí S.xuất. K.doanh dở dang	95.800.000		-	-
Sản phẩm	574.488		164.760.354	-
Hàng hóa	5.824.878.943		4.934.955.738	-
Hàng gởi đi bán	-		-	
Cộng	**7.524.526.316**		**8.497.574.167**	**-**

7. Chi phí chờ phân bổ

7a Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ. chi phí sửa chữa	582.641.775	352.880.472
Cộng	**582.641.775**	**352.880.472**

7b Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí trả trước khác	5.799.824.602	8.996.770.537
Cộng	**5.799.824.602**	**8.996.770.537**

8. Tài sản cố định hữu hình (số liệu 3 quý năm 2026)

	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải. truyền dẫn	Thiết bị. dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	**125.609.995.477**	**74.066.601.708**	**17.273.359.272**	**1.759.031.404**	**218.708.987.861**
- Mua trong kỳ		883.759.366			883.759.366
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành					
- Mua trong năm từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ					
- Thanh lý. nhượng bán		(139.618.729)			(139.618.729)
Số cuối kỳ	**125.609.995.477**	**74.810.742.345**	**17.273.359.272**	**1.759.031.404**	**219.453.128.498**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**74.503.418.572**	**54.927.344.715**	**12.976.925.943**	**1.542.476.376**	**143.950.165.606**
- Khấu hao trong kỳ	4.359.492.030	2.137.903.566	228.769.439	34.065.765	6.760.230.800
- Thanh lý. nhượng bán		(135.225.205)			(135.225.105)
Số cuối kỳ	**78.862.910.602**	**57.065.248.281**	**13.205.695.382**	**1.576.542.141**	**150.575.171.301**

	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải. truyền dẫn	Thiết bị. dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**51.106.576.905**	**19.139.256.993**	**4.296.433.329**	**216.555.028**	**74.758.822.255**
Số cuối kỳ	**46.747.084.875**	**17.745.494.064**	**4.067.663.890**	**182.489.263**	**68.877.957.197**

9. Tài sản cố định vô hình (số liệu 3 quý năm 2026)

Tài sản cố định vô hình là chương trình phần mềm máy tính

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	**1.931.046.000**	**782.591.836**	**1.148.454.164**
Tăng trong kỳ		151.203.096	
Giảm trong kỳ			
Số cuối kỳ	**1.931.046.000**	**933.794.932**	**997.251.068**

10. Bất động sản đầu tư (số liệu 3 quý năm 2026)

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	**324.422.545.835**	**508.979.912.058**	**419.732.794.125**	**1.253.135.252.018**
- Mua mới				
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	15.300.000.000	16.991.707.251	341.540.216	32.633.247.467
- Thanh lý. nhượng bán				
Số cuối kỳ	**339.722.545.835**	**525.971.619.309**	**420.074.334.341**	**1.285.768.499.485**
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	**159.664.537.417**	**207.976.854.181**	**246.153.362.550**	**613.794.754.148**
Khấu hao trong kỳ	6.592.664.877	12.507.861.744	8.647.170.988	27.747.697.609
Thanh lý. nhượng bán				
Số cuối kỳ	**166.257.202.294**	**220.484.715.925**	**254.800.533.538**	**641.542.451.757**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	**164.758.008.418**	**301.003.057.877**	**173.579.431.575**	**639.340.497.870**
Số cuối kỳ	**173.465.343.541**	**305.486.903.384**	**165.273.800.803**	**644.226.047.728**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Thông tin về tình hình tăng. giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***442.583.059***	***488.040.131***
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	436.554.397	235.129.910
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	663.662	252.910.221
Công ty Cổ phần Đầu tư & XD Cholimex		-
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	*5.365.000*	
Phải trả các nhà cung cấp khác	***7.105.683.334***	***2.299.603.787***

