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

Số: **55/2026/CBTT**
No: 55/2026/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 20 tháng 04 năm 2026
HCM city, April 20th, 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Củ Chi, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302704764
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-04-20 16:39:39
Foxit Reader Version: 9.7.2

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.

M.S.D.N:0302704764 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP-THƯƠNG MẠI CỦ CHI TP. HỒ CHÍ MINH

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

Name of organization: Cu Chi Commercial & Industrial Developing Investment

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 (CIDICO) published information below:

- **Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026** ***(đính kèm file PDF).***

- ***Financial Statements for 1st quarter of 2026 (attached PDF)***

- **Công văn giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2026** ***(đính kèm file PDF).***

- ***Official dispatch written explanation about fluctuates of profits after tax of 1st quarter 2026 (attached PDF)***

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

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN	**TỔNG GIÁM ĐỐC**
Person conducts information disclosure	*Chief executive officer - CEO*
Lê Văn Tư	Đoàn Minh Duy

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

Số: 154./CV – CTY
V/v: Giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế Quý I/2026

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026

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

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019.

- 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 Củ Chi (Mã chứng khoán: CCI) giải trình chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Công ty trong Quý I năm 2026 giảm so với Quý I năm 2025 như sau:

ĐVT: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Quý I/2025	Quý I/2026	Tỷ lệ thay đổi
A	B	(1)	(2)	(3) = (2)/(1)
1	Tổng doanh thu	92.038.736.172	102.047.045.541	110,9 %
2	Lợi nhuận sau thuế	15.456.249.155	14.654.684.201	94,8 %

Tổng doanh thu Quý 1 năm 2026 là 102.047.045.541 đồng, tăng 10.008.309.369 đồng tương đương tăng 10,9 % so với cùng kỳ quý 1 năm 2025, nguyên nhân là do biến động tăng giá bán bình quân xăng dầu so với cùng kỳ 11%.

Lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2026 là 14.654.684.201 đồng, giảm 801.564.954 đồng tương đương giảm 5,2% so với cùng kỳ Quý 1 năm 2025, nguyên nhân do giảm khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính so với cùng kỳ.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu VT.*

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302704764 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - THƯƠNG MẠI CỦ CHI
H. CỦ CHI TP. HỒ CHÍ MINH

ĐOÀN MINH DUY

CU CHI INDUSTRIAL - COMMERCIAL INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

No.454/CV-CCI

Re: Explanation of changes in profit after tax for Q1 2026

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Ho Chi Minh City, April 20, 2026

To:

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

Pursuant to:

- The Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the 14th National Assembly on November 26, 2019;

- 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 information disclosure requirements for listed companies on the Ho Chi Minh City Stock Exchange, Cu Chi Industrial and Commercial Investment Development Joint Stock Company (Stock code: CCI) hereby provides an explanation for the decrease in profit after tax in the first quarter of 2026 compared to the first quarter of 2025 as follows:

Unit: VND

No.	Indicator	Q1/2025	Q1/2026	Change (%)
1	Total revenue	92,038,736,172	102,047,045,541	110.9 %
2	Profit after tax	15,456,249,155	14,654,684,201	94.8 %

Total revenue in the first quarter of 2026 was VND 102,047,045,541, an increase of VND 10,008,309,369, equivalent to an increase of 10.9% compared to the same period in the first quarter of 2025. The increase was mainly due to an 11% increase in the average selling prices of petroleum products compared to the same period.

Profit after tax in the first quarter of 2026 was VND 14,654,684,201, a decrease of VND 801,564,954, equivalent to a decrease of 5.2% compared to the same period in the first quarter of 2025. This decrease was mainly due to a reduction in the reversal of financial investment provisions compared to the same period last year.

Sincerely,

GENERAL DIRECTOR

DOAN MINH DUY

Recipients:
- *As above*
- *Filed at the Office*

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

MÃ SỐ THUẾ: 0302704764

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY QUÝ I NĂM 2026

(Từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026)

MỤC LỤC

	NỘI DUNG	TRANG
1	Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý I năm 2026 từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	5-44

1. Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi

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

Mẫu số B 01 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Qúy I năm 2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng VN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	*2*	*3*	*4*	*5*
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**842.647.370.780**	**823.810.203.919**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**105.103.193.633**	**61.060.453.499**
1. Tiền	111		22.521.053.240	42.978.313.106
2. Các khoản tương đương tiền	112		82.582.140.393	18.082.140.393
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**699.451.287.913**	**747.228.525.981**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	62.895.548.185	62.895.548.185
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	636.555.739.728	684.332.977.796
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**13.938.036.416**	**10.394.853.086**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.998.804.438	7.853.993.231
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.730.041.063	5.812.769.883
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	4.162.449.250	1.476.500.507
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(3.953.258.335)	(4.748.410.535)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**23.062.042.977**	**4.944.003.670**
1. Hàng tồn kho	141		23.062.042.977	4.944.003.670
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.092.809.841**	**182.367.683**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	270.000.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		822.809.841	182.367.683
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**266.962.080.372**	**270.183.472.164**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**187.000.000**	**299.700.000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	187.000.000	299.700.000
II. Tài sản cố định	**220**		**18.575.688.819**	**19.138.143.374**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.301.931.479	13.774.026.871
- Nguyên giá	*222*		59.774.817.357	59.774.817.357
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		(46.472.885.878)	(46.000.790.486)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.273.757.340	5.364.116.503
- Nguyên giá	*228*		8.186.757.550	8.186.757.550
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		(2.913.000.210)	(2.822.641.047)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**111.776.754.397**	**113.972.538.562**
- Nguyên giá	241		285.398.142.447	285.398.142.447
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(173.621.388.050)	(171.425.603.885)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**98.459.272.584**	**98.459.272.584**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	98.459.272.584	98.459.272.584

VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2c**	**32.450.000.000**	**32.450.000.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		2.450.000.000	2.450.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**5.513.364.572**	**5.863.817.644**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	5.204.314.102	5.354.767.174
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	309.050.470	509.050.470
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.109.609.451.152**	**1.093.993.676.083**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**804.863.541.963**	**803.902.451.096**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**42.328.674.194**	**44.014.356.298**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	346.420.364	793.630.257
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	343.652.361	14.658.083
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	1.789.838.409	1.835.039.784
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	3.534.849.965	1.194.319.017
5. Phải trả người lao động	315		-	5.265.412.506
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	314.573.686
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	28.459.273.478	26.717.736.066
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	3.712.708.749	3.621.816.031
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.20	409.291.120	409.291.120
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	3.732.639.748	3.847.879.748
II. Nợ dài hạn	**330**		**762.534.867.769**	**759.888.094.798**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	761.307.045.283	758.360.272.312
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	1.227.822.486	1.527.822.486
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.22**	**304.745.909.189**	**290.091.224.987**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		**177.438.650.000**	**177.438.650.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		177.438.650.000	177.438.650.000
2. Thặng dư vốn	412		42.348.674.000	42.348.674.000
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(4.118.929.325)	(4.118.929.325)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.071.844.229	24.071.844.229
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		65.005.670.285	50.350.986.083
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		50.350.986.083	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		14.654.684.202	50.350.986.083
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.109.609.451.152**	**1.093.993.676.083**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
NGUYỄN THỤY TRÀ MY	LIÊU MINH HIỀN	ĐOÀN MINH DUY

2. Báo cáo kết quả kinh doanh

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi

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

Mẫu số B 02 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Qúy I năm 2025

Từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng VN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy I/2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**VI.1**	**102.047.045.541**	**92.038.736.172**	**102.047.045.541**	**92.038.736.172**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**102.047.045.541**	**92.038.736.172**	**102.047.045.541**	**92.038.736.172**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	89.428.107.122	82.753.641.357	89.428.107.122	82.753.641.357
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**12.618.938.419**	**9.285.094.815**	**12.618.938.419**	**9.285.094.815**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	11.276.730.637	9.452.377.843	11.276.730.637	9.452.377.843
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	-	(7.114.050.900)	-	(7.114.050.900)
- *Trong đó:* Chi phí đi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.397.877.363	2.577.384.842	2.397.877.363	2.577.384.842
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.132.202.672	3.881.822.369	3.132.202.672	3.881.822.369
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**18.365.589.021**	**19.392.316.347**	**18.365.589.021**	**19.392.316.347**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	7.544	75.992	7.544	75.992
13. Chi phí khác	32		-	-	-	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**7.544**	**75.992**	**7.544**	**75.992**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**18.365.596.565**	**19.392.392.339**	**18.365.596.565**	**19.392.392.339**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.510.912.363	3.818.847.439	3.510.912.363	3.818.847.439
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	200.000.000	117.295.745	200.000.000	117.295.745
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**14.654.684.202**	**15.456.249.155**	**14.654.684.202**	**15.456.249.155**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	706	735	706	735
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	706	735	706	735

Phê duyệt, ngày 20 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
NGUYỄN THỤY TRÀ MY	LIÊU MINH HIỀN	ĐOÀN MINH DUY

3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị báo cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi

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

Mẫu số B 03 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	*2*	*3*	*4*	*5*
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		106.381.130.410	364.545.370.461
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(108.020.786.079)	(83.656.416.968)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(6.485.846.065)	(5.160.448.390)
4. Chi phí đi vay đã trả	4		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	V.16	(1.143.397.755)	(432.939.316)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		9.432.868.978	67.413.870.979
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(15.124.996.685)	(49.014.537.436)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(14.961.027.196)***	***293.694.899.330***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(384.800.000.000)	(407.050.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		426.400.000.000	137.880.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.448.968.705	3.719.446.470
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**59.048.968.705**	**(265.450.553.530)**
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			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(45.201.375)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		(45.201.375)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**44.042.740.134**	**28.244.345.800**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**61.060.453.499**	**26.342.650.459**
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**	**105.103.193.633**	**54.586.996.259**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
NGUYỄN THỤY TRÀ MY	LIÊU MINH HIỀN	ĐOÀN MINH DUY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 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

Là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại, dịch vụ, xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Doanh thu quý I năm 2026 tăng 10,87 % so với cùng kỳ năm trước là do tăng doanh thu bán hàng hóa (xăng, dầu, nhớt,…) đồng thời lợi nhuận gộp tăng 35,91% so với cùng kỳ là do tăng doanh thu cho thuê mặt bằng và hạ tầng.

- Doanh thu tài chính quý I năm 2026 tăng 19,3% so với cùng kỳ năm trước là do tăng doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng với số tiền 1.821.704.396 VND.

6. Cấu trúc Công ty

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

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

7. Nhân viên

Số lượng công nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 79 người (số đầu năm là 78 người).

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

1. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 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. 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 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 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 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, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên;

- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính và được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí 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 với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

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

Chi phí sửa chữa

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

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty;

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

13. Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn.

