

Số: 66 /BC-CHOLIMEX

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO
Thường niên năm 2025

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)

- Tên viết tắt: Cholimex

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301307933

- Vốn điều lệ: 866.000.000.000 đồng

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 866.000.000.000 đồng

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

- Số điện thoại: (84 28) 38 547 102

- Số fax: (84 28) 38 555 682

- Website: www.cholimex.vn

- Mã cổ phiếu: CLX

- Quá trình hình thành và phát triển:

+ Công ty Cholimex được thành lập ngày 15/4/1981 với tên gọi là Công ty Công tư hợp doanh Xuất nhập khẩu trực dụng và chuyên ngành Quận 5, hoạt động theo loại hình công ty cổ phần (thử nghiệm) với sự tham gia góp vốn của nhà nước và tư nhân.

+ Năm 1983, Công ty chuyển thành đơn vị kinh tế quốc doanh do UBND Quận 5 quản lý với tên gọi là Công ty Cung ứng hàng xuất khẩu Quận 5.

+ Năm 1993, Công ty chuyển thành doanh nghiệp nhà nước với tên gọi là Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn, trực thuộc UBND Quận 5.

+ Từ 16/8/2005 Công ty Cholimex hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con, trực thuộc UBND TP.HCM. - Ngày 12/7/2010, Công ty chuyển

đổi thành Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn theo Quyết định số 3074/QĐ-UBND của UBND TP.HCM.

+ Ngày 15/7/2016, Công ty chuyển đổi thành Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với vốn điều lệ là 866 tỷ đồng.

+ Ngày 01/3/2017, cổ phiếu Công ty chính thức được giao dịch trên thị trường Upcom với mã cổ phiếu là CLX.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

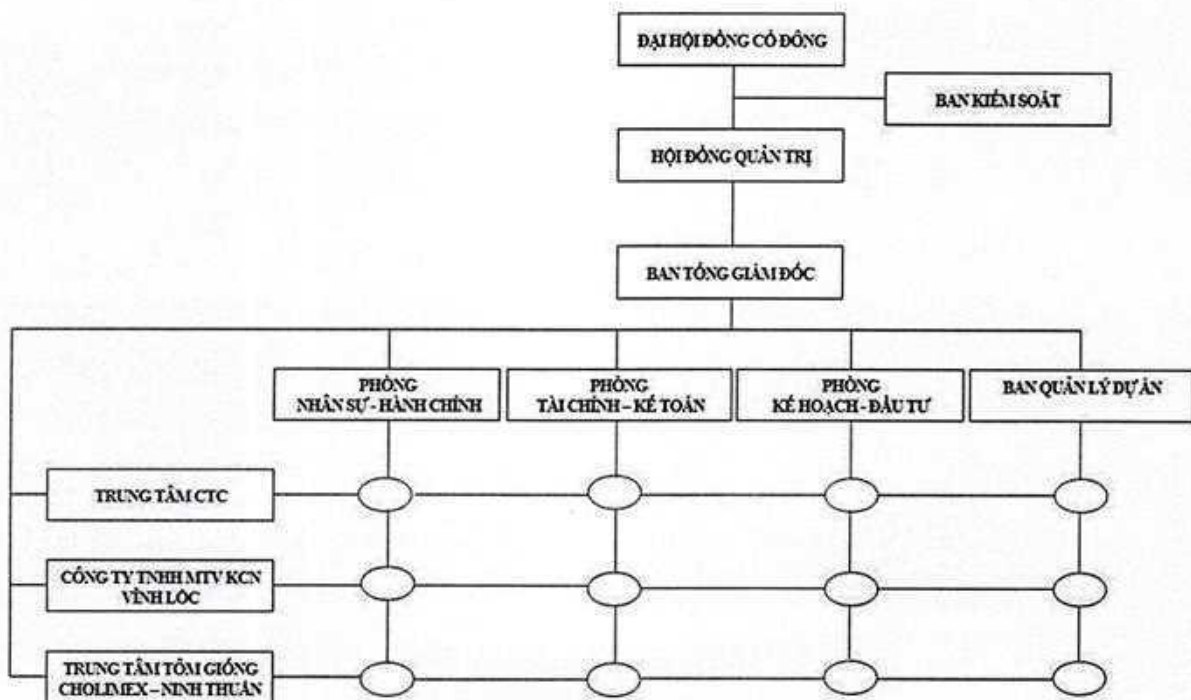
- Ngành nghề kinh doanh: phân phối hàng tiêu dùng; cho thuê văn phòng, kho bãi; đầu tư tài chính, đầu tư dự án.

- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn hoạt động theo mô hình: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc.

- Sơ đồ cơ cấu tổ chức quản lý



- Các công ty con, công ty liên kết

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc	Lô A59/I, đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP.HCM	Hạ tầng khu công nghiệp	225.209	100,00
2	Cty CP Dịch vụ- Thương mại Cholimex	Lô C71/II Đường số 6, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, Xã Vĩnh Lộc, TP.HCM	May mặc, dịch vụ	15.300	75,03
3	Cty CP Thực phẩm Cholimex	Lô C40-43/I, C51-55/II, Đường số 7, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, Xã Vĩnh Lộc, TP.HCM	Thực phẩm	81.000	40,72
4	Cty CP ĐT và XD KCN Vĩnh Lộc - Bến Lức	Quốc lộ 1, ấp Voi Lá, Xã Mỹ Yên, Tỉnh Tây Ninh	Hạ tầng khu công nghiệp	120.000	24,00
5	Cty CP SX KD XNK DV và ĐT Tân Bình	325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP.HCM	Hạ tầng khu công nghiệp	300.000	20,05
6	CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	Lô II.11, đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP.HCM	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	76.991	40,21
7	CTCP Logistics Vĩnh Lộc	Lô I.9/1, Đường số 5, Khu Công Nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP.HCM	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	268.000	35,50

Ghi chú: Tỷ lệ sở hữu bao gồm trực tiếp và gián tiếp.

4. Định hướng phát triển

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Xây dựng và phát triển Công ty theo hướng hiện đại, chuyên nghiệp, hiệu quả và bền vững.
- Không ngừng nâng cao giá trị doanh nghiệp, tối đa hóa lợi ích cổ đông, ổn định thị giá cổ phiếu ở mức bằng hoặc cao hơn giá trị sổ sách.
- Đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động.
- Phát triển kinh doanh bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bảo vệ môi trường.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Duy trì tăng trưởng các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận hàng năm.

- Hoạt động Đầu tư tài chính: thoái vốn tại các doanh nghiệp có hiệu quả đầu tư không đạt kỳ vọng; đầu tư góp vốn vào những doanh nghiệp có tiềm năng phát triển và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty; xây dựng mối quan hệ gắn kết chặt chẽ giữa công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết, đưa hệ thống Cholimex phát triển bền vững, hiệu quả.

- Hoạt động Đầu tư dự án: hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện các dự án Khu công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng (56 ha), Khu dân cư tái định cư (44 ha), Cao ốc 629B-631-633 Nguyễn Trãi; xây dựng phương án đầu tư phù hợp, hiệu quả đối với từng dự án cụ thể.

- Hoạt động Thương mại – Dịch vụ: Mở rộng hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng, kho bãi, khai thác hiệu quả các dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng; củng cố hoạt động thương mại, đa dạng hóa sản phẩm, ngành hàng kinh doanh, mở rộng địa bàn phân phối sản phẩm trong nước và quốc tế.

5. Các rủi ro

- Chưa hoàn tất quyết toán giai đoạn doanh nghiệp nhà nước, bàn giao tài sản chính thức cho công ty cổ phần. Do đó, giá trị tài sản của Công ty có thể thay đổi sau khi hoàn tất các thủ tục trên.

- Đầu tư dự án là một trong những lĩnh vực hoạt động chính của Công ty. Đây là hoạt động có nhu cầu vốn lớn, đầu tư dài hạn, đặc biệt là các dự án hạ tầng khu công nghiệp. Vì vậy, hiệu quả đầu tư sẽ chịu ảnh hưởng lớn từ nhiều yếu tố khách quan như biến động lãi suất, tình hình kinh tế, chính sách của Nhà nước về đất đai, ưu đãi đầu tư, môi trường.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, tình hình thế giới và khu vực tiếp tục có nhiều biến động nhanh, phức tạp và khó lường, với nhiều yếu tố rủi ro, bất định cùng những diễn biến mới vượt ngoài khả năng dự báo, và có ảnh hưởng đến hoạt động của một số đơn vị trong hệ thống Công ty Cholimex. Tuy nhiên, Tình hình kinh tế – xã hội năm 2025 của nước ta tiếp tục có xu hướng tích cực; kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát.

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) cùng các đơn vị trong hệ thống không ngừng nỗ lực phấn đấu thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch Đại hội cổ đông giao (theo Nghị quyết số 01/NQ-CHOLIMEX-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2025) như sau:

- Doanh thu hợp nhất: 661,84 tỷ đồng, đạt 99,98% kế hoạch;
- Lợi nhuận hợp nhất trước thuế: 229,29 tỷ đồng, đạt 102,36% kế hoạch;
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế: 205,93 tỷ đồng, đạt 102,06% kế hoạch;
- Lợi nhuận phân phối: 104,48 tỷ đồng, đạt 100,46% kế hoạch.

2. Tổ chức và nhân sự

a) Danh sách Ban điều hành

Stt	Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Huỳnh An Trung	Tổng Giám đốc	145.000	0,167
2	Lưu Thanh Danh	Phó Tổng Giám đốc	8.000	0,009
3	Võ Văn Thân	Phó Tổng Giám đốc	39.000	0,045
4	Diệp Nam Hải	Phó Tổng Giám đốc	184.913	0,214
5	Võ Văn Đây	Kế toán trưởng	15.700	0,018

b) Tóm tắt lý lịch

❖ Ông Huỳnh An Trung – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 24/10/1967
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế Thủy sản
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex (CMF); Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Logistics Vĩnh Lộc; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Logistics Thăng Long; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thủy Đặc sản (SPV), Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Transimex (TMS).

❖ Ông Lưu Thanh Danh – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 04/5/1974

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cholimex; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc – Bến Lức.

❖ Ông Võ Văn Thân – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 03/11/1973

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành. Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Cholimex. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng KCN Vĩnh lộc – Bến Lức. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Logistics Vĩnh lộc. Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc.

❖ Ông Diệp Nam Hải – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 04/11/1967

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại thương

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thủy Đặc Sản.

❖ Ông Võ Văn Đây – Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính – Kế toán

- Ngày tháng năm sinh: 30/5/1974

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Logistics Vĩnh Lộc, Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex.

c) Những thay đổi trong ban điều hành

(không có)

d) Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Số lượng CBNV tính đến thời điểm 31/12/2025 là 193 người, bao gồm:

- Văn phòng Công ty mẹ: 31 người.
- Công ty con:
 - + Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc: 120 người.
 - + Công ty cổ phần DVTM Cholimex: 33 người.
- Chi nhánh Công ty:
 - + Trung tâm Thương mại Cholimex: 08 người.
 - + Trung tâm Tôm giống Cholimex – Ninh Thuận: 01 người.

Các chính sách đối với người lao động:

- Đảm bảo việc chi trả tiền lương đúng quy định pháp luật và quy chế của Công ty; thực hiện chính sách về BHXH theo quy định, mua bảo hiểm tai nạn, nghỉ mát, trang cấp đồng phục, nghỉ phép thường niên, ...theo đúng Thỏa ước lao động tập thể (các khoản chi cho CBNV theo Thỏa ước lao động tập thể đều bằng hoặc cao hơn so với quy định pháp luật; chi thưởng cuối năm cho CBNV tại Công ty mẹ, Công ty con và chi nhánh từ 2 đến 3 tháng tiền lương; ngoài ra, Công ty cũng thực hiện tốt công tác chăm lo cho CBNV có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết Nguyên đán; giải quyết chế độ trợ cấp thôi việc, nghỉ hưu... đảm bảo quy định pháp luật; trong năm không xảy ra khiếu nại, khiếu kiện về chính sách.