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cơ điện Liên Thành VN		647.263.274
CÔNG TY TNHH XDTM ĐÔNG NAM PHƯƠNG	4.110.757.938	
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SKYLINE	1.876.511.524	
Các nhà cung cấp khác	1.118.413.872	1.652.340.513
Cộng	**7.548.266.393**	**2.787.643.918**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	**-**	**5.140.785**
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex		5.140.785
Phải trả các nhà cung cấp khác	**2.787.050.810**	**2.701.810.980**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tây Nam	1.648.755.726	1.648.755.726
Các khách hàng khác	1.138.295.084	1.053.055.254
Cộng	**2.787.050.810**	**2.706.951.765**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.774.948.593		673.001.631	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.480.995.787	42.000.000	10.391.014.615	42.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	569.014.197		350.758.671	
Tiền thuê đất	-		58.301.687.873	
Các loại thuế khác	238.417.488		571.217.965	
Cộng	**19.063.376.065**	**42.000.000**	**70.287.680.755**	**42.000.000**

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan		**300.000.000**
Thù lao Hội đồng quản trị và ban kiểm soát		300.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**2.903.974.750**	**6.551.658.877**
Phải trả ký quỹ. ký cược ngắn hạn	1.946.685.487	5.950.193.468
Bảo hiểm xã hội. y tế		2.199.080
Cổ tức. lợi nhuận phải trả		162.285.036
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	957.289.263	436.981.293
Cộng	**2.903.974.750**	**6.851.658.877**

15b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**231.836.000**	**218.330.000**
Công ty CP thực phẩm Cholimex	231.836.000	218.330.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**52.482.696.776**	**44.213.210.637**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả ký quỹ. ký cược dài hạn	52.482.696.776	44.213.210.637
Cộng	**52.714.532.776**	**44.431.540.637**

16. Vay

16a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan	***1.514.146.428***	***1.514.146.428***
Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	1.514.146.428	1.514.146.428
Vay ngắn hạn phải trả tổ chức khác	***7.468.473.273***	***7.010.428.572***
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	7.468.473.273	7.010.428.572
Cộng	**8.982.619.701**	**8.524.575.000**

16b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn phải trả bên liên quan	**757.073.214**	**1.892.683.035**
Vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	757.073.214	1.892.683.035
Vay dài hạn phải trả tổ chức khác		**5.257.821.425**
Vay từ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam		5.257.821.425
Cộng	**757.073.214**	**7.150.504.460**

17. Quỹ khen thưởng. phúc lợi

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	8.358.259.426	**9.901.060.958**

18. Doanh thu chưa thực hiện

18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan	**919.334.336**	**1.233.559.644**
Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	919.334.336	919.334.336
Công ty Cổ phần Merufa		314.225.308
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến tổ chức khác	**18.767.748.184**	**18.379.015.241**
Công ty TNHH MTV Thuốc lá Sài Gòn – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	2.074.930.444	2.074.930.444
Các khách hàng khác – Doanh thu nhận trước tiền thuê ất	16.692.817.740	16.304.084.797
Cộng	**19.687.082.520**	**19.612.574.885**

18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan	**23.749.470.370**	**31.221.000.712**
Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	23.749.470.370	24.438.971.122

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Merufa – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất		6.467.804.282
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến tổ chức khác	**390.806.950.691**	**398.082.065.573**
Công ty TNHH MTV Thuốc lá Sài Gòn – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	42.363.163.246	43.919.361.079
Các khách hàng khác – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	348.443.787.445	354.162.704.494
Cộng	**414.556.421.061**	**429.303.066.285**

19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.711.091.052	**7.043.749.968**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (số liệu 2 quý năm 2026)

1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa. thành phẩm	272.753.693.502	206.304.460.812
Doanh thu cung cấp dịch vụ	53.156.658.285	50.418.724.327
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư [(i)]	125.067.378.653	117.365.845.488
Cộng	**450.977.730.440**	**374.314.835.826**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TPHCM		
Bán hàng	451.530.418	499.940.889
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản		
Bán hàng	52.813.818	1.762.215.637
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận		
Bán hàng	26.558.183	42.475.092
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex		
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	20.000.000	20.000.000
Bán hàng hóa	32.661.027	48.702.743
Cung cấp dịch vụ		9.656.104

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics		
Bán hàng		289.975.193
Công ty Cổ phần Merufa		
Bán hàng hóa	57.632.400	17.523.569
Cung cấp dịch vụ	230.711.657	215.065.740
Công ty Cổ phần Vinaprint		
Cho thuê kho	4.309.200.000	4.309.200.000
Cung cấp dịch vụ	235.626.087	187.466.300
Thu phí duy tu		97.466.226
Công ty Cổ phần Transimex Logistics		
Bán hàng	4.752.640.690	1.590.323.914
Công đoàn cơ sở CTCP XNK và ĐT Chợ Lớn		
Bán hàng	5.048.333	15.240.741