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

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 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.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ xử lý nước thải

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp

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

Doanh thu chờ phân bổ

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

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. Giá vốn hàng bán

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

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

17. Chi phí tài chính

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

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

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

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

21. Các bên có liên quan

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

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

22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

23. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu quý I 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 2025 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2025. Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	737	735	(2)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	737	735	(2)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Cuối quý	Đầu năm
Tiền mặt	954.651.000	526.436.000
Tiền gửi không kỳ hạn	21.566.402.240	42.451.877.106
Các khoản tương đương tiền	82.582.140.393	18.082.140.393
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	*82.582.140.393*	*18.082.140.393*
Cộng	**105.103.193.633**	**61.060.453.499**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty không có tài khoản ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Số cuối quý			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***	***82.418.080.600***	-	***62.895.548.185***	***84.866.142.400***	
Cổ phiếu VAB	62.895.548.185	82.418.080.600	-	62.895.548.185	84.866.142.400	
Cộng	**62.895.548.185**	***82.418.080.600***	-	**62.895.548.185**	**84.866.142.400**	

Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Giá đóng cửa của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Việt Á – VAB được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 với số tiền 10.100 VND/cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu được niêm yết trên sàn của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 8.160.206 cổ phiếu.

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Số đầu năm	-	(14.571.576.529)
Hoàn nhập dự phòng	-	7.114.050.900
Số cuối năm	**-**	**(7.457.525.629)**

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

2b. Đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	***636.555.739.728***	***636.555.739.728***	***684.332.977.796***	***684.332.977.796***
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Hội sở	367.404.489.044	367.404.489.044	395.437.715.060	395.437.715.060
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Bình Tây	238.885.269.860	238.885.269.860	282.030.624.380	282.030.624.380
Ngân hàng TMCP Nam Á – PGD Cộng Hòa	30.265.980.824	30.265.980.824	6.864.638.356	6.864.638.356
Cộng	**636.555.739.728**	**636.555.739.728**	**684.332.977.796**	**684.332.977.796**

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

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

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

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

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

- Đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026 Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

- Đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc hoạt động kinh doanh có lợi nhuận.

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 quý	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***15.201.230***	-
Công ty CP Xây dựng Phát triển Tây Bắc	15.201.230	-
Phải thu các khách hàng khác	***7.983.603.208***	***7.853.993.231***
Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	3.153.288.274	4.153.288.274
Công ty TNHH Quốc Tế Unilever Việt Nam	425.740.860	289.922.760
Doanh nghiệp tư nhân Xăng dầu Hoàn Sơn	377.290.399	417.350.399
Các khách hàng khác	4.027.283.675	2.993.431.798
Cộng	**7.998.804.438**	**7.853.993.231**

Trong đó, nợ phải thu quá hạn đã lập dự phòng với số tiền 3.783.352.380 VND.

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	***24.288.820***
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn	-	24.288.820
Trả trước cho các khách hàng khác	***5.730.041.063***	***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 nhà cung cấp khác	293.965.140	352.405.140
Cộng	**5.730.041.063**	**5.812.769.883**

(*) Tạm ứng 20% theo Hợp đồng 01/2024/HĐTT-CTY ngày 19/03/2024 về việc thực hiện gói thầu "Lập quy hoạch chi tiết rút gọn trạm XLNT CKN Tây Bắc Củ Chi, thẩm định dự án, xin phép xây dựng và các giấy phép có liên quan, thiết kế bản vẽ thi công, mua sắm vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình" thuộc dự án "Cải tạo, nâng cấp trạm XLNT tập trung KCN Tây Bắc Củ Chi - Công suất nâng cấp từ 3000 m^3/ngày.đêm lên 5000 m^3/ngày.đêm".

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***4.162.449.250***	***(169.905.955)***	***1.476.500.507***	***(169.905.955)***
Tạm ứng	1.148.829.480	-	950.000.000	-
Nguyễn Minh Vương	*675.000.000*	-	*865.000.000*	-
Lê Văn Tư	*115.000.000*	-	-	-
Nguyễn Thị Ngọc Đào	*110.779.480*	-	-	-
Nhân viên khác	*248.050.000*	-	*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*	-
Khen thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	2.041.520.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	546.199.770	(169.905.955)	213.300.507	(169.905.955)
Cộng	**4.162.449.250**	**(169.905.955)**	**1.476.500.507**	**(169.905.955)**

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

5b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

Chi tiết	Số cuối quý		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***	-
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Bia-Rượu-Nước giải khát Sài Gòn - Nhà máy bia Sài Gòn - Củ Chi	-		112.700.000	
Bà Đoàn Thị Út	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu khác	87.000.000	-	87.000.000	-
Cộng	**187.000.000**	-	**299.700.000**	-

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 quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty CP Tập đoàn Tín Thành	3.153.288.274	-	4.153.288.274	-
- DNTN Đức Toàn	234.443.600	-	240.443.600	-
- Nguyễn Điền Phong	171.461.955	-	171.461.955	-
- DNTN XD Phúc Thịnh	95.436.351	-	95.436.351	-
- Phan Minh Tân	48.560.605	-	48.560.605	-
- DNTN Khánh Trân	27.438.900	-	27.438.900	-
- Công ty TNHH MTV TM Ngọc Tài	11.780.850	-	11.780.850	-
- Công ty TNHH Chế Biến Thực Phẩm Và Thương Mại Hoàng Gia	210.847.800	-	-	-
Cộng	**3.953.258.335**	**-**	**4.748.410.535**	**-**

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

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

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Số đầu năm	(4.748.410.535)	(7.114.724.692)
Trích lập dự phòng	(210.847.800)	-
Hoàn nhập dự phòng	1.006.000.000	208.362.446
Số cuối quý	**(3.953.258.335)**	**(6.906.362.246)**

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	18.463.985.921	-	2.877.699.074	-
Hàng hóa	4.598.057.056	-	2.066.304.596	-
Cộng	**23.062.042.977**	**-**	**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

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Chi phí thuê kho	270.000.000	-
Chi phí khác	-	52.781.250
Cộng	**270.000.000**	**52.781.250**

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Số đầu năm	-	84.450.000
Tăng trong quý	360.000.000	-
Phân bổ trong quý	(90.000.000)	(31.668.750)
Số cuối quý	**270.000.000**	**52.781.250**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Chi tiết	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
Tiền thuê đất trả một lần [1]	4.316.557.214	4.363.991.906
Chi phí cấp giấy phép môi trường KCN TB Củ Chi [2]	719.025.580	758.245.156
Chi phí sửa chữa trụ bơm	72.799.980	127.399.983
Công cụ dụng cụ	4.998.000	7.996.800
Chi phí khác	90.933.328	97.133.329
Cộng	**5.204.314.102**	**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 Củ Chi, huyện Củ Chi, diện tích 2.206.433 m^2, 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 m^2 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 m^2 đã nộp tiền thuê đất từ 01/01/2017 đến 29/12/2048 với số tiền 4.760.096.823 VND theo thông báo nộp tiền thuê đất số 8214/TB-CT ngày 14 tháng 7 năm 2017.

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

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Số đầu năm	5.354.767.174	14.892.514.808
Tăng trong quý		-
Phân bổ trong quý	(150.453.072)	(298.600.498)
Số cuối quý	**5.204.314.102**	**14.593.914.310**

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 năm	-	-	-	-	-	-
Kết chuyển từ XDCB	-	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**35.011.136.179**	**9.568.489.030**	**9.975.707.314**	**4.166.714.912**	**1.052.769.922**	**59.774.817.357**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.953.227.103	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 năm	288.353.906	113.910.306	58.299.708	5.973.576	5.557.896	472.095.392
Khấu hao trong năm	*288.353.906*	*113.910.306*	*58.299.708*	*5.973.576*	*5.557.896*	*472.095.392*
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	**24.916.895.392**	**7.891.491.572**	**8.616.007.629**	**4.084.587.894**	**963.903.391**	**46.472.885.878**
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 năm	***10.094.240.787***	***1.676.997.458***	***1.359.699.685***	***82.127.018***	***88.866.531***	***13.301.931.479***
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	1.251.899.000	-	-	-	1.251.899.000

Trong đó:

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

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm kế toán	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	**7.115.446.550**	**1.071.311.000**	**8.186.757.550**
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	**7.115.446.550**	**1.071.311.000**	**8.186.757.550**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	**2.478.316.853**	**344.324.194**	**2.822.641.047**
2. Tăng trong năm	56.880.687	33.478.476	90.359.163
Khấu hao trong năm	*56.880.687*	*33.478.476*	*90.359.163*
3. Giảm trong năm			
4. Số cuối năm	**2.535.197.540**	**377.802.670**	**2.913.000.210**
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 năm	***4.580.249.010***	***693.508.330***	***5.273.757.340***
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó:

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

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

- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 6 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 274582, ngày 25 tháng 09 năm 2009, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 418 m^2, tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất trạm kinh doanh xăng dầu số 8 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 22255 ngày 10 tháng 09 năm 2013, thời hạn thuê 50 năm, diện tích 932,3 m^2, tại xã Phú Mỹ Hưng, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất của trạm kinh doanh xăng dầu số 17 tại thửa đất số 106, thuộc tờ bản đồ số 46, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 103986, số vào sổ cấp GCN: CT 80752, cấp ngày 07 tháng 9 năm 2020, diện tích 1.118,9 m^2 (gồm 848,9 m^2 trồng cây lâu năm với thời gian sử dụng đến hết ngày 14 tháng 5 năm 2034 và 270 m^2 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 m^2, nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với 848,9 m^2.

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất(*)	Cơ sở hạ tầng	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	**126.835.096.412**	**158.563.046.035**	**285.398.142.447**
2. Tăng trong năm	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	**126.835.096.412**	**158.563.046.035**	**285.398.142.447**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	276.669.351	33.158.786.261	33.435.455.612
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	**59.404.628.830**	**112.020.975.055**	**171.425.603.885**
2. Tăng trong năm	748.913.214	1.446.870.951	2.195.784.165
Khấu hao trong năm	*748.913.214*	*1.446.870.951*	*2.195.784.165*
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số cuối năm	**60.153.542.044**	**113.467.846.006**	**173.621.388.050**
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 năm	***66.681.554.368***	***45.095.200.029***	***111.776.754.397***

Trong đó:

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

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

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

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Thu nhập từ việc cho thuê	8.602.906.051	5.419.226.353
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.195.784.165	2.362.463.517
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Trong đó:

– Công ty không có chi phí xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp đảm bảo vay

– Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm với số tiền 0 VND.