- Công ty tiếp tục vận hành hệ thống tiền lương và hệ thống đánh giá kết quả công việc nhằm đảm bảo việc trả lương, thưởng cạnh tranh với thị trường, theo năng lực của CBNV; xây dựng và ban hành Bảng xác định chức danh công việc - Sơ đồ cơ cấu tổ chức các đơn vị thuộc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) (Quyết định số 42/QĐ-CHOLIMEX-TGD ngày 10/10/2022).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn

❖ Đầu tư dự án

Trong năm, Công ty thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai đầu tư cho số dự án như:

Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án:

+ Nhà xưởng cho thuê L9 quy mô 7.000m² và L10 quy mô 10.000m².

Thực hiện đầu tư:

+ Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại Trạm cấp nước, hoàn thành trong quý I/2025.

+ Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại Nhà máy xử lý nước thải, dự kiến hoàn thành trong quý I/2026

Ngoài ra, Công ty tiếp tục triển khai các biện pháp quản lý các thửa đất đã nhận chuyển nhượng thuộc các Dự án KCN Vĩnh Lộc mở rộng (56ha), Dự án Khu dân cư – Tái định cư Vĩnh Lộc A (44ha). Đồng thời thường xuyên làm việc với các cơ quan nhà nước có liên quan để thực hiện các công việc liên quan đến các dự án khác của Công ty để sớm triển khai đầu tư các dự án này.

❖ Đầu tư tài chính

Vốn đầu tư của Công ty Cholimex vào các doanh nghiệp khác không thay đổi. Công ty đang góp vốn vào 9 doanh nghiệp (không bao gồm Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc) với tổng vốn góp là 545,86 tỷ đồng.

Stt	Doanh nghiệp có vốn góp	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Vốn đầu tư của Cholimex	
			Giá trị thực (Tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	CTCP Thực phẩm Cholimex	81,00	296,82*	40,72
2	CTCP Tanimex	300,00	174,07*	20,05
3	CTCP Logistics Vĩnh Lộc	268,00	25,57	35,50
4	CTCP Dịch vụ Logistics Thăng Long	182,20	21,18	9,18
5	CTCP ĐTXD KCN Vĩnh Lộc – Bến Lức	120,00	3,48*	10,00
6	CTCP DV-TM Cholimex	15,30	-	48,84
7	CTCP Đầu tư Xây dựng Cholimex	30,00	2,38*	18,34
8	CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	76,99	22,36	29,04
9	CTCP ĐTPT Thủy sản Chợ Lớn	13,00	-	15,38
	Tổng cộng		545.86	

(*): Số liệu cập nhật theo Báo cáo kiểm toán quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành CTCP ngày 15/7/2016.

b) Các công ty con, công ty liên kết

- Công ty cổ phần Thực phẩm Cholimex (Cholimex Food) đang xây dựng Nhà máy Cholimex Food Bến Lức tại KCN Vĩnh Lộc – Bến Lức để mở rộng quy mô sản xuất.

- Công ty cổ phần DV-TM Cholimex hoạt động chính hiện nay là cung ứng dịch vụ như: dịch vụ vệ sinh cảnh quan trong khu công nghiệp, giữ xe, ...

- Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành đang trong quá trình xây dựng Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc.

- Công ty cổ phần Logistics Vĩnh Lộc đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm Logistics trên diện tích 6 hec-ta tại KCN Vĩnh Lộc với hệ thống kho chất lượng cao, áp dụng công nghệ hiện đại, đáp ứng nhu cầu kinh doanh, bảo quản và phân phối hàng hóa của các doanh nghiệp trong khu vực TP.HCM và các tỉnh lân cận.

- Các công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	2.400.608.458.855	2.517.193.487.509	4,86%
Doanh thu thuần	655.919.847.029	661.836.369.932	0,90%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	210.825.860.639	228.200.388.339	8,24%
Lợi nhuận khác	1.281.383.698	1.091.846.851	-14,79%
Lợi nhuận trước thuế	212.107.244.337	229.292.235.190	8,10%
Lợi nhuận sau thuế	190.130.324.554	205.928.529.844	8,31%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	31,88%	29,44%	-7,67%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu/	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,61	2,44
+ Hệ số thanh toán nhanh	2,53	2,38
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	26,50%	24,73%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	36,05%	32,86%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho	54	43
+ Vòng quay tổng tài sản	27,85%	26,92%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	28,99%	31,11%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10,78%	10,87%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	7,92%	8,18%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	32,14%	34,48%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 86.600.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Trong đó:
 - + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 86.600.000 cổ phần
 - + Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông

Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
- Cổ đông trong nước			
+ Cổ đông tổ chức	18	69.587.103	80,35
<i>Trong đó: Cổ đông Nhà nước</i>	<i>1</i>	<i>42.434.000</i>	<i>49,00</i>

Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
+ Cổ đông cá nhân	2.142	15.999.397	18,48
- Cổ đông nước ngoài			
+ Cổ đông tổ chức	3	133.900	0,15
+ Cổ đông cá nhân	11	879.600	1,02
Tổng cộng		86.600.000	

**Theo Danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/07/2025*

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

đ) Các chứng khoán khác: Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

a) Tác động lên môi trường

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: không ghi nhận.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: không có.

b) Quản lý nguồn nguyên vật liệu

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: không ghi nhận.
- Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: không ghi nhận.

c) Tiêu thụ năng lượng (Không ghi nhận)

d) Tiêu thụ nước (Không ghi nhận)

đ) Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có.

e) Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động: 193 người.

- Mức lương trung bình đối với người lao động: 18.207.000 đồng.
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

+ Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động hằng năm, riêng đối với lao động nữ được khám sức khỏe định kỳ 02 lần.

+ Ngoài việc thực hiện đúng, đủ các khoản BHXH, BHYT cho người lao động, Công ty còn thực hiện mua bảo hiểm tai nạn 24/24 cho người lao động với mức bồi thường tối đa là 100.000.000 đồng/người/vụ.

+ Đảm bảo thực hiện đúng, đủ những điều khoản đã cam kết trong Thỏa ước tập thể lao động 2024-2026.

- Hoạt động đào tạo: Công ty đã tổ chức, đăng ký và theo dõi kết quả đào tạo theo kế hoạch cho 151 lượt người với kinh phí là 72.235.000 đồng.

g) Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Ngoài khoản đóng góp cố định, Công ty Cholimex đã thực hiện nhiều hoạt động xã hội từ thiện, trao học bổng, chăm lo tết Nguyên đán và các chương trình vì cộng đồng khác.

- Công đoàn Công ty Cholimex cũng đã vận động người lao động tham gia các chương trình và ủng hộ các hoạt động xã hội từ thiện. Trong năm, có 308 cán bộ, nhân viên Công ty và trong hệ thống đã tham gia hiến máu nhân đạo, kết quả thu được 462 đơn vị máu.

h) Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Các hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ duy trì ổn định, hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng, kho xưởng vượt đạt tỷ lệ lấp đầy 100%. Các hoạt động kinh doanh chính của công ty con - Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc duy trì ổn định và có tăng trưởng về lợi nhuận, tổng doanh thu đạt 96,75% kế hoạch. Lợi nhuận đạt 104,72% so với kế hoạch.

Về đầu tư dự án, Công ty tiếp tục triển khai các biện pháp quản lý các thửa đất đã nhận chuyển nhượng thuộc các Dự án KCN Vĩnh Lộc mở rộng (56ha), Dự án Khu dân cư – Tái định cư Vĩnh Lộc A (44ha). Đồng thời thường xuyên làm

việc với các cơ quan nhà nước có liên quan để thực hiện các công việc liên quan đến các dự án khác của Công ty để sớm triển khai đầu tư các dự án này.

Về đầu tư tài chính, Công ty Cholimex hiện đang đầu tư 545,86 tỷ đồng vào 9 công ty cổ phần. Cổ tức ghi nhận trong năm 2025 là 42,44 tỷ đồng, bằng 7,77% vốn đầu tư.

Về hoạt động điều hành, Ban Điều hành đã tích cực theo dõi sát các hoạt động của Công ty và các công ty có vốn góp của Công ty. Triển khai các công việc đồng bộ, xuyên suốt trong toàn hệ thống công ty để kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh, nắm bắt các cơ hội kinh doanh nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty. Ngoài ra, cũng thực hiện chăm lo tốt cho NLD, thực hiện các chế độ theo TULĐTT đúng quy định. Thực hiện các công việc liên quan đến công bố thông tin, các báo cáo theo yêu cầu theo đúng quy định, quy chế công ty.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản cuối kỳ là 2,517,193 triệu đồng, tăng 116,585 triệu đồng so với đầu kỳ chủ yếu tăng các chỉ tiêu: tiền các khoản tương đương tiền 51,069 triệu đồng, đầu tư tài chính ngắn và dài hạn 106,292 triệu đồng, giảm các chỉ tiêu về tài sản do việc trích khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư; trong năm 2025 không phát sinh nợ xấu, nợ khó đòi.

b) Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả đến cuối kỳ là 622,550 triệu đồng, trong đó doanh thu chưa thực hiện dài hạn 448,915 triệu đồng (doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất của Khu công nghiệp Vĩnh Lộc); nợ thuế và các khoản phải nộp nhà nước 70,287 triệu đồng, các khoản nợ còn lại là hoạt động bình thường và không phát sinh nợ quá hạn, Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn là 2,4 và hệ số thanh toán nợ nhanh là 2,37 cho thấy công ty đủ khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn và các khoản nợ đến hạn phải trả, đảm bảo hoạt động kinh doanh của công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Bên cạnh việc kiện toàn bộ máy quản lý, Công ty đã hiện đại hóa hệ thống quản trị, đẩy mạnh áp dụng các ứng dụng, phần mềm quản lý như: phần mềm văn phòng điện tử Online Office đã được đầu tư cải tiến, phần mềm kế toán, ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác tổ chức quản lý, hoàn tất công tác chuyển đổi số giai đoạn 1 với phần mềm kế hoạch và quản lý dự án, từng bước tiến đến việc chuyển đổi số toàn diện.

- Tiếp tục củng cố, sắp xếp nhân sự các đơn vị theo chức danh công việc và cơ cấu tổ chức Hội đồng quản trị phê duyệt.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

a) Chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu năm 2026

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025 (Tỷ đồng)	Dự kiến năm 2026 (Tỷ đồng)	So với năm 2025 (Tỷ lệ %)
1. Tổng doanh thu hợp nhất	661,84	662,00	100,02%
2. Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	229,29	234,00	102,05%
3. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	205,93	210,27	102,11%
4. Lợi nhuận phân phối	104,48	107,00	102,41%

b) Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2026

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai đầu tư các dự án của công ty. Tìm kiếm, nghiên cứu, xem xét khả năng tham gia dự thầu đối với các dự án kêu gọi đầu tư mới.

- Tiếp tục ứng dụng phần mềm chuyển đổi số để quản lý tốt các dự án đã nhận chuyển nhượng. Hỗ trợ việc thực hiện dự án của các công ty liên kết tại Vĩnh Lộc.

- Thực hiện các báo cáo định kỳ, báo cáo tài chính; báo cáo theo yêu cầu, công bố thông tin đúng quy định và chuẩn bị các nội dung họp Hội đồng quản trị định kỳ, họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, ...

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

(không có)

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Công ty luôn tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

- Công ty tiếp tục vận hành hệ thống trả lương, trả thưởng theo Quy chế đã được phê duyệt, đảm bảo sử dụng quỹ tiền lương phù hợp với kết quả kinh doanh.

- Chính sách cho người lao động về tiền lương, phúc lợi được thực hiện tốt, tương ứng với hiệu quả lao động; nội dung trong Thỏa ước lao động tập thể ở mức bằng hoặc cao hơn so với quy định pháp luật.

- Cơ chế và phương pháp điều hành của Ban Tổng Giám đốc đối với các Phòng chức năng theo hướng phân quyền, phân công cụ thể, rõ ràng, tạo điều kiện phát huy tính chủ động, sáng tạo, năng động trong tham mưu, thực hiện nhiệm vụ được giao.