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa. thành phẩm đã bán	256.642.444.936	192.330.307.573
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.054.173.982	28.580.908.879
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	36.366.636.647	35.727.433.650
Cộng	**322.063.255.565**	**256.638.650.102**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gởi ngân hàng	10.708.232.662	5.791.300.028
Doanh thu hoạt động tài chính khác	901.910.700	1.460.536.770
Cộng	**11.610.143.362**	**7.251.836.798**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	805.877.352	973.141.436
Chi phí tài chính khác	118.000.000	987.741.984
Cộng	**923.877.352**	**1.960.883.420**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.596.171.002	5.649.630.230

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ. đồ dùng	59.055.850	30.972.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	816.582.755	971.643.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.699.710.270	2.137.128.481
Các chi phí khác	1.105.137.440	573.974.382
Cộng	**9.276.657.317**	**9.363.349.196**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	25.755.663.966	25.374.514.418
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.351.346.876	1.584.142.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.146.227.042	1.381.555.915
Thuế. phí và lệ phí	265.383.342	66.613.481
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi		(228.477.910)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.146.518.245	6.528.718.522
Các chi phí khác	3.625.268.020	3.860.741.293
Cộng	**42.290.407.491**	**38.567.808.654**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

2. 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 (HĐQT). Ban kiểm soát (BKS) và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

2a 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.

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

2b Thu nhập từ thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

Họ và tên	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Trần Thị Thanh Nhàn	Chủ tịch HĐQT	153.000.000	122.033.898
Bùi Tuấn Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT	144.000.000	114.406.779
Huỳnh An Trung	Thành viên HĐQT	144.000.000	114.406.779
Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	112.500.000	99.152.541
Lê Duy Hiệp	Thành viên HĐQT	112.500.000	99.152.541
Võ Văn Thân	Thành viên HĐQT	112.500.000	66.101.694

Hoàng Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	43.750.000	66.101.694
Phan Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	98.500.000	50.847.460
Lê Thị Nguyệt Hằng	Trưởng BKS	45.000.000	
Lê Văn Hùng	Thành viên BKS	76.500.000	50.847.460
Trịnh Minh Hòa	Thành viên BKS	46.750.000	
Cộng thu nhập		**1.089.000.000**	**783.050.846**

2c Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác.

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	Đại diện cổ đông Nhà nước nắm giữ 49% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Transimex	Cổ đông lớn nắm giữ 30.11% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	Công ty có cùng một số thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	Công ty có cùng một số thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Merufa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaprint	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công đoàn cơ sở Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn	Tổ chức có liên quan

Giao dịch khác với các bên liên quan:

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà Nước		
Thanh toán lãi vay	192.304.986	227.725.071
Thanh toán nợ gốc	1.485.609.821	1.965.000.000
Ký quỹ khoản vay	700.000.000	
Nhận nợ vay	808.044.705	
Chia cổ tức	31.825.500.000	29.703.800.000
Công ty Cổ phần Transimex		
Chia cổ tức	18.260.025.000	17.181.150.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex		
Nhận cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản		
Mua hàng	276.680.233	192.046.035
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận		
Nhận cung cấp dịch vụ	71.714.158	85.488.167
Công đoàn cơ sở CTCP XNK và ĐT Chợ Lớn		
Chia cổ tức		

Giá hàng hóa. dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa. dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số V.3. V.5. V.12. V.15. V.16. V.18

TP. Hồ Chí Minh. ngày 28 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Tiến Phát	**Võ Văn Đầy**	**Huỳnh An Trung**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 01: Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Mua trong kỳ	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Cổ tức được chia trong kỳ	Giảm do công ty liên kết trích lập quỹ và chi khác từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và tăng khác	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	769,038,056,483	-	87,042,734,186	(16,490,000,000)	(682,227,362)	838,908,563,307
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	94,862,910,679	-	5,705,750,847	(5,760,000,000)		94,808,661,526
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	204,001,409,141	-	14,957,762,961	(10,526,054,000)	(95,545,291)	208,337,572,811
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	22,235,530,325		(996,350,840)	-	-	21,239,179,485
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	25,391,618,531		(7,035,235)	-	-	25,384,583,296
Cộng	**1,115,529,525,159**	**-**	**106,702,861,919**	**(32,776,054,000)**	**(777,772,653)**	**1,188,678,560,425**
	-		-			-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Phát	Võ Văn Đầy	Huỳnh An Trung