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

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

6	Nguyễn Minh Vương	BK 905984	246	11	Xã Phước Hiệp, H Củ Chi	3.842,40	Đất trồng cây hàng năm khác	2032
7	Lê Văn Tư	AC863105	29	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.923,60	Đất trồng lúa	2025
8	Nguyễn Minh Vương	T 420558	64	6	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.307,00	Lúa màu	2064
9	Lê Văn Tư	BV339117	141	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.636,70	Đất trồng lúa	2064
10	Lê Văn Tư	BH600536	25	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.098,70	Đất trồng lúa	2025
11	Nguyễn Minh Vương	CM428913	20	21	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.630,70	Đất trồng cây hàng năm khác	20/11/2064
12	Nguyễn Minh Vương	CN380333	148	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.536,60	Đất trồng cây lâu năm	2044
13	Nguyễn Minh Vương	CN437065	175	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.330,90	Đất trồng cây lâu năm	2044
14	Nguyễn Minh Vương	CP578772	147	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.467,30	Đất trồng cây hàng năm khác	2064
15	Nguyễn Minh Vương	CT081788	139	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.579,60	Đất trồng cây hàng năm khác	2064
16	Lê Văn Tư	DI941005	80	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	5.699,90	Đất chuyên trồng lúa nước	26/06/2026
17	Lê Văn Tư	AĐ420221	100	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.510,60	Đất trồng lúa	2026
18	Lê Văn Tư	DK737645	31	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	1.603,60	Đất chuyên trồng lúa nước	01/07/2026
19	Lê Văn Tư	AC863108	28	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	2.826,70	Đất trồng lúa	2025
20	Lê Văn Tư	AE134528	16	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	5.103,80	Đất trồng lúa	2026
21	Lê Văn Tư	BN239729	105	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.053,40	Đất trồng lúa	2027
22	Lê Văn Tư	BV339118	97	22	Xã Tân An Hội, H Củ Chi	1.474,10	Đất trồng lúa	2064
23	Nguyễn Minh Vương	BA522295	37	48	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	2.763,00	Đất trồng cây hàng năm khác	2029
24	Lê Văn Tư	AO469146	119	52	Xã Trung Lập Hạ, H Củ Chi	3.300,10	Đất trồng lúa	2029

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối quý
Dự phòng trợ cấp thôi việc	81.858.224		81.858.224
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	427.192.246	(200.000.000)	227.192.246
Cộng	**509.050.470**	**(200.000.000)**	**309.050.470**

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả người bán khác	***346.420.364***	***793.630.257***
Công ty TNHH MTV Quảng cáo Bảo Lộc Kiên Giang	-	539.240.951
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Liên Thành	91.492.000	91.492.000
Công ty TNHH TM DV Ba Quang Logistics	174.776.400	29.376.000
Công ty TNHH Gas Petrolimex Sài Gòn	20.467.858	16.243.546
Các đối tượng khác	59.684.106	117.277.760
Cộng	**346.420.364**	**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 quý	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước khác	***343.652.361***	***14.658.083***
DNTN Nguyễn Thị Chính Cơ sở 3	1.822.200	1.822.200
CN1 - DNTN Nguyễn Thị Chính Cơ sở 2	3.420.000	3.500.000
Công ty TNHH MTV Xăng dầu Thêm Lộc	321.930.000	4.880.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Alliance	1.426.590	1.426.590
Các khách hàng khác	15.053.571	3.029.293
Cộng	**343.652.361**	**14.658.083**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối quý	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.124.847.766	(1.124.847.766)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.143.397.755	3.510.912.363	(1.143.397.755)	-	3.510.912.363
Thuế thu nhập cá nhân	-	50.921.262	1.520.296.820	(1.547.280.480)	-	23.937.602
Tiền thuê đất	-	-	8.994.210	(8.994.210)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-			-	-
Các loại thuế khác	-	-			-	-
Cộng	**-**	**1.194.319.017**	**6.165.051.159**	**(3.824.520.211)**	**-**	**3.534.849.965**

Thuế Giá trị gia tăng

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận:

Chi tiết	Số cuối quý	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	1.789.838.409	1.835.039.784
Cộng	**1.789.838.409**	**1.835.039.784**

18. Doanh thu chờ phân bổ

Là tiền thuê khu công nghiệp

18a.Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

Chi tiết	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
Doanh thu chờ phân bổ khác	***28.459.273.478***	***26.717.736.066***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	3.487.388.892	3.487.388.892
Công ty CP TM Bia Sài gòn Trung tâm – CN Củ Chi	4.029.486.117	4.029.486.117
Công ty TNHH Hansae Việt Nam	3.078.120.710	1.809.135.475
Các khách hàng khác	17.864.277.759	17.391.725.582
Cộng	**28.459.273.478**	**26.717.736.066**

18b.Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

Chi tiết	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
Doanh thu chờ phân bổ khác	***761.307.045.283***	***758.360.272.312***
Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam	288.871.734.001	289.487.911.000
Công ty CP TM Bia Sài gòn Trung tâm – CN Củ Chi	86.728.443.725	87.735.815.255
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alliance	75.850.708.401	76.722.555.624
Các khách hàng khác	309.856.159.156	304.413.990.433
Cộng	**761.307.045.283**	**758.360.272.312**

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

19. Phải trả khác

19a.Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	**Số cuối quý**	**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 - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	*90.000.000*	*90.000.000*
Phải trả ngắn hạn các đối tượng khác	***3.622.708.749***	***3.531.816.031***
Nhận ký quỹ, ký cược	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	5.615.749	214.673.031
Cộng	**3.712.708.749**	**3.621.816.031**

19b.Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
Phải trả dài hạn các đối tượng khác	***1.227.822.486***	***1.527.822.486***
Nhận ký quỹ, ký cược	1.139.082.093	1.439.082.093
- Công Ty TNHH Nhiên liệu SGE	*600.000.000*	*600.000.000*
- Công ty TNHH Công nghệ Bao bì Yuto Bình Dương	-	*300.000.000*
- Công ty CP Cơ khí và Đúc kim loại Bách Khoa	*200.000.000*	*200.000.000*
- Cược vỏ Bình Gas Công ty	*339.082.093*	*339.082.093*
- Các khách hàng khác	-	-
Các khoản phải trả khác	88.740.393	88.740.393
Cộng	**1.227.822.486**	**1.527.822.486**

19c.Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối quý
Quỹ khen thưởng	2.157.322.890	-	-	(80.000.000)	2.077.322.890
Quỹ phúc lợi	1.679.431.568	-	-	(35.240.000)	1.644.191.568
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	11.125.290	-	-	-	11.125.290
Cộng	**3.847.879.748**		**-**	**(115.240.000)**	**3.732.639.748**

22. Vốn chủ sở hữu

22a.Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại 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 năm trước	-	-	-	-	50.350.986.083	50.350.986.083
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	(32.827.950.428)	(32.827.950.428)
Số dư cuối năm trước / 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 năm	-	-	-	-	14.654.684.202	14.654.684.202
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**177.438.650.000**	**42.348.674.000**	**(4.118.929.325)**	**24.071.844.229**	**65.005.670.285**	**304.745.909.189**

22b.Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

22c.Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

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

22d.Cổ phiếu

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

22e.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.

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Là nợ khó đòi đã xử lý.

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Doanh thu hàng hóa	90.599.875.579	82.993.365.592
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	8.602.906.051	5.419.226.353
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.844.263.911	3.626.144.227
Cộng	**102.047.045.541**	**92.038.736.172**

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	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Doanh thu bán hàng	34.008.094	30.780.610
Doanh thu cho thuê mặt bằng	27.272.727	27.272.727
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	108.000.000	108.000.000
Cộng	**169.280.821**	**166.053.337**

2. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Giá vốn hàng hóa	86.713.409.336	79.640.838.459
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	2.195.784.165	2.362.463.517
Giá vốn cung cấp dịch vụ	518.913.621	750.339.381
Cộng	**89.428.107.122**	**82.753.641.357**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Lãi tiền gửi	11.271.730.637	9.450.026.241
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Chuyển nhượng cổ phiếu	-	-
Doanh thu tài chính khác	5.000.000	2.351.602
Cộng	**11.276.730.637**	**9.452.377.843**

4. Chi phí tài chính

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(7.114.050.900)
Cộng	-	(7.114.050.900)

5. Chi phí bán hàng

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Chi phí nhân viên bán hàng	1.555.107.640	1.672.366.595
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.137.357	18.025.250
Chi phí khấu hao tài sản cố định	338.254.799	387.089.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	369.074.699	452.723.343
Chi phí khác	133.302.868	47.180.429
Cộng	**2.397.877.363**	**2.577.384.842**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Chi phí nhân viên quản lý	1.647.984.204	1.630.909.303
Chi phí vật liệu quản lý	26.067.900	63.832.093
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.018.771	36.521.313
Chi phí khấu hao tài sản cố định	146.005.185	153.227.280
Thuế, phí và lệ phí	56.825.198	75.514.893
Dự phòng phải thu khó đòi	210.847.800	-
Hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(1.006.000.000)	(208.362.446)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	263.241.097	448.385.732
Các chi phí khác	1.776.212.517	1.681.794.201
Cộng	**3.132.202.672**	**3.881.822.369**

7. Thu nhập khác

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Thu nhập khác	7.544	75.992
Cộng	**7.544**	**75.992**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**18.365.596.565**	**19.392.392.339**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(811.034.749)	(298.155.144)
- Các khoản điều chỉnh tăng	*188.965.251*	*288.323.580*
+ Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	153.000.000	153.000.000
+ Chi phí không phục vụ sản xuất kinh doanh	35.965.251	135.323.580
+ Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi		-
- Các khoản điều chỉnh giảm	*(1.000.000.000)*	*(586.478.724)*
+ Cổ tức		-
+ Tiền dự phòng trợ cấp thôi việc		
+ Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.000.000.000)	(586.478.724)
Thu nhập chịu thuế	17.554.561.816	19.094.237.195
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	17.554.561.816	19.094.237.195
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.510.912.363	3.818.847.439
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**3.510.912.363**	**3.818.847.439**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	117.295.745
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	200.000.000	-
Cộng	**200.000.000**	**117.295.745**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	14.654.684.202	15.456.249.155
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:	*(2.264.430.914)*	*(2.556.490.424)*
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng HĐQT (*)	*(2.264.430.914)*	*(2.556.490.424)*
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.390.253.288	12.899.758.731
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**706**	**735**

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

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

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	**17.541.105**	**17.541.105**

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.390.253.288	12.899.758.731
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
...		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	12.390.253.288	12.899.758.731
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.541.105	17.541.105
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	**706**	**735**

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.541.105	17.541.105
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại trong năm	-	-
...	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	**17.541.105**	**17.541.105**

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.718.028	136.575.330
Chi phí nhân công	3.203.091.844	3.303.275.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.758.238.720	2.920.184.409
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.655.761.486	2.129.253.784
Chi phí khác	1.114.363.185	1.520.612.184
Cộng	**8.792.173.263**	**10.009.901.605**

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

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

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

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

3. Tiền thu từ đi vay

Công ty không phát sinh thu tiền từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

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

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

3. Tài sản cho thuê hoạt động

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

Chi tiết	**Số cuối quý**	**Số đầu năm**
Từ 1 năm trở xuống	14.293.275.690	21.296.688.765
Trên 1 năm đến 5 năm	39.372.585.863	29.172.409.257
Trên 5 năm	73.651.378.039	63.012.831.510
Cộng	**127.317.239.592**	**113.481.929.532**

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 108.798.056 VND (cùng kỳ năm trước là 35.200.649 VND).