- Đa số cán bộ nhân viên gắn bó lâu năm với Công ty nên am hiểu tình hình hoạt động, giúp cho công tác tổng hợp, tra cứu tài liệu, hồ sơ phục vụ công việc được thuận lợi, hiệu quả.

- Việc ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác chuyên môn giúp cán bộ nhân viên tiết kiệm được thời gian, sắp xếp công việc, hồ sơ khoa học, nề nếp hơn; công tác quản lý, xử lý công việc nhanh, hiệu quả.

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty tiếp tục quan tâm đến việc thực hiện công tác xã hội, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị, Ban điều hành và người lao động đã nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông giao với kết quả kinh doanh và đầu tư năm tài chính như sau:

- Doanh thu hợp nhất: 661,84 tỷ đồng, đạt 99,98% kế hoạch;
- Lợi nhuận hợp nhất trước thuế: 229,29 tỷ đồng, đạt 102,36% kế hoạch;
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế: 205,93 tỷ đồng, đạt 102,06% kế hoạch;
- Lợi nhuận phân phối: 104,48 tỷ đồng, đạt 100,46% kế hoạch.

Công ty luôn tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường; chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên và người lao động; tích cực tham gia các hoạt động xã hội gắn kết doanh nghiệp với cộng đồng

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện theo quy định của Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Những vấn đề phát sinh trong công tác quản lý, điều hành thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị đều được giải quyết kịp thời.

Kết quả giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc như sau:

- Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện điều hành Công ty đúng thẩm quyền, có trách nhiệm, thực hiện báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh đầu tư của Công ty cho Hội đồng quản trị, báo cáo xin ý kiến của Hội đồng quản trị đối với những nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị. Triển khai thực hiện đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông; tiếp tục thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án.

- Thực hiện tốt công tác quản lý tài chính, đảm bảo cân đối nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển hoạt động Công ty.

- Tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước.

- Thực hiện công bố thông tin đúng quy định.

- Thực hiện đầy đủ các chính sách của Công ty đối với người lao động, chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Thực hiện công tác quản trị Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo tính minh bạch trong mọi hoạt động của Công ty và trách nhiệm của các thành viên Hội đồng quản trị. Tiếp tục nâng cao năng lực, sự chuyên nghiệp của bộ máy quản lý, chuẩn bị nhân lực quản lý kế thừa đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ trong mọi điều kiện.

- Chỉ đạo, giám sát, hỗ trợ Ban Điều hành trong điều hành hoạt động của Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 do Đại hội đồng cổ đông giao, tổ chức thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, thực hiện đầu tư tài chính, đầu tư các dự án theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định, đảm bảo việc đầu tư có hiệu quả. Đánh giá hiệu quả vốn đầu tư và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo an toàn

vốn góp, thông qua người đại diện phần vốn góp tại các doanh nghiệp khác tăng cường giám sát hoạt động của doanh nghiệp.

- Phối hợp với Ban Kiểm soát giám sát tính an toàn và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Tập trung quản lý rủi ro, chú trọng hiệu quả, tăng cường hợp tác, chia sẻ thông tin giữa các đơn vị, nắm bắt cơ hội kinh doanh, đầu tư.

- Cải tiến các quy trình làm việc phù hợp với sự thay đổi của các quy định pháp luật, nâng cao sự chuyên nghiệp trong công tác điều hành.

- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Chăm lo tốt cho đời sống người lao động, đồng thời đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu CP (%)	Số lượng chức danh nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Trần Thị Thanh Nhân	Chủ tịch HĐQT	10.000	0,012	01
2	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành	0	0	10
3	Ông Huỳnh An Trung	Thành viên HĐQT, TGD	145.000	0,167	05
4	Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên HĐQT không điều hành	58.013	0,067	08
5	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0	06
6	Ông Võ Văn Thân	Thành viên HĐQT, Phó TGD	39.000	0,045	05

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu CP (%)	Số lượng chức danh nắm giữ tại các công ty khác
7	Bà Hoàng Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0	01

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị không thành lập các tiểu ban.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị làm việc tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành, có sự đồng thuận nhất trí cao giữa Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong triển khai hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty, đảm bảo được lợi ích cho cổ đông.

- Các thành viên Hội đồng quản trị hoàn thành trách nhiệm, vai trò của mình trong việc tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị cũng như đưa ra các quyết định kịp thời cho việc triển khai hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty. Duy trì hoạt động thường xuyên thông qua nhiều hình thức như họp định kỳ, trao đổi bằng điện thoại, email... nhằm thông tin kịp thời đầy đủ tình hình hoạt động Công ty, để thực hiện các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao.

- Hội đồng quản trị đảm bảo việc tổ chức họp định kỳ mỗi quý 01 lần. Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ và 02 lần lấy ý kiến bằng văn bản để chỉ đạo, xem xét quyết định các công việc thuộc thẩm quyền xử lý của Hội đồng quản trị, ban hành các nghị quyết và quyết định thông qua một số nội dung sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-CHOLIMEX-HĐQT	06/01/2025	Thông qua chấp thuận các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) với các tổ chức và người có liên quan trong năm 2025.	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
2	02/NQ-CHOLIMEX- HĐQT	06/01/2025	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
3	03/NQ-CHOLIMEX- HĐQT	24/3/2025	1. Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. 2. Thông qua địa điểm tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
4	04/NQ-CHOLIMEX- HĐQT	27/6/2025	Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024	100%
5	05/NQ-CHOLIMEX- HĐQT	27/6/2025	Thông qua chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C thực hiện soát xét báo cáo 6 tháng và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
6	06/NQ-CHOLIMEX- HĐQT	27/6/2025	Thông qua điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê lô L8.NX2 của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	100%
7	07/NQ-CHOLIMEX- HĐQT	27/6/2025	Thông qua phê duyệt chủ trương thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê L10 của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	100%
8	08/NQ-HĐQT	10/9/2025	Thông qua việc thay đổi con dấu Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) theo địa chỉ hành chính mới	100%
9	09/NQ-HĐQT	10/9/2025	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex) – Trung tâm Thương mại Cholimex theo địa chỉ hành chính mới	100%
10	10/NQ-HĐQT	10/9/2025	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu Chi nhánh Công ty Cổ phần	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	11/NQ-HĐQT	17/11/2025	Thông qua phê duyệt chủ trương cho Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc vay vốn tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC) để đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê L8.NX2”	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Công ty không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

đ) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: không có.

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng CP CLX có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu CP (%)
1	Bà Lê Thị Nguyệt Hằng	Trưởng BKS	0	0
2	Bà Phan Quỳnh Anh	Thành viên BKS	0	0
3	Ông Lê Văn Hùng	Thành viên BKS	0	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

- Tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tham gia ý kiến với Hội đồng quản trị, Ban điều hành các vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty.

- Trình và đề xuất Đại hội đồng cổ đông quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty.

- Kiểm tra và giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật của công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

- Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

- Giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025, việc tuân thủ các qui định về công bố thông tin của công ty theo các qui định của pháp luật.

- Thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

- Tình hình tham dự các cuộc họp của các thành viên Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lê Thị Nguyệt Hằng	03	100%	100%	
2	Bà Phan Quỳnh Anh	03	100%	100%	
3	Ông Lê Văn Hùng	03	100%	100%	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Thực hiện theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Nội dung chi tiết được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm đã kiểm toán và báo cáo tài chính riêng hằng quý (bản thuyết minh báo cáo tài chính).

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2025
1	Bà Trần Thị Thanh Nhân	Chủ tịch HĐQT	203.389.830
2	Ông Bùi Tuấn Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT	190.677.965
3	Ông Huỳnh An Trung	Thành viên HĐQT	190.677.965
4	Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên HĐQT	165.254.235
5	Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	165.254.235
6	Ông Võ Văn Thân	Thành viên HĐQT	165.254.235
7	Bà Hoàng Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	165.254.235

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2025
8	Lê Văn Hùng	Thành viên BKS	127.118.650
9	Phan Quỳnh Anh	Thành viên BKS	127.118.650
	Tổng cộng		1.500.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Công ty CP Transimex	Người có liên quan của PCT HĐQT, TVHĐQT, TVBKS	24.822.500	28,66	24.346.700	28,11	Bán
2	Công ty CP Vinafreight	Người có liên quan của TVHĐQT, TVBKS	0	0	102.000	0,118	Mua
3	Huỳnh An Trung	TVHĐQT, TGD	70.013	0,08	145.000	0,167	Mua
4	Võ Văn Thân	TVHĐQT, Phó TGD	27.000	0,03	39.000	0,045	Mua
5	Lưu Thanh Danh	Phó TGD	4.000	0,005	8.000	0,009	Mua
6	Võ Văn Đầy	Kế toán trưởng	25.500	0,029	15.700	0,018	Bán
7	Diệp Minh Quốc	Người có liên quan của Phó TGD	8.000	0,009	0	0	Bán

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

(Chi tiết tại Phụ lục đính kèm)

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất,

Vấn đề cần nhấn mạnh: Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII,5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) đang chờ phê duyệt quyết toán chuyển thể chính thức của Ủy ban nhân dân TP, Hồ Chí Minh, Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm này có thể sẽ thay đổi khi quyết toán chuyển thể chính thức được duyệt.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Đính kèm theo Báo cáo thường niên năm 2025 là Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Địa chỉ cung cấp Báo cáo tài chính: Văn phòng Công ty Cholimex, số 631-633 Nguyễn Trãi, phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc trang thông tin điện tử của Công ty: <https://www.cholimex.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

**XÁC NHẬN CỦA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



Huyñh An Trung



PHỤ LỤC

Hợp đồng/ Giao dịch với người nội bộ

1. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	NCLQ của công ty và TVHĐQT	0305073316, ngày 03/7/2007, Sở KH&ĐT Tp.HCM	Lô A59/I, Đường số 7, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-HĐQT ngày 06/1/2025	Cho thuê kho, tổng giá trị giao dịch là 3.671.827.200 đồng
							- Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 10.185.185 đồng - Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 553.236.222 đồng - Mua hàng, tổng giá trị giao dịch là 3.322.794 đồng - Lợi nhuận được chia, tổng giá trị giao dịch là 89.261.181.068 đồng
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Cholimex	NCLQ của công ty và TVHĐQT	0304424152 ngày 21/6/2006 Sở KH&ĐT Tp.HCM, thay đổi lần thứ 9 ngày 20/5/2021	Lô C71/II đường số 6, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-HĐQT ngày 06/1/2025	Nhận cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 785.473.878 đồng.
							- Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 10.185.185 đồng - Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 67.629.301 đồng

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
3	Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	NCLQ của công ty và TVHĐQT, Phó TGĐ, Kế toán trưởng	0304475742 ngày 19/7/2006, Sở KH&ĐT Tp.HCM, thay đổi lần thứ 4 ngày 03/8/2016	Lô C40-43/I, C51-55/II Đường số 7, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-HĐQT ngày 06/1/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Cho thuê kho, tổng giá trị giao dịch là 603.600.000 đồng. - Cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 52.682.990 đồng. - Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 80.000.000 đồng. - Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 13.333.333 đồng. - Nhận hỗ trợ trưng bày và thưởng doanh số, tổng giá trị giao dịch là 43.320.250 đồng. - Mua hàng, tổng giá trị giao dịch là 2.064.893.987 đồng
							Cổ tức được chia, tổng giá trị là 16.490.000.000 đồng
4	Công ty Cổ phần SXKD XNK Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (Tanimex)	NCLQ của công ty và CTHĐQT	0301464904, ngày 18/7/2006, Sở KH&ĐT Tp.HCM	325 Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025		Cổ tức được chia, tổng giá trị là 18.044.664.000 đồng
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng KCN Vĩnh Lộc - Bến Lức	NCLQ của công ty và TVHĐQT, Phó TGĐ	1100839263 ngày 04/4/2008, Sở KH&ĐT Long An	Quốc Lộ 1, ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Năm 2025		Cổ tức được chia, tổng giá trị là 3.000.000.000 đồng

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
6	Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản (SEASPIMEX)	NCLQ của TVHĐQT, TVBKS	0302598530 ngày 15/4/2002 Sở KH & ĐT Tp.HCM	51/14 Hòa Bình, phường Phú Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-HĐQT ngày 06/1/2025	- Bán hàng hóa, tổng giao dịch là 2.994.637.707 đồng - Mua hàng, tổng giao dịch là 476.517.173 đồng.
7	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC)	Cổ đông lớn của Công ty, NCLQ của TVHĐQT, BKS	0300535140 ngày 13/4/2010 Sở KH&ĐT Tp.HCM	67-73 Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2025	Chia cổ tức, tổng giá trị là 29.703.800.000 đồng
							Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 516.758.551 đồng
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	NCLQ của công ty và TVHĐQT, Phó TGD	0315958861 ngày 14/10/2019 Sở KH&ĐT Tp.HCM	Lô II.11 đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025		Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 9.837.963 đồng
9	Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận - Nhà hàng Hoa viên Tri Kỳ	NCLQ của TVHĐQT, TVBKS	0301428617-005 ngày 16/7/2012 Sở Tài chính TPHCM	123 Hồng Hà, phường Đức Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-HĐQT ngày 06/1/2025	- Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 47.588.728 đồng - Nhận cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 109.105.303 đồng.