Phụ lục 02: Tăng giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển tăng tài sản trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào BĐSĐT trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	-	-	-	-	-	-	-
Mua sắm tài sản cố định sử dụng nguồn Qũy phát triển KH & CN							-
Xây dựng cơ bản dở dang	**321,091,490,874**	**2,326,770,856**	-	-	-	**(18,198,352,347)**	**305,219,909,383**
Dự án Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng	139,527,622,465	-	-	-	-	-	139,527,622,465
Dự án Khu Dân cư tái định cư Vĩnh Lộc A	64,057,148,723	-	-	-	-		64,057,148,723
Dự án Cao ốc phức hợp Cholimex, Nguyễn Trãi, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh	3,310,084,263	333,900,000	-	-	-	-	3,643,984,263
Khu nhà xưởng cho thuê	3,402,433,711	1,575,113,850	-	-	-	(3,121,127,420)	1,856,420,141
Chi phí đền bù khu lưu trú 3,8ha	80,246,700,800	-	-	-	-	-	80,246,700,800
Chi phí đền bù, giải phóng đất nông nghiệp	15,000,000,000			-	-	(15,000,000,000)	-
Đánh giá lại nền Nguyễn Thị Tú	14,121,456,932						14,121,456,932
Mở rộng, nâng công suất hệ thống xử lý nước thải thêm 2.500 m3/ngày đêm	51,854,210	25,370,717	-			(77,224,927)	-
Điện năng lượng mặt trời Trung tâm Hành chính	79,566,029		-	-	-		79,566,029
Điện năng lượng mặt trời Lô 6 Nhà xưởng I, Nhà xưởng 2	158,245,155						158,245,155
Hạng mục khác của Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc	*1,136,378,586*	*225,263,649*					1,361,642,235
- Lãi vay NM xử lý nước mở rộng 2500m3 chờ cấp bù		*80,437,101*					80,437,101
Hạng mục khác của Cty DV TM Cholimex	-	*86,685,539*					86,685,539
Cộng	**321,091,490,874**	**2,413,456,395**	-	-	-	**(18,198,352,347)**	**305,219,909,383**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 202(

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Phát	**Võ Văn Đầy**	**Huỳnh An Trung**

Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Qũy đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	866,000,000,000	709,191,854,400	241,803,045,516	(2,074,433,897)	1,814,920,466,019
Điều chỉnh hồi tố	-	(50,446,089,023)			
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh hồi tố		658,745,765,377	241,803,045,516	(2,074,433,897)	898,474,376,996
Lợi nhuận trong năm trước	866,000,000,000	205,587,988,742	-	340,541,102	1,071,928,529,844
Trích lập các quỹ trong năm		(43,369,666,754)	30,744,548,862	-	(12,625,117,892)
Chia cổ tức trong năm		(60,620,000,000)			(60,620,000,000)
Giảm khác	-	(2,514,319,282)	-	-	(2,514,319,282)
Tăng khác	-			-	-
					-
Số dư cuối năm trước	**866,000,000,000**	**757,829,768,083**	**272,547,594,378**	**(1,733,892,795)**	**1,894,643,469,666**
	-	-		-	-
Số dư đầu năm nay	866,000,000,000	757,829,768,083	272,547,594,378	(1,733,892,795)	1,894,643,469,666
Lợi nhuận trong 6 tháng năm 2026	-	176,624,780,107	-	233,534,199	176,858,314,306
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	(31,343,106,797)	31,343,106,797	-	-
Chia cổ tức trong kỳ	-	(64,950,000,000)	-	-	(64,950,000,000)
Giảm khác	-	(7,046,394,013)	-	-	(7,046,394,013)
Tăng khác	-		-	-	-
Chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong kỳ	-		-	-	-
Số dư cuối kỳ	**866,000,000,000**	**831,115,047,380**	**303,890,701,175**	**(1,500,358,596)**	**1,999,505,389,959**
		-	-	-	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Phát	Võ Văn Đầy	Huỳnh An Trung