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành.

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

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

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

Cam kết bảo lãnh

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Chi tiết	**Quý I/2026**	**Quý I/2025**
Tiền lương, thưởng	3.804.519.624	1.844.160.864
Thù lao	183.000.000	183.000.000
Cổ tức nhận được	-	-
Thu nhập khác	8.424.000	8.424.000
Cộng	**3.995.943.624**	**2.035.584.864**

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

Chi tiết	**Lương, thưởng**	**Thù lao**	**Cổ tức**	**Thu nhập khác**	**Cộng**
Quý I/2026					
Hội đồng quản trị	***2.811.388.376***	***123.000.000***	**-**	**-**	***2.934.388.376***
Phan Văn Tới	558.862.800		-	-	558.862.800
Nguyễn Việt Trường An	265.760.000	33.000.000	-	-	298.760.000
Đoàn Minh Duy	537.165.576	30.000.000	-	-	567.165.576
Phan Hoàng Tuấn	241.600.000	30.000.000	-	-	271.600.000
Phạm Hồng Điệp	241.600.000	30.000.000	-	-	271.600.000
Ban Kiểm soát	**483.200.000**	***60.000.000***	**-**	**-**	***543.200.000***
Phạm Văn Hậu	241.600.000	30.000.000	-	-	271.600.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	120.800.000	15.000.000	-	-	135.800.000
Ngô Thị Bích Trâm	120.800.000	15.000.000	-	-	135.800.000
Ban Điều hành	***509.931.248***	**-**	**-**	***8.424.000***	***518.355.248***
Trần Hữu Nghĩa	154.663.130	-	-	5.616.000	160.279.130
Phạm Hà Minh	215.472.160	-	-	-	215.472.160
Liêu Minh Hiền	139.795.958	-	-	2.808.000	142.603.958
Cộng	**3.804.519.624**	**183.000.000**	**-**	**8.424.000**	**3.995.943.624**

Chi tiết	Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Thu nhập khác	Cộng
Quý I/2025					
Hội đồng quản trị	***1.128.167.736***	***123.000.000***	-	-	***1.251.167.736***
Phan Văn Tới	380.758.023	-	-	-	380.758.023
Nguyễn Việt Trường An	116.600.000	33.000.000	-	-	149.600.000
Đoàn Minh Duy	418.809.713	30.000.000	-	-	448.809.713
Phan Hoàng Tuấn	106.000.000	30.000.000	-	-	136.000.000
Phạm Hồng Điệp	106.000.000	30.000.000	-	-	136.000.000
Ban Kiểm soát	**212.000.000**	***60.000.000***	-	-	***272.000.000***
Phạm Văn Hậu	106.000.000	30.000.000	-	-	136.000.000
Nguyễn Ngọc Đăng Khoa	53.000.000	15.000.000	-	-	68.000.000
Ngô Thị Bích Trâm	53.000.000	15.000.000	-	-	68.000.000
Ban Điều hành	***503.993.128***	-	-	***8.424.000***	***512.417.128***
Nguyễn Văn Tâm	86.557.341	-	-	-	86.557.341
Trần Hữu Nghĩa	150.753.392	-	-	5.616.000	156.369.392
Phạm Hà Minh	130.481.440	-	-	-	130.481.440
Liêu Minh Hiền	136.200.955	-	-	2.808.000	139.008.955
Cộng	**1.844.160.864**	**183.000.000**	-	**8.424.000**	**2.035.584.864**

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

Chi tiết	Quý I/2026	Quý I/2025
Ngân hàng TMCP Việt Á		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	-
Thu tiền cho thuê mặt bằng	118.800.000	118.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Tây Bắc		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		
Thu tiền bán hàng	21.387.370	36.589.169
Thu tiền cho thuê mặt bằng	-	-
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	22.032.000	22.032.000
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	22.032.000	22.032.000
Công ty TNHH MTV Petrolimex Sài Gòn		
Mua hàng		
Phải trả mua hàng, dịch vụ	36.540.720	1.812.120.200
Đã trả tiền mua hàng, dịch vụ	12.251.900	1.835.789.800
Thu lại tiền ký quỹ, ký cược	-	-

Cam kết bảo lãnh

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

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

Số dư với các bên liên quan:

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

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

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

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

6. Báo cáo theo bộ phận

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

Theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiết	Hoạt động thương mại	Hoạt động cho thuê KCN	Hoạt động khác	Cộng
Quý I/2026				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.599.875.579	8.602.906.051	2.844.263.911	102.047.045.541
Giá vốn hàng bán	86.713.409.336	2.195.784.165	518.913.621	89.428.107.122
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**3.886.466.243**	**6.407.121.886**	**2.325.350.290**	**12.618.938.419**
Quý I/2025				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	82.993.365.592	5.419.226.353	3.626.144.227	92.038.736.172
Giá vốn hàng bán	79.640.838.459	2.362.463.517	750.339.381	82.753.641.357
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**3.352.527.133**	**3.056.762.836**	**2.875.804.846**	**9.285.094.815**

Theo khu vực địa lý

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

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 03 năm 2026.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Phê duyệt, ngày 20 tháng 04 năm 2026.

Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
NGUYỄN THỤY TRÀ MY	**LIÊU MINH HIỀN**	**ĐOÀN MINH DUY**

CIDICO

CUCHI COMMERCIAL AND INDUSTRIAL DEVELOPING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

TAX CODE: 0302704764

(Issued according to Circular No. 99/2025/TT/BTC dated October 27, 2025 of the Ministry of Finance)

COMPANY FINANCIAL REPORTS FIRST QUARTER OF 2026

(From January 1 to March 31, 2026)

CONTENT

		PAGE
1	Financial statement as of March 31, 2026	1-2
2	Income Statement for the first quarter of 2026 from January 1 to March 31, 2026	3
3	Cash Flow Statement from January 1 to March 31, 2026	4
4	Notes to the financial statements for the accounting period from January 1 to March 31, 2026	5-50

FINANCIAL STATEMENT

As at 31st March 2025

Currency: VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
100	**A- CURRENT ASSETS AND SHORT-TERM INVESTMENTS**		**842,647,370,780**	**823,810,203,919**
110	**I. Cash and cash equivalents**	V.1	**105,103,193,633**	**61,060,453,499**
111	1. Cash		22,521,053,240	42,978,313,106
112	2. Cash equivalents		82,582,140,393	18,082,140,393
120	**II. Short-term financial investments**		**699,451,287,913**	**747,228,525,981**
121	1. Trading securities	V.2a	62,895,548,185	62,895,548,185
122	2. Provision for devaluation of trading securities		-	-
123	3. Held-to-maturity investments	V.2b	636,555,739,728	684,332,977,796
130	**III. Accounts receivable**		**13,938,036,416**	**10,394,853,086**
131	1. Short-term trade receivables	V.3	7,998,804,438	7,853,993,231
132	2. Short-term advance payments to suppliers	V.4	5,730,041,063	5,812,769,883
135	3. Other short-term receivables	V.5a	4,162,449,250	1,476,500,507
136	4. Provision for doubtful debts	V.6	(3,953,258,335)	(4,748,410,535)
140	**IV. Inventories**	V.7	**23,062,042,977**	**4,944,003,670**
141	1. Inventories		23,062,042,977	4,944,003,670
150	**V. Short-term biological assets**		-	-
160	**VI. Other current assets**		**1,092,809,841**	**182,367,683**
161	1. Short-term prepaid expenses	V.8a	270,000,000	-
162	2. VAT deductible		822,809,841	182,367,683
200	**B- FIXED ASSETS AND LONG-TERM INVESTMENTS**		**266,962,080,372**	**270,183,472,164**
210	**I. Long-term 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**		**18,575,688,819**	**19,138,143,374**
221	1. Tangible fixed assets	V.9	13,301,931,479	13,774,026,871
222	*- Historical cost*		*59,774,817,357*	*59,774,817,357*
223	*- Accumulated depreciation*		*(46,472,885,878)*	*(46,000,790,486)*
227	2. Intangible fixed assets	V.10	5,273,757,340	5,364,116,503
228	*- Historical cost*		*8,186,757,550*	*8,186,757,550*
229	*- Accumulated amortization*		*(2,913,000,210)*	*(2,822,641,047)*
230	***III. Long-term biological assets***		-	-
240	**IV. Investment properties**	V.11	**111,776,754,397**	**113,972,538,562**
241	*- Historical cost*		*285,398,142,447*	*285,398,142,447*
242	*- Accumulated depreciation*		*(173,621,388,050)*	*(171,425,603,885)*
250	**V Non-current unfinished assets**		**98,459,272,584**	**98,459,272,584**
252	1. Construction-in-progress	V.12	98,459,272,584	98,459,272,584
260	**VI Long-term financial investments**	V.2c	**32,450,000,000**	**32,450,000,000**
262	1. Investments in associates and joint ventures		30,000,000,000	30,000,000,000
263	2. Investment in other entities		2,450,000,000	2,450,000,000
270	**VII Other non-current assets**		**5,513,364,572**	**5,863,817,644**
271	1. Long-term prepaid expenses	V.8b	5,204,314,102	5,354,767,174
272	2. Deferred income tax assets	V.13	309,050,470	509,050,470
280	**TOTAL ASSETS**		**1,109,609,451,152**	**1,093,993,676,083**

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
300	**A- LIABILITIES**		**804,863,541,963**	**803,902,451,096**
310	**I. Current liabilities**		**42,328,674,194**	**44,014,356,298**
311	1. Short-term trade payables	V.14	346,420,364	793,630,257
312	2. Short-term advance payments from customers	V.15	343,652,361	14,658,083
313	3. Dividends and profits payables	V.17	1,789,838,409	1,835,039,784
314	4. Taxes and statutory obligations	V.16	3,534,849,965	1,194,319,017
315	5. Payables to employees		-	5,265,412,506
316	6. Short-term accruals		-	314,573,686
319	7. Short-term unearned revenue	V.18a	28,459,273,478	26,717,736,066
320	8. Other short-term payables	V.19a	3,712,708,749	3,621,816,031
322	9. Provision for short-term payables	V.20	409,291,120	409,291,120
323	10. Bonus and welfare funds	V.21	3,732,639,748	3,847,879,748
330	**II. Non-current liabilities**		**762,534,867,769**	**759,888,094,798**
337	1. Long-term unearned revenue	V.18b	761,307,045,283	758,360,272,312
338	2. Other long-term payables	V.19b	1,227,822,486	1,527,822,486
400	**B- OWNERS' EQUITY**	**V.22**	**304,745,909,189**	**290,091,224,987**
411	1. Owners' invested equity		177,438,650,000	177,438,650,000
411a	*- Common stocks with voting rights*		*177,438,650,000*	*177,438,650,000*
412	2. Share premium		42,348,674,000	42,348,674,000
415	3. Treasury shares		(4,118,929,325)	(4,118,929,325)
418	4. Development and investment funds		24,071,844,229	24,071,844,229
420	5. Undistributed earnings after tax		65,005,670,285	50,350,986,083
420a	*- Accumulated undistributed earnings after tax to the end of previous year*		*50,350,986,083*	-
420b	*- Accumulated undistributed earnings after tax in current year*		*14,654,684,202*	*50,350,986,083*
440	**TOTAL RESOURCES**		**1,109,609,451,152**	**1,093,993,676,083**

Approve, April 20th, 2026.