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	NCLQ của công ty, Phó TGD	0305412784 ngày 20/12/2007 Sở KH&ĐT Tp.HCM	23-25 An Điền, phường Chợ Lớn, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025		- Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 20.000.000 đồng - Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 50.074.471 đồng
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Thăng Long	NCLQ của công ty và TVHĐQT	0900989442 ngày 12/4/2016 Sở KH & ĐT Tỉnh Hưng Yên, thay đổi lần thứ 11 ngày 28/10/2022	Tô dân phố Bưởi, phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Năm 2025		- Cổ tức được chia, tổng giá trị là 701.486.100 đồng
12	Công ty Cổ phần Transimex	Cổ đông lớn của công ty; NCLQ của PCT HĐQT, TVHĐQT, TVBKS	0301874259 ngày 03/12/1999 Sở Tài chính Tp.HCM	172 (lầu 9-10) Hai Bà Trưng, phường Tân Định, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2025	Chia cổ tức, tổng giá trị là 17.181.150.000 đồng
13	Công đoàn cơ sở Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và	NCLQ của công ty	28/QĐ-CĐCDN ngày 15/08/2016 Ban Thường vụ	631 - 633 Nguyễn Trãi, phường Chợ	Năm 2025	01/NQ-CHOLIMEX-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2025	Chia cổ tức, tổng giá trị là 22.260.000 đồng

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính / Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
	Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)		Công đoàn các DNCI và DV TM TP.HCM	Lớn, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam			Bán hàng hóa, tổng giá trị giao dịch là 62.924.769 đồng

2. Giao dịch góp vốn vào công ty con/công ty liên kết

Trong năm 2025, Công ty không có giao dịch góp vốn vào công ty con/công ty liên kết.

3. Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	Người có liên quan của người nội bộ	TVHĐQT, Phó TGD	0315958861 lần đầu ngày 14/10/2019, thay đổi lần thứ 5 ngày 22/8/2024 Sở KH & ĐT Tp.HCM	Lô II.11, đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	- Cho thuê đất, tổng giá trị giao dịch là 1.624.257.155 đồng - Cho thuê văn phòng, tổng giá trị giao dịch là 121.705.512 đồng - Cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 28.894.717 đồng
2	Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	Người có liên quan của người nội bộ	TVHĐQT, Phó TGD, Kế toán trưởng	0304475742 ngày 19/7/2006 Sở KH&ĐT Tp.HCM, thay đổi lần thứ 4 ngày 03/8/2016	Lô C40-43/I, C51-55/II Đường số 7, KCN Vĩnh Lộc, xã Vĩnh	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	- Cho thuê kho, tổng giá trị giao dịch là 2.880.000.000 đồng - Cung cấp nước sinh hoạt, tổng giá trị giao dịch là 3.179.114.700 đồng.

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
3	Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistic	Người có liên quan của người nội bộ	Phó CT HĐQT	0312967522 ngày 29/09/2014 Sở Tài chính Tp.HCM	Lộc Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam Lô BT, Đường D2, Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, phường Tăng Nhơn Phú, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	<ul style="list-style-type: none"> - Cung cấp dịch vụ xử lý nước thải, tổng giá trị giao dịch là 3.128.344.454 đồng - Cho thuê phòng khu lưu trú công nhân, tổng giá trị giao dịch là 2.597.802.839 đồng - Bán hàng xăng dầu, tổng giá trị giao dịch là 874.193.498 đồng - Mua hàng, tổng giá trị giao dịch là 29.533.767 đồng. - Thu phí duy tu, tổng giá trị giao dịch là 632.726.596 đồng - Nhận ký quỹ là 6.856.000 đồng. Bán hàng xăng dầu, tổng giá trị giao dịch là 335.793.874 đồng
4	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC)	Người có liên quan của người nội bộ	Chủ tịch HĐQT, TVHĐQT, BKS	0300535140 ngày 13/4/2010 Sở KH&ĐT Tp.HCM	67-73 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp.Hồ Chí Minh	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thanh toán lãi vay, tổng giá trị là 290.825.308 đồng - Thanh toán nợ gốc vay, tổng giá trị là 2.343.536.607 đồng

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
					Minh, Việt Nam			- Thu lãi ký quỹ, tổng giá trị là 78.600.000 đồng.
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Cholimex	Người có liên quan của người nội bộ	Thành viên HĐQT	0304424152 ngày 21/6/2006 Sở KH&ĐT Tp.HCM, thay đổi lần thứ 9 ngày 20/5/2021	Lô C71/II đường số 6, KCN Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	- Bán hàng xăng dầu, tổng giá trị giao dịch là 115.609.556 đồng - Cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 135.886.242 đồng - Chia sẻ lợi nhuận, tổng giá trị giao dịch là 227.187.613 đồng - Nhận cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 1.021.426.473 đồng - Nhận cung cấp dịch vụ (phí duy tu), tổng giá trị giao dịch là 3.013.563.979 đồng - Doanh thu cho thuê văn phòng, tổng giá trị giao dịch là 125.454.540 đồng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng KCN Vĩnh Lộc - Bến Lức	Người có liên quan của người nội bộ	TVHĐQT, Phó TGD	1100839263 ngày 04/4/2008 Sở KH&ĐT Long An	Quốc Lộ 1, ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	- Bán hàng xăng dầu, tổng giá trị giao dịch là 62.816.714 đồng - Cổ tức được chia, tổng giá trị là 4.200.000.000 đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	Người có liên quan của người nội bộ	Phó TGD	0305412784 ngày 20/12/2007 Sở KH&ĐT Tp.HCM	23-25 An Diêm, phường Chợ Lớn, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	Cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 11.623.635 đồng

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
8	Công ty Cổ phần Merufa	Người có liên quan của người nội bộ	Thành viên HĐQT	0300478598 ngày 20/01/2003 Sở Tài chính Tp.HCM	38 Trương Quốc Dung, phường Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	- Cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 277.687.506 đồng. - Bán hàng xăng dầu, tổng giá trị giao dịch là 37.438.315 đồng
9	Công ty Cổ phần Vinaprint	Người có liên quan của người nội bộ	Thành viên HĐQT	0301306457 ngày 08/09/2006 Sở Tài chính Tp.HCM	Số 56 Phạm Ngọc Thạch, phường Xuân Hòa, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	- Cho thuê kho, tổng giá trị giao dịch là 5.745.600.000 đồng - Cung cấp dịch vụ, tổng giá trị giao dịch là 266.300.335 đồng. - Thu phí duy tu, tổng giá trị giao dịch là 97.466.226 đồng
10	Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Người có liên quan của người nội bộ	PCT HĐQT	0307821849 ngày 18/3/2009 Sở Tài chính Tp.HCM	Tầng 2, Tòa nhà Phú Nhuận Plaza, 82 Trần Huy Liệu, phường Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Năm 2025	Bán hàng xăng dầu, tổng giá trị giao dịch là 2.174.636.257 đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 13
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 51
8. Phụ lục	52 - 56



1013
CÔNG
CỔ P
T NH
VÀ Đ
CHỢ
(CH
PH

S.D.N: 030
C
KIỂM
TÀI S

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước - Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn theo Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301307933, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 13 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 01 tháng 3 năm 2017, cổ phiếu Công ty chính thức được giao dịch trên thị trường Upcom với mã cổ phiếu là CLX.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : 631- 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-28) 3854 7100
- Fax : (84-28) 3855 5682

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Tôm giống Cholimex - Ninh Thuận	Lô B, Khu Sản xuất tôm giống, Xã Phước Dinh, Tỉnh Khánh Hoà
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Thương mại Cholimex	629B – 631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Trung tâm Thương mại Cholimex	631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh);
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sản xuất, chế biến các mặt hàng thủy sản;
- Bán buôn thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thủy hải sản;
- Bán buôn đồ uống;
- Hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa. Nhập khẩu vật tư, nguyên liệu, thiết bị, máy móc và hàng hóa phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Dịch vụ cho thuê mặt bằng, quầy sạp. Kinh doanh địa ốc. Kinh doanh cho thuê văn phòng (chỉ thực hiện đối với những dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt). Đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, nhà nghỉ, khách sạn. Cho thuê nhà xưởng;
- Dịch vụ cho thuê kho bãi (trừ kinh doanh kho bãi);



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Sản xuất kinh doanh nước uống đóng chai, nước giải khát trái cây, nước giải khát có gas (không sản xuất nước giải khát ở các khu dân cư tập trung tại TP. Hồ Chí Minh);
- Dịch vụ văn phòng.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Phó Chủ tịch không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Huỳnh An Trung	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Duy Hiệp	Thành viên không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên không điều hành	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Võ Văn Thân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Bà Hoàng Thị Hồng Nhung	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2023

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Lê Thị Nguyệt Hằng	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Văn Hùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Bà Phan Quỳnh Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Huỳnh An Trung	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Ông Lưu Thanh Danh	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 7 năm 2021
Ông Võ Văn Thân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2023
Ông Diệp Nam Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2023
Ông Võ Văn Đầy	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 30 tháng 7 năm 2021

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Huỳnh An Trung - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Huỳnh An Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0288/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX)**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) đang chờ phê duyệt quyết toán chuyển thể chính thức của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm này có thể sẽ thay đổi khi quyết toán chuyển thể chính thức được duyệt.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1

Người được ủy quyền



Lương Anh Vũ

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1832-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		328.142.655.854	258.662.602.309
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	113.491.525.679	62.422.203.344
1. Tiền	111		9.447.110.298	20.921.609.495
2. Các khoản tương đương tiền	112		104.044.415.381	41.500.593.849
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		174.300.000.000	157.700.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	174.300.000.000	157.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.458.675.536	30.107.181.680
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	17.104.936.029	22.216.515.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.414.333.339	4.686.884.367
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	18.014.241.688	13.507.094.892
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.837.668.323)	(11.066.146.233)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		762.832.803	762.832.803
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	8.497.574.167	7.885.804.897
1. Hàng tồn kho	141		8.497.574.167	7.885.804.897
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		394.880.472	547.412.388
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	352.880.472	373.270.248
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	132.142.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	42.000.000	42.000.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



013079
CÔNG TY
CỔ PHẦN
NHẬP
ĐẦU TƯ
CHỢ LỚN
HOLIMEX
VỐ HỒ
1.498
GT
JÁN V
18
1A-T

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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.189.050.831.655	2.141.945.856.546
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.310.000.000	1.310.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.310.000.000	1.310.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		75.907.276.419	79.972.454.985
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	74.758.822.255	79.307.809.532
- Nguyên giá	222		218.708.987.861	213.940.427.338
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(143.950.165.606)	(134.632.617.806)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.148.454.164	664.645.453
- Nguyên giá	228		1.931.046.000	1.294.990.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(782.591.836)	(630.344.547)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	639.340.497.870	674.132.577.518
- Nguyên giá	231		1.253.135.252.018	1.252.411.929.517
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(613.794.754.148)	(578.279.351.999)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		321.091.490.874	320.123.767.226
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	321.091.490.874	320.123.767.226
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.139.097.631.959	1.049.405.238.494
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1.115.529.525.159	1.025.837.131.694
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	23.568.106.800	23.568.106.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.303.934.533	17.001.818.323
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	8.996.770.537	13.487.956.577
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	3.307.163.996	3.513.861.746
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.517.193.487.509	2.400.608.458.855