Prepared by	Chief Accountant	Legal representative
(Sign, full name)	(Sign, full name)	(sign, full name, seal)
NGUYEN THUY TRA MY	LIEU MINH HIEN	DOAN MINH DUY

M.S.D.N: 0302704... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP-THƯƠNG MẠI CỦ CHI H. CỦ CHI TP. HỒ CHÍ MINH

INCOME STATEMENT

For the first quarter of 2026 from January 1 to March 31, 2026

Currency: VND

Code	ITEMS	Notes	The first quarter of 2026	The first quarter of 2025
1	2	3	4	5
1	**1. Revenues from sale of goods and rendering of services**	VI.1	**102,047,045,541**	**92,038,736,172**
2	2. Revenue deductions		-	-
10	**3. Net revenues from sale of goods and rendering of services**		**102,047,045,541**	**92,038,736,172**
11	4. Cost of goods sold	VI.2	89,428,107,122	82,753,641,357
20	**5. Gross profit from sale of goods and rendering of services**		**12,618,938,419**	**9,285,094,815**
21	**6. Gain/loss from sale and disposal of investment property**		-	-
22	7. Income from financial activities	VI.3	11,276,730,637	9,452,377,843
23	8. Expenses from financial activities	VI.4	-	(7,114,050,900)
24	*- In which: Interest expenses*		-	-
25	9. Selling expenses	VI.5	2,397,877,363	2,577,384,842
26	10. General & administration expenses	VI.6	3,132,202,672	3,881,822,369
30	**11. Net profit/(loss) from operating activities**		**18,365,589,021**	**19,392,316,347**
31	12. Other income	VI.7	7,544	75,992
32	13. Other expenses		-	-
40	**14. Other profit**		**7,544**	**75,992**
50	**15. Total pre-tax accounting profit**		**18,365,596,565**	**19,392,392,339**
51	16. Current Corporate income tax expenses	VI.8	3,510,912,363	3,818,847,439
52	17. Deferred Corporate Income tax expense	VI.9	200,000,000	117,295,745
60	**18. Profit/(loss) after corporate income tax**		**14,654,684,202**	**15,456,249,155**
70	**19. Gains on stock**	VI.10	**706**	**735**
71	**20. Diluted gains on stock**	VI.11	**706**	**735**

Approve, April 20th, 2026.

Prepared by	**Chief Accountant**	**Legal representative**
(Sign, full name)	(Sign, full name)	(sign, full name, seal)
NGUYEN THUY TRA MY	**LIEU MINH HIEN**	**DOAN MINH DUY**

CASH FLOW STATEMENT

(As per Direct Method)

For the first quarter of 2026 from January 1 to March 31, 2026

Currency: VND

Code	Items	Notes	The first quarter of 2026	The first quarter of 2025
1	2	3	4	5
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Revenues from sale of goods, rendering of services and others		106,381,130,410	364,545,370,461
02	2. Payments for goods/services provider		(108,020,786,079)	(83,656,416,968)
03	3. Payments for employees		(6,485,846,065)	(5,160,448,390)
04	4. Interest paid		-	-
05	5. Corporate income tax paid	V.16	(1,143,397,755)	(432,939,316)
06	6. Other cash inflows from operating activities		9,432,868,978	67,413,870,979
07	7. Other cash outflows from operating activities		(15,124,996,685)	(49,014,537,436)
20	***Net cash inflows/(outflows) from operating activities***		***(14,961,027,196)***	***293,694,899,330***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES			
21	1. Purchase and construct of fixed assets and other long-term assets			
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		(384,800,000,000)	(407,050,000,000)
24	4. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities		426,400,000,000	137,880,000,000
25	5. Payments for investments in other entities			-
26	6. Proceeds from sales of investments in other entities			-
27	7. Interest and dividends received		17,448,968,705	3,719,446,470
30	***Net cash inflows/(outflows) from investing activities***		***59,048,968,705***	***(265,450,553,530)***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Capital contribution		-	-
32	2. Capital redemption		-	-
33	3. Long-and short-term borrowings		-	-
34	4. Loan repayment		-	-
35	5. Financial lease principal paid		-	-
36	6. Dividend paid		(45,201,375)	-
40	***Net cash inflows/(outflows) from financing activities***		***(45,201,375)***	-
50	**Net cash inflows/(outflows) (50=20+30+40)**		**44,042,740,134**	**28,244,345,800**
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	**105,103,193,633**	**54,586,996,259**

Approve, April 20th, 2026.

Prepared by	Chief Accountant	Legal representative
(Sign, full name)	(Sign, full name)	(Sign, full name, seal)
NGUYEN THUY TRA MY	LIEU MINH HIEN	DOAN MINH DUY

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the first quarter of 2026 from January 1 to March 31, 2026

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Financial Statements for the first quarter of 2026 from January 1 to March 31, 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 year affect the financial statements

- Revenue for the first quarter of 2026 increased by 10.87% compared to the same period last year due to the increase in revenue from sale of goods (gasoline, diesel, lubricants, ...) and gross profit increased by 35.91% compared to the same period last year due to the increase in revenue from leasing premises and infrastructure.
- Income from financial activities increased by 19.3% compared to the same period last year due to the increase in income from interest on bank deposits with amount of VND 1,821,704,396.

6. Company structure

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

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

7. Employees

The number of employees as at 31st March 2026 is 79 employees (there were 78 employees at the beginning of year).

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY

1. The Company's fiscal year

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

These financial statements are prepared for the accounting period from January 1 to March 31, 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 Laws, the Accounting Standards, the Vietnamese enterprises' accounting regime in accordance with the Circular No.99/2025/TT-BTC dated 27th October 2025 of the Ministry of Finance in the preparation of the Financial statements.

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

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

The Executive Board of the Company ensures to follow all the requirements of the accounting standards and the Vietnamese Corporate accounting system promulgating together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27th October 2025 of the Ministry of Finance in the preparation of the Financial statements.

3. Registered accounting documentation system: General journal recording.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation the financial statements

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

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

2. Cash amounts and cash equivalents

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

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

3. Financial investments

Trading securities

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

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

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

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

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

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

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

Held-to-maturity investments

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

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

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

Associated companies

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

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

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

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

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

Investments in equity instruments of other entities

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

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

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

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

- For investments in listed stocks or fair value of investments is determined reliably, the provision is based on the market value of stocks.

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

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

4. Receivables

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

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

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

- Other receivables reflect the non-commercial elements, unrelated to selling - purchasing transactions.

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

- For the overdue receivables recorded in economic contracts, loan agreements, contractual commitment or debt commitments, the company has claimed many times but still have not yet collected. Determining the overdue period of a receivable debt that is determined to be doubtful and requires a provision to be made based on the principal repayment time according to the original purchase and sale contract, regardless of debt extension between parties;

- Receivables haven't yet reached their due date but the debtor has fallen into bankruptcy or is undergoing dissolution process, has been missing or fled;

- For the undue receivables but are unlikely to withdraw: Based on the estimated losses to make provision.

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

5. Inventories

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

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

Historical costs of inventories are determined as follows:

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

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

The value of inventories is recognized at the first-in first-out method and recorded at the perpetual method.

Provision for devaluation of inventory is made for each item based on their costs is higher than their net realizable values.

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

6. Prepaid expenses

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

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

Tools

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

Prepaid land rental

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

Repair costs

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

7. Tangible fixed assets

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

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

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

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

8. Intangible fixed assets

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

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

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

Intangible fixed assets of the Company:

Land-use right

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

Software programs

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

9. Investment properties

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

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

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

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

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

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

10. Construction-in-progress

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

11. Liabilities and accruals

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

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

- Trade payables reflect the commercial elements arising from purchasing transactions of goods, services, assets and the seller is an independent entity from the Company.

- Accruals reflect the payables to the received goods and services from seller or provided to buyer but not yet paid due to do not have invoice or insufficient accounting records and vouchers and payable to employees on sabbatical salary, operating costs must be accrued.

- Other payables reflect the non-commercial elements, unrelated to selling - purchasing transactions, rendering of services.

12. Unearned revenue

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

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

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

13. Provision for severance allowance

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

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

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

14. Owners' equity

Owners' invested equity

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

Share premium

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

Other capital of the owner

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

Treasury shares

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

Profit distribution

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

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

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

15. Recognition of revenues and income

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

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

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

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

Revenues from rendering of wastewater treatment services

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

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

Revenue from leasing industrial park land

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

Unearned revenue

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

Interest on bank deposits

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

Dividends and divided profits

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

16. Cost of goods sold

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

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

17. Expenses from financial activities

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

18. Selling expenses and General & administration expenses

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

19. Taxes and Statutory obligations

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

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

Other taxes will be paid according to prevailing regulations.

20. Corporate income tax (CIT)

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

Current Corporate income tax

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

Deferred Corporate income tax

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

Book values of deferred corporate income tax assets are considered at the balance sheet dates and will be reduced to the rates that ensure enough taxable income against which the benefits from a part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets are not yet recorded in before

that will be reconsidered as at the accounting period ended and recorded when being reliably taxable profit to be able to use deferred income tax assets.

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

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

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

21. Related parties

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

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

22. Segment Reporting

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

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

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

23. Comparative figures

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

Code	Items	Before adjustments	After adjustments	Differences
1	2	3	4	5=4-3
Income statement				
70	Gains on stock	737	735	(2)
71	Diluted gains on stock	737	735	(2)

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE FINANCIAL STATEMENT (Currency: VND)

1. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents held by the business but not subject to restrictions on their use	Ending balance of quarter	Beginning balance
Cash on hand	954,651,000	526,436,000
Demand Deposit Account	21,566,402,240	42,451,877,106
Cash equivalents	82,582,140,393	18,082,140,393
- Deposits with maturity less than 3 months	*82,582,140,393*	*18,082,140,393*
Total	**105,103,193,633**	**61,060,453,499**

As at 31st March 2026, the Company has no blocked cash in banks which are used as collateral for loans.

2. Financial investments

2a. Trading securities

Items	Ending balance of quarter			Beginning balance		
	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
Stock	***62,895,548,185***	***82,418,080,600***	-	***62,895,548,185***	***84,866,142,400***	-
VAB stock	62,895,548,185	*82,418,080,600*	-	62,895,548,185	84,866,142,400	-
Total	**62,895,548,185**	**82,418,080,600**	-	**62,895,548,185**	**84,866,142,400**	-

For stocks of a listed company, fair value of stock is the closing price listed on the stock exchange as at 31st March 2026.