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		622.550.017.842	636.134.081.859
I. Nợ ngắn hạn	310		134.621.156.492	99.154.492.148
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	2.787.643.918	6.151.411.082
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.706.951.765	2.474.141.072
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	70.287.680.755	61.945.480.518
4. Phải trả người lao động	314	V.17	11.311.025.871	7.740.980.579
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	2.637.984.463	1.835.118.971
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22a	19.612.574.885	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	6.851.658.877	980.550.555
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,c	8.524.575.000	9.630.428.572
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	9.901.060.958	8.396.380.799
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		487.928.861.350	536.979.589.711
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22b	429.303.066.285	468.437.387.325
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	44.431.540.637	45.157.818.667
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b,c	7.150.504.460	15.398.616.067
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	V.23	7.043.749.968	7.985.767.652



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.894.643.469.666	1.764.474.376.996
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.894.643.469.666	1.764.474.376.996
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	866.000.000.000	866.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		866.000.000.000	866.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	272.547.594.378	241.803.045.516
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	757.829.768.083	658.745.765.377
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		558.717.987.461	658.745.765.377
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		199.111.780.622	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.24	(1.733.892.795)	(2.074.433.897)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.517.193.487.509	2.400.608.458.855

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Hạnh
Người lập



Võ Văn Đầy
Kế toán trưởng




Huỳnh An Trung
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

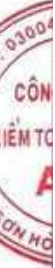
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	514.049.353.260	517.846.240.819
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	248.349.827	215.966.517
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		513.801.003.433	517.630.274.302
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	351.092.677.604	358.698.831.238
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		162.708.325.829	158.931.443.064
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	12.448.277.680	9.876.604.572
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.401.689.510	3.620.810.310
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.283.255.090	1.976.624.035
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	133.941.376.747	127.094.814.471
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	12.647.005.260	12.032.952.183
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	65.848.897.147	69.423.238.975
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		228.200.388.339	210.825.860.639
12. Thu nhập khác	31	VI.8	1.645.712.072	1.318.153.684
13. Chi phí khác	32		553.865.221	36.769.986
14. Lợi nhuận khác	40		1.091.846.851	1.281.383.698
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		229.292.235.190	212.107.244.337
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	23.157.007.596	21.770.222.033
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	206.697.750	206.697.750
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>205.928.529.844</u>	<u>190.130.324.554</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.24	205.587.988.742	189.812.273.615
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.24	340.541.102	318.050.939
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>2.302</u>	<u>2.121</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>2.302</u>	<u>2.121</u>



[Signature]
Trần Thị Hạnh
Người lập

[Signature]
Võ Văn Đầy
Kế toán trưởng

[Signature]
Huỳnh An Trung
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		229,292,235,190	212,107,244,337
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10, V.11, V.23	45,008,508,064	44,801,931,021
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(2,228,477,910)	59,590,641
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	1,118,434,420	1,614,858,275
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2b, VI.4, VI.8	(146,315,703,097)	(136,780,320,944)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1,283,255,090	1,976,624,035
- Các khoản điều chỉnh khác	07	V.23	117,596,046	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		128,275,847,803	123,779,927,365
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3,441,413,491	(7,786,968,865)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(611,769,270)	(2,600,959,462)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4,453,081,412)	(12,153,720,855)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4,611,353,594	2,300,420,881
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(1,291,667,605)	(1,991,862,805)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(22,023,222,033)	(20,949,957,424)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21, V.23	(12,059,143,743)	(12,454,872,898)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		95,889,730,825	68,142,005,937
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.11, V.12, VII	(12,275,983,412)	(3,256,263,274)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, V.11, VI.8	361,111,111	719,977,508
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(205,500,000,000)	(226,790,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	188,900,000,000	191,540,000,000
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	V.2b, V.5a, VI.4	53,652,132,990	51,982,467,149
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25,137,260,689	14,196,181,383

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(9,353,965,179)	(12,208,523,340)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.24	(60,603,704,000)	(60,607,527,750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(69,957,669,179)	(72,816,051,090)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		51,069,322,335	9,522,136,230
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	62,422,203,344	52,900,067,114
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	113,491,525,679	62,422,203,344

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Hạnh
Người lậpVõ Văn Đầy
Kế toán trưởng
Huỳnh An Trung
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	Lô A59/I, Đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; Mua bán vật liệu xây dựng; Sản xuất, mua bán điện năng; Khai thác, cung cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt và sản xuất; Đại lý kinh doanh xăng dầu.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex ⁽¹⁾	Lô C71/II Đường số 6, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Xã Vĩnh Lộc, TP. Hồ Chí Minh.	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.	75,03%	75,03%	75,03%	75,03%

⁽¹⁾ Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex được đổi tên từ Công ty Cổ phần May Cholimex (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi ngày 20 tháng 5 năm 2021).



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	Lô C40-43/I, C51-55/II, Đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Xã Vĩnh Lộc, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất, chế biến, gia công và mua bán thực phẩm, suất ăn công nghiệp, thực phẩm đông lạnh, thủy sản các loại, nuôi trồng thủy hải sản.	40,72 %	40,72 %	40,72 %	40,72 %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	Quốc lộ 1, Ấp Voi Lá, Xã Mỹ Yên, Tỉnh Tây Ninh.	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.	24,00 %	24,00 %	24,00 %	24,00 %
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hoà, TP. Hồ Chí Minh.	Dịch vụ đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, mua bán hàng hoá.	20,05 %	20,05 %	20,05 %	20,05 %
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	Lô II.11, Đường số 5, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.	40,21 %	40,21 %	40,21 %	40,21 %
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Một phần lô I.9, Đường số 5, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.	35,50 %	35,50 %	35,50 %	35,50 %

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 173 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 174 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của các ngân hàng mà các công ty trong Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của các ngân hàng mà các công ty trong Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn 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 của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức 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.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 Tập đoàn 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Các khoản phải thu

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

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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số 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.

7. Hàng tồn kho

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

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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ chi phí này.

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 36 tháng.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

Lợi thế kinh doanh

Lợi thế kinh doanh được ghi nhận theo số liệu Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

9. Tài sản thuê hoạt động

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

10. Tài sản cố định hữu hình

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 Tập đoàn 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 năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 45
Máy móc và thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 15



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. 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 Tập đoàn 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 năm 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn chỉ có chương trình phần mềm máy tính.

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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 08 năm.

12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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 giá trị hao mòn 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:

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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

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

Việc phân loại các khoản phải trả là 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 Tập đoàn.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
 - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
 - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
 - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
 - Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
 - Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
 - Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
 - Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ do Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định (tối đa 10% thu nhập tính thuế trong năm) và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong năm, chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí hoặc phân bổ cho các năm sau.

17. Vốn góp của chủ sở hữu

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

18. Phân phối lợi nhuận

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

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 sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và có quyết định chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức 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.

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Trường hợp hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm sau.

21. Chi phí đi vay

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

22. Các khoản chi phí

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

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một Cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn 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.

24. Bên liên quan

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

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

25. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.425.216.238	1.751.075.074
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.021.894.060	19.170.534.421
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	104.044.415.381	41.500.593.849
Cộng	113.491.525.679	62.422.203.344

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex ⁽ⁱ⁾	296.820.000.000	472.218.056.483	769.038.056.483	296.820.000.000	386.382.444.302	683.202.444.302
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ⁽ⁱⁱ⁾	174.066.016.200	29.935.392.941	204.001.409.141	174.066.016.200	27.324.040.936	201.390.057.136
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8.345.420.098	86.517.490.581	94.862.910.679	8.345.420.098	83.966.907.463	92.312.327.561
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành ^(iv)	30.960.000.000	(8.724.469.675)	22.235.530.325	30.960.000.000	(7.319.684.322)	23.640.315.678
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc ^(v)	25.565.000.000	(173.381.469)	25.391.618.531	25.565.000.000	(273.012.983)	25.291.987.017
Cộng	535.756.436.298	579.773.088.861	1.115.529.525.159	535.756.436.298	490.080.695.396	1.025.837.131.694

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304475742, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 26 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex số tiền 41.820.000.000 VND, nắm giữ 3.298.000 cổ phiếu, tương đương 40,72% vốn điều lệ. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này đã được đánh giá lại tăng số tiền đầu tư lên 296.820.000.000 VND.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301464904, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình số tiền 23.110.010.000 VND, nắm giữ 4.622.002 cổ phiếu, tương đương 19,26% vốn điều lệ. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản đầu tư này đã được đánh giá lại tăng số tiền đầu tư lên 101.684.044.000 VND, tuy nhiên theo Báo cáo kiểm toán ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Kiểm toán Nhà nước thì khoản đầu tư này được định giá lại tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 139.122.260.200 VND. Năm 2017, Tập đoàn mua thêm 671.100 cổ phiếu với giá mua đã trừ cổ tức được chia là 17.640.956.000 VND. Năm 2019, Tập đoàn mua thêm 721.786 cổ phiếu với giá mua đã trừ cổ tức được chia là 17.302.800.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn nắm giữ 6.014.888 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình với giá trị đầu tư là 174.066.016.200 VND, tương đương 20,05% vốn điều lệ.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100839263, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 10 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (nay là Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức số tiền 28.800.000.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Tập đoàn được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 8.345.420.098 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 10 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22 tháng 8 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành là 76.991.220.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành số tiền 30.960.000.000 VND, tương đương 40,21% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316114557, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc số tiền 95.140.000.000 VND, tương đương 35,5% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc số tiền 25.565.000.000 VND, nắm giữ 2.556.500 cổ phiếu, tương đương 9,54% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc là 69.575.000.000 VND.

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex		
Mua hàng	2.094.427.754	2.900.736.372
Doanh thu cho thuê kho	3.483.600.000	6.365.835.161
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.957.944.983	11.700.095.105
Doanh thu bán nhiên liệu	874.193.498	-
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	80.000.000	80.000.000
Nhận hỗ trợ trưng bày và thưởng doanh số	43.320.250	30.652.641
Bán hàng	13.333.333	1.788.995.264
Nhận đặt cọc	6.856.000	13.768.000
Cổ tức được chia	16.490.000.000	16.490.000.000
Mua dịch vụ	-	8.949.988
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức		
Bán hàng	62.816.714	99.915.037
Cổ tức được chia	7.200.000.000	5.760.000.000

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành		
Doanh thu cho thuê đất	1.624.257.155	1.546.635.164
Doanh thu cho thuê văn phòng	121.705.512	117.032.828
Doanh thu dịch vụ	28.894.717	49.820.064
Doanh thu bán hàng	9.837.963	-
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc		
Doanh thu cho thuê đất	-	6.232.217.344
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	17.844.167
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình		
Cổ tức được chia	18.044.664.000	18.044.664.000

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex ⁽ⁱ⁾	2.382.866.800	-	-	2.382.866.800	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủy sản Chợ Lớn ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long ^(iv)	21.185.240.000	-	-	21.185.240.000	-	-
Cộng	23.568.106.800	-	-	23.568.106.800	-	-