The closing price of stocks of Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank) - VAB listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) as at 31st March 2026 is VND 10,100/stock.

The number of stocks listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) as at 31st March 2026 is 8,160,206 stocks.

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

Details	***Quarter I/2026***	***Quarter I/2025***
Beginning balance	-	(14,571,576,529)
Reversal of provision	-	7,114,050,900
Ending balance of quarter	**-**	**(7,457,525,629)**

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

2b. *Held-to-maturity investments*

Items	Ending balance of quarter		Beginning balance	
	Historical cost	**Book value**	**Historical cost**	**Book value**
Short-term	***636,555,739,728***	***636,555,739,728***	***684,332,977,796***	***684,332,977,796***
Viet Capital Commercial JS Bank (BVBANK) – Headquarters	367,404,489,044	367,404,489,044	395,437,715,060	395,437,715,060
Nam A Commercial JS Bank (Nam A Bank) – Binh Tay Transaction Office	238,885,269,860	238,885,269,860	282,030,624,380	282,030,624,380
Nam A Commercial JS Bank (Nam A Bank) – Cong Hoa Transaction Office	30,265,980,824	30,265,980,824	6,864,638,356	6,864,638,356
Total	**636,555,739,728**	**636,555,739,728**	**684,332,977,796**	**684,332,977,796**

The Company has no held-to-maturity investments which are used to pledge, mortgage, guarantee.

2c. *Investment in other entities*

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

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

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

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

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

Operational situation of associates and investment in other entities

- As at 31st March 2026, Hoc Mon Foods Processing Corporation operates profitably.
- As at 31st March 2026, Tay Bac Development Construction JSC operates profitably.

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

Details	Ending balance of quarter	Beginning balance
Receivables from related parties	***15,201,230***	-
Tay Bac Development Construction JSC	15,201,230	-
Receivables from other customers	***7,983,603,208***	***7,853,993,231***
Tin Thanh Group JSC	3,153,288,274	4,153,288,274
UNILEVER VIETNAM INTERNATIONAL COMPANY LIMITED	425,740,860	289,922,760
Hoan Son Petroleum Private Enterprise	377,290,399	417,350,399
Others	4,027,283,675	2,993,431,798
Total	**7,998,804,438**	**7,853,993,231**

In which, provision for overdue receivables has been made in the amount of VND 3,783,352,380.

The Company has no short-term trade receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

4. Short-term advance payments to suppliers

Details	Ending balance of quarter	Beginning balance
Advance payments to related parties	-	***24,288,820***
Petrolimex Sai Gon One Member Limited Liability Company	-	24,288,820
Advance payments to other customers	***5,730,041,063***	***5,788,481,063***
Van Lang Industrial Waste Treatment and Environmental Consulting Co., Ltd. (*)	5,183,075,923	5,183,075,923
Ho Chi Minh city Urban Planning Institute	253,000,000	253,000,000
Others	293,965,140	352,405,140
Total	**5,730,041,063**	**5,812,769,883**

(*) 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 3000m^3/day-night to 5000m^3/day-night ".

5. Other receivables

5a. *Other short-term receivables*

Details	Ending balance of quarter		Beginning balance	
	Amount	**Provision**	**Amount**	**Provision**
Receivables from other organizations and individuals	***4,162,449,250***	***(169,905,955)***	***1,476,500,507***	***(169,905,955)***
Advances	1,148,829,480	-	950,000,000	-
Nguyen Minh Vuong	*675,000,000*	-	*865,000,000*	-
Le Van Tu	*115,000,000*	-	-	-
Nguyen Thi Ngoc Dao	*110,779,480*	-	-	-
Other employees	*248,050,000*	-	*85,000,000*	-
Mortgages, deposits	425,900,000	-	313,200,000	-
Saigon Petrolimex Gas Co., Ltd.	*293,200,000*	-	*293,200,000*	-
Branch of Saigon Beer - Alcohol - Beverage Corporation - Saigon - Cu Chi Brewery	112,700,000	-	-	-
Other customers	*20,000,000*	-	*20,000,000*	-
Remuneration and rewards for the Board of Directors and Board of Supervisors	2,041,520,000	-	-	-
Others	546,199,770	(169,905,955)	213,300,507	(169,905,955)
Total	**4,162,449,250**	**(169,905,955)**	**1,476,500,507**	**(169,905,955)**

The Company has no other short-term receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

5b. *Other long-term receivables*

This is long-term mortgages and deposits.

	Ending balance of quarter		Beginning balance	
Details	**Amount**	**Provision**	**Amount**	**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	-
Ms Doan Thi Ut	100,000,000	-	100,000,000	-
Others	87,000,000	-	87,000,000	-
Total	**187,000,000**	-	**299,700,000**	-

The Company has no other long-term receivables which are used to pledge, mortgage, guarantee.

6. Bad debts

Details	Ending balance of quarter		Beginning balance	
	Historical cost	**Recoverable amount**	**Historical cost**	**Recoverable amount**
- Tin Thanh Group JSC	3,153,288,274	-	4,153,288,274	-
- Duc Toan Private Enterprise	234,443,600	-	240,443,600	-
- Nguyen Dien Phong	171,461,955	-	171,461,955	-
- Phuc Thinh Construction Private Enterprise	95,436,351	-	95,436,351	-
- Phan Minh Tan	48,560,605	-	48,560,605	-
- Khanh Tran Private Enterprise	27,438,900	-	27,438,900	-
- Ngoc Tai Trading Co., Ltd.	11,780,850	-	11,780,850	-
- Hoang Gia Food Processing and Trading Company Limited	210,847,800	-	-	-
Total	**3,953,258,335**	-	**4,748,410,535**	-

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

The movement on provision for doubtful debts is as follows:

Details	***Quarter I/2026***	***Quarter I/2025***
Beginning balance	*(4,748,410,535)*	(7,114,724,692)
Make provision	(210,847,800)	-
Reversal of provision	1,006,000,000	208,362,446
Ending balance of quarter	***3,953,258,335***	***(6,906,362,246)***

7. Inventories

	Ending balance of quarter		**Beginning balance**	
Details	**Historical cost**	**Provision**	**Historical cost**	**Provision**
Goods in transits	18,463,985,921	-	2,877,699,074	-
Merchandises	4,598,057,056	-	2,066,304,596	-
Total	**23,062,042,977**	**-**	**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. Prepaid expenses

8a. Short-term prepaid expenses

Details	**Ending balance of quarter**	**Beginning balance**
Warehouse rental cost	270,000,000	-
Other expenses	-	52,781,250
Total	**270,000,000**	**52,781,250**

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

Details	*Quarter I/2026*	*Quarter I/2025*
Beginning balance	-	84,450,000
Increase during quarter	360,000,000	-
Allocation during quarter	(90,000,000)	(31,668,750)
Ending quarter of quarter	**270,000,000**	**52,781,250**

8b. Long-term prepaid expenses

Details	**Ending balance**	**Beginning balance**
Land rent in one payment [1]	4,316,557,214	4,363,991,906
Costs for granting environmental permit in Tay Bac Cu Chi Industrial Park [2]	719,025,580	758,245,156
Pump column repair costs	72,799,980	127,399,983
Tools	4,998,000	7,996,800
Others	90,933,328	97,133,329
Total	**5,204,314,102**	**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 m^2, 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 m^2 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 m^2 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	***Quarter I/2026***	***Quarter I/2025***
Beginning balance	5,354,767,174	14,892,514,808
Increase during quarter	-	-
Allocation during quarter	(150,453,072)	(298,600,498)
Ending balance of quarter	**5,204,314,102**	**14,593,914,310**

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 year	-	-	-	-	-	-
Transfer from construction	-	-	-	-	-	-
3. Decrease in year	-	-	-	-	-	-
4. Ending balance of quarter	**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 year	288,353,906	113,910,306	58,299,708	5,973,576	5,557,896	472,095,392
Depreciation during year	*288,353,906*	*113,910,306*	*58,299,708*	*5,973,576*	*5,557,896*	*472,095,392*
3. Decrease in year	-	-	-	-	-	-
4. Ending balance of quarter	**24,916,895,392**	**7,891,491,572**	**8,616,007,629**	**4,084,587,894**	**963,903,391**	**46,472,885,878**
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 quarter	***10,094,240,787***	***1,676,997,458***	***1,359,699,685***	***82,127,018***	***88,866,531***	***13,301,931,479***
In which:						
Temporarily unused	-	-	-	-	-	-
Waiting for liquidation	-	1,251,899,000	-	-	-	1,251,899,000

In which:

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

10. Intangible fixed assets

Items	Land-use rights (*)	Accounting software	Total
I. Historical cost			
1. Beginning balance	**7,115,446,550**	**1,071,311,000**	**8,186,757,550**
2. Increase in year	-	-	-
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance of quarter	**7,115,446,550**	**1,071,311,000**	**8,186,757,550**
In which:			
fully-amortized fixed assets but still be used	-	-	-
II. Amortization			
1. Beginning balance	**2,478,316,853**	**344,324,194**	**2,822,641,047**
2. Increase in year	56,880,687	33,478,476	90,359,163
Amortization during year	*56,880,687*	*33,478,476*	*90,359,163*
3. Decrease in year			
4. Ending balance of quarter	**2,535,197,540**	**377,802,670**	**2,913,000,210**
III. Net book value			
1. Beginning balance	***4,637,129,697***	***726,986,806***	***5,364,116,503***
2. Ending balanceof quarter	***4,580,249,010***	***693,508,330***	***5,273,757,340***
In which:			
Temporarily unused	-	-	-
Waiting for liquidation	-	-	-

In which:

- 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 m^2, 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 m^2, 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 m^2 (including 848.9 m^2 of perennial crops with a term of use until 14th May 2034 and 270 m^2 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 m^2, the State leases with annual land rent collection for 848.9 m^2.

11. Investment properties

Items	Land-use rights (*)	Infrastructure	Total
I. Historical cost			
1. Beginning balance	**126,835,096,412**	**158,563,046,035**	**285,398,142,447**
2. Increase in year	-	-	-
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance of quarter	**126,835,096,412**	**158,563,046,035**	**285,398,142,447**
In which:			
fully-depreciated but still in use	276,669,351	33,158,786,261	33,435,455,612
II. Depreciation			
1. Beginning balance	**59,404,628,830**	**112,020,975,055**	**171,425,603,885**
2. Increase in year	748,913,214	1,446,870,951	2,195,784,165
Depreciation during year	*748,913,214*	*1,446,870,951*	*2,195,784,165*
3. Decrease in year	-	-	-
4. Ending balance of quarter	**60,153,542,044**	**113,467,846,006**	**173,621,388,050**
III. Net book value			
1. Beginning balance	***67,430,467,582***	***46,542,070,980***	***113,972,538,562***
2. Ending balance of quarter	***66,681,554,368***	***45,095,200,029***	***111,776,754,397***

In which:

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

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

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

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

Details	***Quarter I/2026***	***Quarter I/2025***
Income from rental	8,602,906,051	5,419,226,353
Direct expenses related to generating income from rental	2,195,784,165	2,362,463,517
Direct expenses not related to generating income from rental	-	-

12. Construction-in-progress

Details	Beginning balance	Expenses incurred during year	Transferred to fixed assets during year	Other decrease	Ending balance of quarter
Construction	***98,459,272,584***	-	-	-	***98,459,272,584***
Receiving the transfer of land-use right according to the Resolution of the Board of Management (1)	88,037,013,867	-	-	-	88,037,013,867
Cost of establishing Tay Bac Cu Chi Industrial Park phase 2	4,817,871,053	-	-	-	4,817,871,053
Resettlement area in Tay Bac Cu Chi Industrial Park	2,272,717,478	-	-	-	2,272,717,478
Compensation for clearance of Tay Bac Cu Chi Industrial Park (existing)	1,707,539,350	-	-	-	1,707,539,350
Renovating and upgrading the centralized wastewater treatment station of Tay Bac Cu Chi Industrial Park from 3,000 m^3 to 5,000 m^3/day and night	938,385,669	-	-	-	938,385,669
Others	685,745,167	-	-	-	685,745,167
Total	**98,459,272,584**	-	-	-	**98,459,272,584**

In which:

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

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

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
1	Le Van Tu	DĐ 864 140	74	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	2,673.40	Other annual crop land	01st 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
5	Le Van Tu	CĐ 304505	582	11	Phuoc Hiep commune, Cu Chi district	907.70	Land specialized in wet rice cultivation	01st 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	20th November 2064
12	Nguyen Minh Vuong	CN380333	148	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,536.60	Land for perennial crops	2044

No.	Name of owner	Book No.	Plot	Map sheet	Address	Area	Purpose of use	Expiry date
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	26th June 2026
17	Le Van Tu	AĐ420221	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	01st 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
21	Le Van Tu	BN239729	105	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	2,053.40	Land for rice cultivation	2027
22	Le Van Tu	BV339118	97	22	Tan An Hoi commune, Cu Chi district	1,474.10	Land for rice cultivation	2064
23	Nguyen Minh Vuong	BA522295	37	48	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	2,763.00	Other annual crop land	2029
24	Le Van Tu	AO469146	119	52	Trung Lap Ha commune, Cu Chi district	3,300.10	Land for rice cultivation	2029

13. Deferred income tax assets

Details	Beginning balance	Recorded in business results during year	Ending balance of quarter
Provision for severance allowance	81,858,224		81,858,224
Provision for doubtful debts	427,192,246	(200,000,000)	227,192,246
Total	**509,050,470**	**(200,000,000)**	**309,050,470**

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

14. Short-term trade payables

Details	Ending balance of quarter	Beginning balance
Payables to other suppliers	***346,420,364***	***793,630,257***
Bao Loc Kien Giang Advertising Co., Ltd.	-	539,240,951
Lien Thanh Investment Construction JSC	91,492,000	91,492,000
BA QUANG LOGISTICS TRADING SERVICE COMPANY LIMITED	174,776,400	29,376,000
Saigon Petrolimex Gas Co., Ltd	20,467,858	16,243,546
Others	59,684,106	117,277,760
Total	**346,420,364**	**793,630,257**

The Company has no the unpaid overdue debts.

15. Short-term advance payments from customers

Details	Ending balance of quarter	Beginning balance
Advance payments from other customers	***343,652,361***	***14,658,083***
Nguyen Thi Chinh Private Enterprise – No.3	1,822,200	1,822,200
Branch 1 - Nguyen Thi Chinh Private Enterprise – No.2	3,420,000	3,500,000
Them Loc Petroleum Co., Ltd.	321,930,000	4,880,000
Alliance Construction and Investment JSC	1,426,590	1,426,590
Others	15,053,571	3,029,293
Total	**343,652,361**	**14,658,083**

16. Tax and statutory obligations

Items	Beginning balance		Arising in year		Ending balance of quarter	
	Receivable	Payable	Payable	Already paid	Receivable	Payable
Value added tax (VAT)	-	-	1,124,847,766	(1,124,847,766)	-	-
Corporate income tax (CIT)	-	1,143,397,755	3,510,912,363	(1,143,397,755)	-	3,510,912,363
Personal income tax (PIT)	-	50,921,262	1,520,296,820	(1,547,280,480)	-	23,937,602
Land rent	-	-	8,994,210	(8,994,210)	-	-
Business license fee	-	-	-	-	-	-
Other taxes	-	-	-	-	-	-
Total	**-**	**1,194,319,017**	**6,165,051,159**	**(3,824,520,211)**	**-**	**3,534,849,965**

Value Added Tax (VAT)

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

Corporate income tax (CIT)

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

Personal income tax (PIT)

The Company has declared and paid under regulations.

Land rent

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

Other taxes

The Company has declared and paid under regulations.

17. Dividends and profits payables

Details	Ending balance of quarter	Beginning balance
Dividends Payable	1,789,838,409	1,835,039,784
Total	**1,789,838,409**	**1,835,039,784**

18. Unearned revenue

This is the industrial park rental cost.

18a.Short-term unearned revenue

Details	**Ending balance of quarter**	**Beginning balance**
Other unearned revenue	***28,459,273,478***	***26,717,736,066***
Alliance Construction and Investment JSC	3,487,388,892	3,487,388,892
Saigon Beer Center Trading JSC – Cu Chi branch	4,029,486,117	4,029,486,117
HANSAE VIETNAM CO., LTD	3,078,120,710	1,809,135,475
Others	17,864,277,759	17,391,725,582
Total	**28,459,273,478**	**26,717,736,066**

18b.Long-term unearned revenue

Details	**Ending balance of quarter**	**Beginning balance**
Other unearned revenue	***761,307,045,283***	***758,360,272,312***
Unilever Vietnam International Co., Ltd.	288,871,734,001	289,487,911,000
Saigon Beer Center Trading JSC – Cu Chi branch	86,728,443,725	87,735,815,255
Alliance Construction and Investment JSC	75,850,708,401	76,722,555,624
Others	309,856,159,156	304,413,990,433
Total	**761,307,045,283**	**758,360,272,312**

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

19. Other payables

19a.Other short-term payables

Details	**Ending balance of quarter**	**Beginning balance**
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*
Short-term payables to others	***3,622,708,749***	***3,531,816,031***

Details	**Ending balance of quarter**	**Beginning balance**
Mortgages, deposits	3,617,093,000	3,317,143,000
- Earth Transformation Enterprises JSC	3,140,643,000	*3,140,643,000*
- Other customers	476,450,000	*176,500,000*
Others	5,615,749	214,673,031
Total	**3,712,708,749**	**3,621,816,031**

19b. Other long-term payables

Details	**Ending balance of quarter**	**Beginning balance**
Long-term payables to others	***1,227,822,486***	***1,527,822,486***
Mortgages, deposits	1,139,082,093	1,439,082,093
- SGE Fuel Co., Ltd.	*600,000,000*	*600,000,000*
- Binh Duong Yuto Packaging Technology Co., Ltd.	-	*300,000,000*
- Bach Khoa Mechanical and Metal Casting JSC	*200,000,000*	*200,000,000*
- Mortgages of the Company's gas cylinders	*339,082,093*	*339,082,093*
- Other customers	-	-
Others	88,740,393	88,740,393
Total	**1,227,822,486**	**1,527,822,486**

19c. Unpaid overdue debts

The Company has no the unpaid overdue debts.

20. Provision for short-term payables

This is provision for severance allowance.

21. Bonus and welfare funds

Details	Beginning balance	Increase due to make appropriation of profit (*)	Other increase	Spending funds during year	Ending balance of quarter
Bonus fund	2,157,322,890	-	-	(80,000,000)	2,077,322,890
Welfare fund	1,679,431,568	-	-	(35,240,000)	1,644,191,568
Bonus fund to the Management and Executive Board	11,125,290	-	-	-	11,125,290
Total	**3,847,879,748**	-	-	**(115,240,000)**	**3,732,639,748**

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

22. Owners' equity

22a. The movement on the owners' equity

Items	Owners' invested equity	Share premium	Treasury shares	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 year	-	-	-	-	50,350,986,083	50,350,986,083
Decrease in previous year	-	-	-	-	(32,827,950,428)	(32,827,950,428)
Ending balance in previous year / Beginning balance in current year	**177,438,650,000**	**42,348,674,000**	**(4,118,929,325)**	**24,071,844,229**	**50,350,986,083**	**290,091,224,987**
Increase in current year	-	-	-	-	14,654,684,202	14,654,684,202
Decrease in current year	-	-	-	-	-	-
Ending balance in current year	**177,438,650,000**	**42,348,674,000**	**(4,118,929,325)**	**24,071,844,229**	**65,005,670,285**	**304,745,909,189**

22b. Details of the owners' invested equity:

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

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

Details of charter capital contribution are as follows:

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

22c. Transactions on capital with owners and distribution of dividends and profit

Details	Current year	Previous year
- Owners' invested equity	-	-
+ *Beginning balance*	*177,438,650,000*	*177,438,650,000*
+ *Increase during the year*	-	-
+ *Decrease during the year*	-	-
+ *Ending balance*	*177,438,650,000*	*177,438,650,000*
- Dividends and profit already divided	-	28,065,768,000
- Dividends and profit already paid	-	(27,672,232,400)

22d.Stocks

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

22e.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.

23. Off-balance sheet items

This is bad debts written off.