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305412784, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 23 tháng 4 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex số tiền 5.502.000.000 VND, nắm giữ 550.200 cổ phiếu, tương đương 18,34% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Tập đoàn được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 2.382.866.800 VND.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311461726 ngày 03 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủy sản Chợ Lớn số tiền 2.000.000.000 VND, nắm giữ 200.000 cổ phiếu, tương đương 15,38% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Tập đoàn được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 0 VND.
- (iii) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn số tiền 690.360.000 VND, nắm giữ 12.000 cổ phiếu. Khoản đầu tư này của Tập đoàn được xác định lại giá trị tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần là 0 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900989442, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 4 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 24 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên (nay là Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long số tiền 21.185.240.000 VND, nắm giữ 2.004.246 cổ phiếu, tương đương 9,18% vốn điều lệ.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.246.627.965</i>	<i>5.920.124.693</i>
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	-	3.427.719.540
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	-	1.911.496.743
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	449.473.000	314.130.540
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	504.538.042	38.892.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	6.739.900	2.768.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	-	2.650.000
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	256.953.735	183.510.596
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistics	1.946.958	38.957.274
Công ty Cổ phần Merufa	26.976.330	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>15.858.308.064</i>	<i>16.296.391.158</i>
Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ Thực phẩm Vikyfood Việt Nam	2.301.071.280	3.677.272.491
Công ty TNHH May DE.M.CO.VINA	-	1.241.784.628
Các khách hàng khác	13.557.236.784	11.377.334.039
Cộng	<u>17.104.936.029</u>	<u>22.216.515.851</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Skyline	2.267.989.483	-
Công ty TNHH Thời trang Nguyễn Long	847.868.838	-
Công ty Cổ phần Vật tư - Xăng dầu (COMECO)	257.380.400	3.456.265.600
Các nhà cung cấp khác	1.041.094.618	1.230.618.767
Cộng	<u>4.414.333.339</u>	<u>4.686.884.367</u>

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu bên liên quan</i>	<i>4.378.241.672</i>	<i>(4.378.241.672)</i>	<i>4.696.233.995</i>	<i>(4.696.233.995)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex - Phải thu khác	4.378.241.672	(4.378.241.672)	4.696.233.995	(4.696.233.995)
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>13.636.000.016</i>	<i>(181.856.461)</i>	<i>8.810.860.897</i>	<i>(181.856.461)</i>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	3.324.684.712	-	2.974.651.231	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	23.000.000	-	23.000.000	-
Tạm ứng	186.287.109	-	218.117.109	-
Phải thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	7.397.460.756	-	2.932.724.543	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.704.567.439	(181.856.461)	2.662.368.014	(181.856.461)
Cộng	<u>18.014.241.688</u>	<u>(4.560.098.133)</u>	<u>13.507.094.892</u>	<u>(4.878.090.456)</u>

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5b. Phải thu dài hạn khác**

Khoản ký quỹ nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nợ vay phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 93/2020/HĐTD-ĐTTC-TD ký kết ngày 26 tháng 10 năm 2020 với Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh (bên liên quan) (xem thuyết minh số V.20b).

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bên liên quan		4.378.241.672	-		6.606.719.582	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	-	-	Trên 03 năm	1.910.485.587	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex - Phải thu khác	Trên 03 năm	4.378.241.672	-	Trên 03 năm	4.696.233.995	-
Các tổ chức và cá nhân khác		4.459.426.651	-		4.459.426.651	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	1.197.357.963	-	Trên 03 năm	1.197.357.963	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn - Phải thu khác	Trên 03 năm	181.856.461	-	Trên 03 năm	181.856.461	-
Công ty TNHH May DE.M.CO.VINA	Trên 03 năm	1.241.784.628	-	Trên 03 năm	1.241.784.628	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	1.838.427.599	-	Trên 03 năm	1.838.427.599	-
Cộng		8.837.668.323	-		11.066.146.233	-

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.066.146.233	11.006.555.592
Trích lập dự phòng	-	59.590.641
Hoàn nhập dự phòng	(2.228.477.910)	-
Số cuối năm	8.837.668.323	11.066.146.233

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	2.874.990.036	-	2.349.536.352	-
Nguyên liệu, vật liệu	474.823.769	-	159.792.578	-
Công cụ, dụng cụ	48.044.270	-	232.045.452	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở đang	-	-	111.800.151	-
Thành phẩm	164.760.354	-	250.696.503	-
Hàng hóa	4.934.955.738	-	4.781.933.861	-
Cộng	8.497.574.167	-	7.885.804.897	-

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Chi phí trả trước**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	36.693.833	60.172.186
Chi phí sửa chữa	245.502.137	256.757.796
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	70.684.502	56.340.266
Cộng	<u>352.880.472</u>	<u>373.270.248</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	307.977.498	314.338.194
Chi phí sửa chữa	5.189.274.065	6.625.708.261
Lợi thế kinh doanh	2.093.772.552	4.758.407.218
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.405.746.422	1.789.502.904
Cộng	<u>8.996.770.537</u>	<u>13.487.956.577</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	124.923.247.583	71.966.020.377	15.327.489.085	1.723.670.293	213.940.427.338
Mua trong năm	-	360.250.628	-	-	360.250.628
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	881.454.733	1.074.366.927	1.945.870.187	-	3.901.691.847
Mua trong năm từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	96.865.728	-	35.361.111	132.226.839
Chuyển từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ xây dựng cơ bản	-	632.376.148	-	-	632.376.148
Thanh lý, nhượng bán	-	(63.278.100)	-	-	(63.278.100)
Kết chuyển Đầu tư xây dựng cơ bản	(194.706.839)	-	-	-	(194.706.839)
Số cuối năm	<u>125.609.995.477</u>	<u>74.066.601.708</u>	<u>17.273.359.272</u>	<u>1.759.031.404</u>	<u>218.708.987.861</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	38.607.896.275	5.793.424.759	1.247.343.710	45.648.664.744
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	69.008.203.795	52.220.330.421	11.931.401.277	1.472.682.313	134.632.617.806
Khấu hao trong năm	5.518.014.334	2.770.002.652	1.045.524.666	69.794.063	9.403.335.715
Thanh lý, nhượng bán	-	(62.988.358)	-	-	(62.988.358)
Kết chuyển Đầu tư xây dựng cơ bản	(22.799.557)	-	-	-	(22.799.557)
Số cuối năm	<u>74.503.418.572</u>	<u>54.927.344.715</u>	<u>12.976.925.943</u>	<u>1.542.476.376</u>	<u>143.950.165.606</u>

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	55.915.043.788	19.745.689.956	3.396.087.808	250.987.980	79.307.809.532
Số cuối năm	51.106.576.905	19.139.256.993	4.296.433.329	216.555.028	74.758.822.255
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và các khoản thu được từ khu đất thuộc dự án Trung tâm Hành chính Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc với nguyên giá là 13.450.442.560 VND và giá trị còn lại là 6.773.684.298 VND được thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (xem thuyết minh số V.20b).

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là chương trình phần mềm máy tính, chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	1.294.990.000	630.344.547	664.645.453
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	587.056.000		
Mua trong năm từ nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	49.000.000		
Khấu hao trong năm		152.247.289	
Số cuối năm	1.931.046.000	782.591.836	1.148.454.164
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	202.680.000		

11. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	324.422.545.835	507.673.118.194	420.316.265.488	1.252.411.929.517
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.306.793.864	94.216.712	1.401.010.576
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(677.688.075)	(677.688.075)
Số cuối năm	324.422.545.835	508.979.912.058	419.732.794.125	1.253.135.252.018
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	218.480.425	218.480.425
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	151.066.770.409	192.154.482.956	235.058.098.634	578.279.351.999
Khấu hao trong năm	8.597.767.008	15.822.371.225	11.518.954.501	35.939.092.734
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(423.690.585)	(423.690.585)
Số cuối năm	159.664.537.417	207.976.854.181	246.153.362.550	613.794.754.148
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	173.355.775.426	315.518.635.238	185.258.166.854	674.132.577.518
Số cuối năm	164.758.008.418	301.003.057.877	173.579.431.575	639.340.497.870

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại 1368 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh	26.706.606.000	6.125.740.407	20.580.865.593
Nhà văn phòng	31.769.897.504	8.558.859.615	23.211.037.889
Trại tôm giống Ninh Thuận	6.529.855.017	2.585.171.955	3.944.683.062
Kho hàng tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	9.475.726.560	6.534.760.723	2.940.965.837
Cơ sở hạ tầng	218.480.425	218.480.425	0
Khu kho xưởng cho thuê đường số 5 (Khu ngoại quan cũ)	34.380.883.881	21.662.329.564	12.718.554.317
Khu nhà kho – Xưởng tiêu chuẩn (giai đoạn 1)	19.736.460.857	13.422.879.802	6.313.581.055
Khu nhà xưởng 1ha (giai đoạn 2)	15.513.863.831	10.449.706.488	5.064.157.343
Khu nhà xưởng tiêu chuẩn (giai đoạn 3)	15.374.353.012	10.332.051.242	5.042.301.770
Khu nhà xưởng tiêu chuẩn (giai đoạn 4)	16.523.487.606	10.750.422.215	5.773.065.391
Khu nhà xưởng tiêu chuẩn (giai đoạn 5)	13.885.555.309	5.280.660.361	8.604.894.948
Khu nhà xưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex	21.734.042.855	12.796.320.461	8.937.722.394
Khu lưu trú công nhân	158.855.517.733	51.104.268.537	107.751.249.196
Bãi xe, nhà xe Trung tâm Hành chính Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	1.771.802.800	1.190.278.955	581.523.845
Xưởng chế biến thức ăn công nghiệp	3.739.590.760	2.622.246.242	1.117.344.518
Siêu thị mini Vĩnh Lộc	687.300.000	492.625.520	194.674.480
Xưởng nước tinh khiết	3.587.054.410	2.582.656.070	1.004.398.340
Hội quán công nhân	3.206.060.400	2.162.999.935	1.043.060.465
Trung tâm Hành chính Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	27.141.105.583	12.799.099.103	14.342.006.480
Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (Hạng mục đèn bù, san nền; Hệ thống đường giao thông; Hạ tầng kỹ thuật)	678.718.636.322	391.332.278.724	287.386.357.598
Đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước khu công nghiệp	20.955.016.318	4.511.001.072	16.444.015.246
Tiền thuê đất	11.755.084.590	2.561.983.729	9.193.100.861
Hạ tầng kinh doanh	5.801.516.304	1.068.415.608	4.733.100.696
Nhà xưởng cho thuê L1	4.498.069.582	1.375.359.496	3.122.710.086
Nhà xưởng cho thuê L2	13.098.466.791	4.030.711.392	9.067.755.399
Nhà xưởng cho thuê L3	5.701.085.958	1.793.567.452	3.907.518.506
Nhà xưởng cho thuê L4	8.724.882.737	2.774.021.579	5.950.861.158
Nhà xưởng cho thuê L5	7.770.452.257	2.474.133.398	5.296.318.859
Nhà xưởng cho thuê L6	47.370.646.462	11.079.181.608	36.291.464.854
Nhà xưởng cho thuê L7	19.870.399.251	4.949.882.582	14.920.516.669
Nhà xưởng cho thuê L8	8.515.306.523	2.041.811.392	6.473.495.131
Nhà xưởng NX3L2	9.518.044.380	2.130.848.496	7.387.195.884
Cộng	1.253.135.252.018	613.794.754.148	639.340.497.870

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và các khoản thu được từ khu đất thuộc dự án Trung tâm Hành chính Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Khu nhà xưởng tiêu chuẩn (giai đoạn 5) và Khu nhà xưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex (khu nhà xưởng cho thuê lô B26/II-B27/II) với nguyên giá là 77.137.062.158 VND và giá trị còn lại là 46.188.696.701 VND được thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (xem thuyết minh số V.20b);

Nhà xưởng giai đoạn 1, 2, 3 với nguyên giá là 50.133.601.983 VND và giá trị còn lại là 16.034.618.466 VND được thế chấp cho khoản vay của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Thông tin về biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

- (i) Dự án Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng do Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con) triển khai thực hiện từ năm 2003, đến nay đã được đền bù được 24,44 ha, đạt tỷ lệ 43,6%. Chi phí dự án này đã được đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 (xem TM số V.2b). Tập đoàn đang chờ quyết toán chuyên thể xác định lại giá trị đất, sau đó mới có thể triển khai thực hiện dự án trên diện tích đã được đền bù. Phần diện tích còn lại của dự án chưa đền bù đang vướng quy hoạch và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.
- (ii) Dự án Khu Dân cư tái định cư Vĩnh Lộc A do Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (công ty con) triển khai thực hiện từ năm 2003, đã đền bù được 10,58 ha, đạt tỷ lệ 23,7%. Chi phí dự án này đã được đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 (xem TM số V.2b). Tập đoàn đang chờ quyết toán chuyên thể xác định lại giá trị đất, sau đó mới có thể triển khai thực hiện dự án trên diện tích đã được đền bù. Phần diện tích còn lại của dự án chưa đền bù đang vướng quy hoạch và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.
- (iii) Dự án Cao ốc Cholimex tại 631 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 chưa được phê duyệt nên Tập đoàn đang chờ giấy phép chuyển đổi công năng từ Ủy ban nhân dân Quận 5 (nay là Phường Chợ Lớn) đang hoàn chỉnh đồ án quy hoạch phân khu, thời gian xây 3 năm - hiện mới chỉ phá dỡ, đang làm văn bản chuyển đổi công năng từ Trung tâm thương mại thành Văn phòng cho thuê, sau khi chuyển thì thành phố sẽ ký lại hợp đồng thuê, hiện tại trên hợp đồng vẫn là Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn mà không phải là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến lãi chưa thực hiện do bán tài sản nội bộ trong Tập đoàn. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.513.861.746	3.720.559.496
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(206.697.750)	(206.697.750)
Số cuối năm	3.307.163.996	3.513.861.746

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau với tổng số tiền là 63.161.466.454 VND. Chi tiết lỗ tính thuế chưa sử dụng được chuyển các năm sau như sau:

Năm 2021	7.391.946.338
Năm 2022	11.696.924.496
Năm 2023	14.467.871.567
Năm 2024	12.122.924.392
Năm 2025	17.481.799.661
Cộng	63.161.466.454

- (i) Lỗ tính thuế năm 2021, 2022 đã được điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh ngày 17 tháng 10 năm 2024.

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ được chuyển này.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	488.040.131	1.139.704.455
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	235.129.910	530.394.159
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản	252.910.221	380.832.386
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	-	228.477.910
Phải trả các nhà cung cấp khác	2.299.603.787	5.011.706.627
Công ty Cổ phần Cơ điện Liên Thành Việt Nam	647.263.274	-
Các nhà cung cấp khác	1.652.340.513	5.011.706.627
Cộng	2.787.643.918	6.151.411.082

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của bên liên quan	5.140.785	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	5.140.785	-
Trả trước của các khách hàng khác	2.701.810.980	2.474.141.072
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tây Nam	1.648.755.726	1.648.755.726
Các khách hàng khác	1.053.055.254	825.385.346
Cộng	2.706.951.765	2.474.141.072



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	937.506.262	-	16.064.187.072	(16.328.691.703)	673.001.631	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.257.229.052	42.000.000	23.157.007.596	(22.023.222.033)	10.391.014.615	42.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	755.447.041	-	5.574.459.337	(5.979.147.707)	350.758.671	-
Thuế tài nguyên	93.842.921	-	1.269.720.163	(1.254.742.360)	108.820.724	-
Thuế thuê đất	50.446.089.023	-	8.036.506.858	(180.908.008)	58.301.687.873	-
Các loại thuế khác	455.366.219	-	2.253.608.180	(2.246.577.158)	462.397.241	-
Cộng	61.945.480.518	42.000.000	56.355.489.206	(48.013.288.969)	70.287.680.755	42.000.000

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng xuất khẩu 0%
- Hàng tiêu thụ trong nước 05% hoặc 10%

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, các công ty con trong Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với các hàng hóa, dịch vụ được quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội

Thuế xuất, nhập khẩu

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong Tập đoàn 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 của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn	-	-
Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc	23.022.755.104	21.658.486.725
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex	134.252.492	111.735.308
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	23.157.007.596	21.770.222.033

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi Cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước ngầm với thuế suất 05%.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo thông báo của Cơ quan thuế (xem thuyết minh số VIII.4a).

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	14.721.900	23.134.415
Chi phí tổ chức kỷ niệm thành lập công ty mẹ	1.877.071.112	1.000.000.000
Chi phí tiền điện	627.018.902	689.255.919
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	119.172.549	122.728.637
Cộng	<u>2.637.984.463</u>	<u>1.835.118.971</u>

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	<u>300.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát phải trả	300.000.000	300.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	<u>6.551.658.877</u>	<u>680.550.555</u>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.950.193.468	273.544.740
Bảo hiểm xã hội, y tế	2.199.080	2.189.080
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	162.285.036	145.989.036
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	436.981.293	258.827.699
Cộng	<u>6.851.658.877</u>	<u>980.550.555</u>

19b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	<u>218.330.000</u>	<u>211.474.000</u>
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược	218.330.000	211.474.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	<u>44.213.210.637</u>	<u>44.946.344.667</u>
Các khoản phải trả ký cược, ký quỹ dài hạn	44.213.210.637	44.946.344.667
Cộng	<u>44.431.540.637</u>	<u>45.157.818.667</u>

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20. Vay**20a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan	1.514.146.428	2.620.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	1.514.146.428	2.620.000.000
Vay ngắn hạn phải trả tổ chức khác	7.010.428.572	7.010.428.572
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (xem thuyết minh số V.20b)	7.010.428.572	7.010.428.572
Cộng	8.524.575.000	9.630.428.572

Chi tiết phát sinh của khoản vay ngắn hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	9.630.428.572	11.660.596.656
Kết chuyển từ vay dài hạn	8.248.111.607	9.630.428.572
Số tiền vay đã trả	(9.353.965.179)	(11.660.596.656)
Số cuối năm	8.524.575.000	9.630.428.572

Tập đoàn có khả năng trả được khoản vay ngắn hạn.

20b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn phải trả bên liên quan	1.892.683.035	3.130.366.070
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	1.892.683.035	3.130.366.070
Vay dài hạn phải trả tổ chức khác	5.257.821.425	12.268.249.997
Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	5.257.821.425	12.268.249.997
Cộng	7.150.504.460	15.398.616.067

(i) Khoản vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh để tài trợ dự án “Mở rộng, nâng công suất hệ thống xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc thêm công suất 2.500 m³/ngày đêm” với hạn mức vay tối đa là 15.625.000.000 VND, thời hạn vay 84 tháng trong đó thời gian ân hạn trả nợ gốc là 12 tháng được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đợt đầu tiên (ngày 21/01/2021). Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số giấy chứng nhận lần lượt là BK 704991, BK 704992 và BK 704994 (xem thuyết minh số V.11) và ký quỹ (xem thuyết minh số V.5b).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam để tài trợ xây kho và cửa hàng xăng dầu tại Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân), thời hạn vay 84 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất với diện tích thế chấp là 21.303,30 m² tại Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân (nay là Phường Bình Tân), theo các Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP 443710, CI 861457 và CE 750814 và tài sản gắn liền với đất và các khoản thu được từ khu đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Vĩnh Lộc bao gồm Trung tâm Hành chính Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Khu nhà xưởng tiêu chuẩn (giai đoạn 5) và Khu nhà xưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex (xem thuyết minh số V.9 và V.11).

Tập đoàn có khả năng trả được khoản vay dài hạn.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	8.524.575.000	9.630.428.572
Trên 01 năm đến 05 năm	7.150.504.460	15.398.616.067
Cộng	<u>15.675.079.460</u>	<u>25.029.044.639</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	15.398.616.067	25.576.971.323
Số tiền vay đã trả	-	(547.926.684)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(8.248.111.607)	(9.630.428.572)
Số cuối năm	<u>7.150.504.460</u>	<u>15.398.616.067</u>

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	8.396.380.799	7.341.558.388
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	12.625.117.892	12.220.833.898
Tăng khác	-	31.300.000
Chi quỹ trong năm	(11.110.237.733)	(11.197.311.487)
Giảm khác	(10.200.000)	-
Số cuối năm	<u>9.901.060.958</u>	<u>8.396.380.799</u>

22. Doanh thu chưa thực hiện**22a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến bên liên quan	<u>919.334.336</u>	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	919.334.336	-
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức khác	<u>18.693.240.549</u>	-
Công ty TNHH MTV Thuốc lá Sài Gòn - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	2.074.930.444	-
Các khách hàng khác - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	16.618.310.105	-
Cộng	<u>19.612.574.885</u>	-



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

22b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</i>	<i>31.221.000.712</i>	<i>33.373.894.692</i>
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	24.438.971.122	26.277.639.794
Công ty Cổ phần Merufa – Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	6.782.029.590	7.096.254.898
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức khác</i>	<i>398.082.065.573</i>	<i>435.063.492.633</i>
Công ty TNHH MTV Thuốc lá Sài Gòn - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	43.919.361.079	48.069.221.967
Các khách hàng khác - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	354.162.704.494	386.994.270.666
Cộng	429.303.066.285	468.437.387.325

23. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định	Cộng
Số đầu năm	5.577.833.135	2.407.934.517	7.985.767.652
Chi quỹ trong năm	(948.906.010)		(948.906.010)
Mua sắm tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9)	(132.226.839)	132.226.839	-
Mua sắm tài sản cố định vô hình (xem thuyết minh số V.10)	(49.000.000)	49.000.000	-
Đầu tư, mua sắm tài sản cố định dở dang (xem thuyết minh số V.12)	(194.233.115)	194.233.115	-
Trích lập quỹ (Nhận cấp quỹ từ công ty mẹ)	493.056.000	-	493.056.000
Hao mòn tài sản cố định	-	(486.167.674)	(486.167.674)
Số cuối năm	4.746.523.171	2.297.226.797	7.043.749.968

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

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	424.340.000.000	424.340.000.000
Công ty Cổ phần Transimex	243.467.000.000	248.325.000.000
Các cổ đông khác	198.193.000.000	193.335.000.000
Cộng	866.000.000.000	866.000.000.000



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.600.000	86.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu phổ thông	86.600.000	86.600.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-CHOLIMEX-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Công ty mẹ, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty mẹ như sau:

• Trích Quỹ đầu tư phát triển	30.744.548.862
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.611.682.329
• Trích Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.537.227.443
• Chia cổ tức tỷ lệ 07% mệnh giá	60.620.000.000
Cộng	97.513.458.634

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

25a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	7.966.417.027	8.231.989.900
Trên 01 năm đến 05 năm	31.422.395.400	32.536.959.617
Trên 05 năm	117.833.982.750	129.704.565.760
Cộng	157.222.795.177	170.473.515.277

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 2.990,9 m² đất tại 629B - 631- 633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 (nay là Phường Chợ Lớn), TP. Hồ Chí Minh với giá thuê đất năm 2024 và năm 2025 lần lượt là 2.710.400 VND/m²/năm và 2.626.500 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 1996.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex thuê văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2023 đến năm 2026 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

25b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 167,89 USD (số đầu năm là 182,79 USD).