Details	**Ending balance**	**Begining 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

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Sale of merchandises	90,599,875,579	82,993,365,592
Industrial park rental	8,602,906,051	5,419,226,353
Rendering of services	2,844,263,911	3,626,144,227
Total	**102,047,045,541**	**92,038,736,172**

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:

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Tay Bac Development Construction JSC		
Sale of goods	34,008,094	30,780,610
Rental space	27,272,727	27,272,727
Vietnam - Asia Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)		
Rental space	108,000,000	108,000,000
Total	**169,280,821**	**166,053,337**

2. Cost of goods sold

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Merchandises	86,713,409,336	79,640,838,459
Industrial park rental	2,195,784,165	2,362,463,517
Rendering of services	518,913,621	750,339,381
Total	**89,428,107,122**	**82,753,641,357**

3. Income from financial activities

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Interest on deposits	11,271,730,637	9,450,026,241
Dividends and profits received	-	-
Transfer of stocks	-	-
Others	5,000,000	2,351,602
Total	**11,276,730,637**	**9,452,377,843**

4. Expenses from financial activities

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Reversal of provision for devaluation of trading securities	-	(7,114,050,900)
Total	**-**	**(7,114,050,900)**

5. Selling expenses

Details	Quarter I/2026	Quarter I/2025
Employee costs	1,555,107,640	1,672,366,595
Tools, equipments	2,137,357	18,025,250
Depreciation/Amortization of fixed assets	338,254,799	387,089,225
Outsourcing expenses	369,074,699	452,723,343
Others	133,302,868	47,180,429
Total	**2,397,877,363**	**2,577,384,842**

6. General & administration expenses

Details	Quarter I/2026	Quarter I/2025
Wage and salary	1,647,984,204	1,630,909,303
Management materials	26,067,900	63,832,093
Office equipments	11,018,771	36,521,313
Depreciation/Amortization of fixed assets	146,005,185	153,227,280
Taxes and duties	56,825,198	75,514,893
Provision for doubtful debts	210,847,800	-
Reversal of doubtful debts	(1,006,000,000)	(208,362,446)
Outsourcing expenses	263,241,097	448,385,732
Others	1,776,212,517	1,681,794,201
Total	**3,132,202,672**	**3,881,822,369**

7. Other income

Details	Quarter I/2026	Quarter I/2025
Others	7,544	75,992
Total	**7,544**	**75,992**

8. 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:

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Total pre-tax accounting profit	**18,365,596,565**	**19,392,392,339**
Increase/ Decrease adjustments of accounting profit to determine profit subject to corporate income tax:	(811,034,749)	(298,155,144)
- *Increase adjustments*	*188,965,251*	*288,323,580*
+ Remuneration of the Board of Management, the Supervisory Board	*153,000,000*	*153,000,000*
+ Expenses are not related to production and business	35,965,251	*135,323,580*
+ Provision for doubtful debts	-	-
- *Decrease adjustments*	*(1,000,000,000)*	*(586,478,724)*
+ Dividends	-	-
+ Provision for severance allowance	-	-
+ Provision for doubtful debts	(1,000,000,000)	(586,478,724)
Taxable income	17,554,561,816	19,094,237,195
Transferring losses and offsetting gains/losses	-	-
Taxed income	17,554,561,816	19,094,237,195
Corporate income tax (CIT) rate	20%	20%
Current corporate income tax (CIT) expense	3,510,912,363	3,818,847,439
Current corporate income tax (CIT) expense	**3,510,912,363**	**3,818,847,439**

9. Deferred Corporate Income tax expense

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary differences	-	117,295,745
Deferred corporate income tax expense arising from reversal of deferred income tax assets	200,000,000	-
Total	**200,000,000**	**117,295,745**

10. Gains on stock

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Accounting profit after Corporate income tax of the Company's shareholders	14,654,684,202	15,456,249,155
Increase and decrease adjustments of accounting profit to determine profit or loss is allocated for shareholders holding common stock:	*(2,264,430,914)*	*(2,556,490,424)*
Making appropriation of bonus and welfare funds, bonus to the Board of Management (*)	*(2,264,430,914)*	*(2,556,490,424)*
Profit to calculate gains on stock	12,390,253,288	12,899,758,731
Average outstanding common stock during year	17,541,105	17,541,105
Gains on stock (VND/stock)	**706**	**735**

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

Average outstanding common stock during year is calculated as follows:

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Beginning balance of outstanding common stock	17,541,105	17,541,105
Effect of buy-back common stock during year	-	-
...	-	-
Average outstanding common stock during year (stock)	**17,541,105**	**17,541,105**

11. Diluted gains on stock

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Profit is allocated for shareholders holding common stock to calculate gains on stock	12,390,253,288	12,899,758,731
Increase / decrease adjustments of profit:	-	-
...		
Profit to calculate diluted gains on stock	12,390,253,288	12,899,758,731
Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock	17,541,105	17,541,105
Diluted gains on stock (VND/stock)	**706**	**735**

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

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Beginning balance of outstanding common stock	17,541,105	17,541,105
Effect of buy-back common stock during year	-	-
...	-	-
Number of common stocks used to calculate diluted gains on stock (VND/stock)	**17,541,105**	**17,541,105**

12. Expenses from operating activities by nature

Details	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Raw materials, supplies	60,718,028	136,575,330
Wage and salary	3,203,091,844	3,303,275,898
Depreciation/Amortization of fixed assets	2,758,238,720	2,920,184,409
Outsourcing expenses	1,655,761,486	2,129,253,784
Others	1,114,363,185	1,520,612,184
Total	**8,792,173,263**	**10,009,901,605**

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

The Company has not incurred proceeds from borrowings.

4. Repayments of borrowing principal

The Company has not incurred repayments of borrowing principal.

VIII. OTHER INFORMATION (Currency: VND)

1. Contingent assets

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

2. Contingent liabilities

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

3. Operating lease assets

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

Details	**Ending balance**	**Beginning balance**
From 1 year or less	14,293,275,690	21,296,688,765
Over 1 year to 5 years	39,372,585,863	29,172,409,257
Over 5 years	73,651,378,039	63,012,831,510
Total	**127,317,239,592**	**113,481,929,532**

The total additional rental amount is recorded as revenue during period with amount of VND 108,798,056 (previous period with amount of VND 35,200,649).

4. Transactions and balances with related parties

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

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

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

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

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

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

Guarantee commitments

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

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

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

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:	**Quarter I/2026**	**Quarter I/2025**
Wage and salary, bonus	3,804,519,624	1,844,160,864
Remuneration	183,000,000	183,000,000
Dividends	-	-
Other income	8,424,000	8,424,000
Total	**3,995,943,624**	**2,035,584,864**

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

Details	Wage and salary, bonus	Remuneration	Dividends	Other income	Total
Quarter I/2026					
Board of Management	***2,811,388,376***	***123,000,000***	-	-	***2,934,388,376***
Phan Van Toi	558,862,800	-	-	-	558,862,800
Nguyen Viet Truong An	265,760,000	33,000,000	-	-	298,760,000
Doan Minh Duy	537,165,576	30,000,000	-	-	567,165,576
Phan Hoang Tuan	241,600,000	30,000,000	-	-	271,600,000
Pham Hong Diep	241,600,000	30,000,000	-	-	271,600,000
Supervisory Board	**483,200,000**	***60,000,000***	-	-	***543,200,000***
Pham Van Hau	241,600,000	30,000,000	-	-	271,600,000
Nguyen Ngoc Dang Khoa	120,800,000	15,000,000	-	-	135,800,000
Ngo Thi Bich Tram	120,800,000	15,000,000	-	-	135,800,000
Executive Board	***509,931,248***	-	-	***8,424,000***	***518,355,248***
Tran Huu Nghia	154,663,130	-	-	5,616,000	160,279,130
Pham Ha Minh	215,472,160	-	-	-	215,472,160
Lieu Minh Hien	139,795,958	-	-	2,808,000	142,603,958
Total	**3,804,519,624**	**183,000,000**	-	**8,424,000**	**3,995,943,624**

Details	Wage and salary, bonus	Remuneration	Dividends	Other income	Total
Quarter I/2025					
Board of Management	***1,128,167,736***	***123,000,000***	-	-	***1,251,167,736***
Phan Van Toi	380,758,023	-	-	-	380,758,023
Nguyen Viet Truong An	116,600,000	33,000,000	-	-	149,600,000
Doan Minh Duy	418,809,713	30,000,000	-	-	448,809,713
Phan Hoang Tuan	106,000,000	30,000,000	-	-	136,000,000
Pham Hong Diep	106,000,000	30,000,000	-	-	136,000,000
Supervisory Board	**212,000,000**	***60,000,000***	-	-	***272,000,000***
Pham Van Hau	106,000,000	30,000,000	-	-	136,000,000
Nguyen Ngoc Dang Khoa	53,000,000	15,000,000	-	-	68,000,000
Ngo Thi Bich Tram	53,000,000	15,000,000	-	-	68,000,000
Executive Board	***503,993,128***	-	-	**8,424,000**	***512,417,128***
Nguyen Van Tam	86,557,341	-	-	-	86,557,341
Tran Huu Nghia	150,753,392	-	-	5,616,000	156,369,392
Pham Ha Minh	130,481,440	-	-	-	130,481,440
Lieu Minh Hien	136,200,955	-	-	2,808,000	139,008,955
Total	**1,844,160,864**	**183,000,000**	-	**8,424,000**	**2,035,584,864**

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

4b. Transactions and balances with other related parties

The Company's other related parties include:

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

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

- *Transactions with other related parties*
- Transactions with subsidiaries and associated companies is presented in the Notes No. V.2c.
- Transactions arising between the Company and other related parties that are not subsidiaries, joint ventures and associates are as follows:

Details:	Quarter I/2026	Quarter I/2025
Viet A Commercial Joint Stock Bank (Viet A Bank)		
Selling stocks	-	-
Providing goods and services	-	-
Collecting space rental fees	118,800,000	118,800,000
Tay Bac Development Construction JSC		
Providing goods and services		
Proceeds from sale of goods	21,387,370	36,589,169
Collecting space rental fees		
Purchase of goods		
Payable for purchases of goods and services	22,032,000	22,032,000
Already paid for purchases of goods and services	22,032,000	22,032,000
Petrolimex Sai Gon One Member Limited Liability Company		
Purchase of goods		
Payable for purchases of goods and services	36,540,720	1,812,120,200
Already paid for purchases of goods and services	12,251,900	1,835,789,800
Recovering deposits and mortgages		

Guarantee commitments

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

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

Liabilities with other related parties

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

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

5. Capitalized interest expenses

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

6. Segment Reporting

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

Segment reporting is presented according to the business field

Details	Commercial activities	Industrial park rental activities	Other activities	Total
Quarter I/2026				
Net revenues from sale of goods and rendering of services	90,599,875,579	8,602,906,051	2,844,263,911	102,047,045,541
Cost of goods sold	86,713,409,336	2,195,784,165	518,913,621	89,428,107,122
Gross profit from sale of goods and rendering of services	**3,886,466,243**	**6,407,121,886**	**2,325,350,290**	**12,618,938,419**
Quarter I/2025				
Net revenues from sale of goods and rendering of services	82,993,365,592	5,419,226,353	3,626,144,227	92,038,736,172
Cost of goods sold	79,640,838,459	2,362,463,517	750,339,381	82,753,641,357
Gross profit from sale of goods and rendering of services	**3,352,527,133**	**3,056,762,836**	**2,875,804,846**	**9,285,094,815**

Segment reporting is presented according to geography

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

7. Collateral

The Company does not mortgage any assets to the other entities as at 31st March 2026.

8. Going-concern assumption

As at the date of the financial statements, there is not any factor which affect the going-concern assumption of the Company. Therefore, the financial statements for the accounting period from January 1 to March 31 are prepared on the basis of the going-concern assumption.

Approve, April 20th, 2026

Prepared by	Chief Accountant	Legal representative
NGUYEN THUY TRA MY	LIEU MINH HIEN	DOAN MINH DUY