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

25c. Nợ khó đòi đã xử lý

Tập đoàn có các khoản phải thu được xóa sổ do không có khả năng thu hồi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trương Hùng	-	881.083.868
Ông Nguyễn Văn Chín	87.126.749	87.126.749
Ông Trần Minh Hiếu	43.000.000	43.000.000
Công ty TNHH Thiện Ân	8.732.498.580	8.732.498.580
Công ty TNHH Toàn Thành	2.437.717.222	2.437.717.222
Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Tân Sanh	1.244.354.847	1.244.354.847
Công ty TNHH Minh Việt Long	1.166.839.840	1.166.839.840
Các khách hàng khác	5.371.228.225	5.371.228.225
Cộng	19.082.765.463	19.963.849.331

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	289.210.475.110	295.691.413.312
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.918.824.212	72.635.548.900
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽¹⁾	155.920.053.938	149.519.278.607
Cộng	514.049.353.260	517.846.240.819

⁽¹⁾ Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	155.920.053.938	149.519.278.607
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	43.487.531.500	44.418.660.576
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	112.432.522.438	105.100.618.031

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh		
Bán hàng	516.758.551	120.816.653
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản		
Bán hàng	2.994.637.707	497.843.810
Công ty Cổ phần Transimex		
Bán hàng	-	38.792.593
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận		
Bán hàng	47.588.728	88.269.455

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Vinaprint		
Doanh thu cho thuê kho	5.745.600.000	5.320.741.608
Doanh thu dịch vụ	266.300.335	238.164.441
Công ty Cổ phần Merufa		
Doanh thu dịch vụ	277.687.506	369.550.029
Doanh thu bán nhiên liệu	37.438.315	-
Công đoàn cơ sở CTCP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)		
Bán hàng	62.924.769	563.252.959
Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistic		
Doanh thu bán nhiên liệu	335.793.874	526.379.759
Công ty Cổ phần Transimex Logistics		
Bán hàng	2.174.636.257	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex		
Doanh thu dịch vụ	11.623.635	12.863.682
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	20.000.000	20.000.000
Bán hàng hóa	50.074.471	39.784.150
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu thương mại	240.106.621	215.966.517
Hàng bán bị trả lại	8.243.206	-
Cộng	<u>248.349.827</u>	<u>215.966.517</u>
3. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	270.077.349.822	276.380.281.270
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.527.796.282	37.899.889.392
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	43.487.531.500	44.418.660.576
Cộng	<u>351.092.677.604</u>	<u>358.698.831.238</u>
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.566.016.371	8.906.720.308
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	55.580.468	133.121.366
Lãi tiền gửi ký quỹ	78.600.000	72.247.397
Cổ tức, lợi nhuận được chia	701.486.100	601.273.800
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	163.239.108
Doanh thu tài chính khác	46.594.741	2.593
Cộng	<u>12.448.277.680</u>	<u>9.876.604.572</u>

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.283.255.090	1.976.624.035
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	29.328.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.118.434.420	1.614.858.275
Cộng	<u>2.401.689.510</u>	<u>3.620.810.310</u>

6. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.398.092.990	6.715.303.403
Chi phí vật liệu, bao bì	-	270.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	67.223.393	153.523.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.314.398.876	1.266.290.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.395.802.668	2.374.741.539
Các chi phí khác	1.471.487.333	1.522.822.863
Cộng	<u>12.647.005.260</u>	<u>12.032.952.183</u>

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	38.349.316.176	37.483.842.674
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.159.509.394	2.188.410.601
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.886.251.607	1.797.826.445
Thuế, phí và lệ phí	83.988.192	67.808.290
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.228.477.910)	59.590.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.708.921.960	11.865.005.868
Các chi phí khác	15.889.387.728	15.960.754.456
Cộng	<u>65.848.897.147</u>	<u>69.423.238.975</u>

8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý tài sản cố định	106.823.879	177.512.365
Thanh lý công cụ, dụng cụ	37.425.959	161.471.902
Thu tiền hủy cọc thuê văn phòng	857.568.305	591.366.834
Thu nhập từ xử lý hàng thừa	408.277.005	342.553.333
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	186.000.000	-
Thu nhập khác	49.616.924	45.249.250
Cộng	<u>1.645.712.072</u>	<u>1.318.153.684</u>

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	205.587.988.742	189.812.273.615
Dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng người quản lý doanh nghiệp theo kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 thông qua	<u>(6.268.621.359)</u>	<u>(6.148.909.772)</u>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	199.319.356.383	183.663.363.843
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	<u>86.600.000</u>	<u>86.600.000</u>
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>2.302</u>	<u>2.121</u>

9b. Thông tin khác

Theo thông tin về tiền thuê đất được nêu ở V.16, theo Thông báo số 2349/TB – TP HCM về việc nộp tiền thuê đất hằng năm (từ ngày 15 tháng 7 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025) của Cơ quan Thuế TP. Hồ Chí Minh được ban hành ngày 30 tháng 01 năm 2026 đã xác định và thông báo tiền thuê đất cần phải nộp bổ sung cho ngân sách nhà nước với tổng số tiền là 58.301.687.873 VND. Trong đó, số tiền thuê đất phải nộp bổ sung năm 2025 và năm 2024 lần lượt là 7.855.598.850 VND và 8.106.535.360 VND, số tiền thuê đất còn lại từ ngày 15 tháng 07 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 42.339.553.663 VND. Theo đó Tập đoàn đã ghi nhận hồi tố các khoản tiền thuê đất phải nộp bổ sung này vào Báo cáo tài chính năm 2025 và các năm trước có liên quan (xem thuyết minh tại VIII.4) làm lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ năm trước giảm từ 197.918.808.975 VND xuống còn 189.812.273.615 VND nên Lãi trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 giảm từ 2.214 VND xuống còn 2.121 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại thời điểm cuối năm, công nợ phải trả và ứng trước liên quan đến mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về mua sắm tài sản cố định	922.675.291	3.166.167.525
Ứng trước mua tài sản	2.983.592.642	534.847.693



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	9.591.327.934	3.816.811.703
Trên 01 năm đến 05 năm	7.655.614.188	5.734.929.749
Cộng	17.246.942.122	9.551.741.452

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

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

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch chia cổ tức với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị	47.609.100	47.609.100
Ban Tổng Giám đốc	249.419.100	206.308.200

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 nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.19a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay			
Hội đồng quản trị	1.021.809.600	1.055.084.735	2.076.894.335
Ban Tổng Giám đốc	2.817.007.200	190.677.965	3.007.685.165
Ban Kiểm soát	766.357.200	254.237.300	1.020.594.500
Cộng	4.605.174.000	1.500.000.000	6.105.174.000
Năm trước			
Hội đồng quản trị	1.009.645.200	1.055.084.735	2.064.729.935
Ban Tổng Giám đốc	2.783.471.400	190.677.965	2.974.149.365
Ban Kiểm soát	757.233.900	254.237.300	1.011.471.200
Cộng	4.550.350.500	1.500.000.000	6.050.350.500



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Transimex

Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex

Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập

khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành

Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex

Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản

Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận

Công ty TNHH MTV Transimex Hi Tech Park Logistic

Công đoàn cơ sở CTCP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)

Công ty Cổ phần Merufa

Công ty Cổ phần Vinaprint

Công ty Cổ phần Transimex Logistics

Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Thăng Long

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh		
Chia cổ tức	29.703.800.000	29.703.800.000
Lãi tiền gửi ký quỹ	-	120.816.653
Công ty Cổ phần Transimex		
Chia cổ tức	17.181.150.000	17.770.970.000
Công ty Cổ phần Thủy Đặc Sản		
Mua hàng	476.517.173	832.313.573
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận		
Nhận cung cấp dịch vụ	109.105.303	114.200.943

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



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công đoàn cơ sở CTCP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex)		
Cổ tức phải trả	22.260.000	70.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex		
Chi phí xây dựng	-	800.458.457
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long		
Cổ tức được chia	701.486.100	601.273.800

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.14, V.15, V.19, V.20 và V.22.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoại trừ các bên liên quan đã được lập dự phòng được trình bày tại thuyết minh số V.6, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm;
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Số liệu so sánh

4a. Điều chỉnh số liệu các năm trước

Theo Thông báo số 2349/TB – TPHCM về việc nộp tiền thuê đất hằng năm (từ ngày 15 tháng 7 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025) của Cơ quan Thuế TP. Hồ Chí Minh được ban hành ngày 30 tháng 01 năm 2026 đã xác định và thông báo tiền thuê đất cần phải nộp bổ sung cho ngân sách nhà nước với tổng số tiền là 58.301.687.873 VND. Trong đó, số tiền thuê đất phải nộp bổ sung năm 2025 và năm 2024 lần lượt là 7.855.598.850 VND và 8.106.535.360 VND, số tiền thuê đất còn lại từ ngày 15 tháng 07 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 42.339.553.663 VND. Theo đó Tập đoàn đã ghi nhận hồi tố các khoản tiền thuê đất phải nộp bổ sung này vào Báo cáo tài chính năm 2025 và các năm trước có liên quan.



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

4b. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến số liệu so sánh như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (số đầu năm)				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11.499.391.495	50.446.089.023	61.945.480.518
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	709.191.854.400	(50.446.089.023)	658.745.765.377
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (năm trước)				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	61.316.703.615	8.106.535.360	69.423.238.975
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	198.236.859.914	(8.106.535.360)	190.130.324.554
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (năm trước)				
Lợi nhuận trước thuế	01	220.213.779.697	(8.106.535.360)	212.107.244.337
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(20.260.256.215)	8.106.535.360	(12.153.720.855)

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Thông tin khác

Theo Báo cáo kiểm toán ngày 01 tháng 6 năm 2020, Kiểm toán Nhà nước có yêu cầu Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) báo cáo Ban chỉ đạo cổ phần hóa (trên cơ sở kết quả kiểm toán của Kiểm toán nhà nước) trình Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt quyết toán giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần làm căn cứ để Công ty xác định số nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước chính thức và điều chỉnh báo cáo quyết toán cổ phần hóa. Hiện nay, Công ty đã hoàn thành việc nộp ngân sách Nhà nước trên cơ sở kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.



Trần Thị Hạnh
Người lập



Võ Văn Đầy
Kế toán trưởng



Huỳnh An Trung
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức được chia trong năm	Giảm do công ty liên kết trích lập quỹ và chi khác từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	683.202.444.302	103.254.539.011	(16.490.000.000)	(928.926.830)	769.038.056.483
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	201.390.057.136	20.580.489.881	(18.044.664.000)	75.526.124	204.001.409.141
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	92.312.327.561	11.411.501.694	(7.200.000.000)	(1.660.918.576)	94.862.910.679
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	23.640.315.678	(1.404.785.353)	-	-	22.235.530.325
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	25.291.987.017	99.631.514	-	-	25.391.618.531
Cộng	1.025.837.131.694	133.941.376.747	(41.734.664.000)	(2.514.319.282)	1.115.529.525.159

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026



(Signature)

Võ Văn Dầy
Kế toán trưởng

(Signature)

Trần Thị Hạnh
Người lập



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 02: Bảng tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển từ tài sản cố định trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm	Kết chuyển giảm do được hỗ trợ lãi vay vốn hoá	Kết chuyển vào chi phí trả trước	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	129.857.227	-	(129.857.227)	-	-	-	-
Mua sắm tài sản cố định sử dụng nguồn Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	438.143.033	194.233.115	-	(632.376.148)	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	319.685.624.193	8.155.982.292	171.907.282	(4.358.890.620)	(330.899.176)	(1.835.844.208)	(396.388.889)	321.091.490.874
Dự án Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng ⁽¹⁾	139.527.622.465	-	-	-	-	-	-	139.527.622.465
Dự án Khu Dân cư tái định cư Vĩnh Lộc A ⁽²⁾	64.057.148.723	-	-	-	-	-	-	64.057.148.723
Dự án Cao ốc phức hợp Cholimex, Nguyễn Trãi, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh ⁽³⁾	3.310.084.263	-	-	-	-	-	-	3.310.084.263
Khu nhà xưởng cho thuê	566.045.691	2.972.951.658	-	-	(136.563.638)	-	-	3.402.433.711
Chi phí đền bù khu lưu trú 3,8ha	80.246.700.800	-	-	-	-	-	-	80.246.700.800
Chi phí đền bù, giải phóng đất nông nghiệp	15.000.000.000	-	-	-	-	-	-	15.000.000.000
Đình giả lại nền Nguyễn Thị Tú	14.121.456.932	-	-	-	-	-	-	14.121.456.932
Mở rộng, nâng công suất hệ thống xử lý nước thải thêm 2.500m ³ /ngày đêm	1.402.166.271	313.624.865	171.907.282	-	-	(1.835.844.208)	-	51.854.210
Điện năng lượng mặt trời Trung tâm Hành chính	79.566.029	-	-	-	-	-	-	79.566.029
Điện năng lượng mặt trời Lô 6 Nhà xưởng 1, Nhà xưởng 2	158.245.155	-	-	-	-	-	-	158.245.155
Khu lưu trú cho thuê	-	-	-	(4.358.890.620)	(194.335.538)	-	(396.388.889)	1.136.378.586
Hạng mục khác	1.216.587.864	4.869.405.769	-	-	(1.070.111.400)	-	-	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	1.070.111.400	-	-	-	-	-	-
Cộng	320.123.767.226	9.550.184.034	171.907.282	(5.121.123.995)	(1.401.010.576)	(1.835.844.208)	(396.388.889)	321.091.490.874

M.S.D.N:03011307933

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026

(Signature)

Võ Văn Đầy

Kế toán trưởng

(Signature)

Trần Thị Hạnh

Người lập



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	866.000.000.000	212.702.300.446	620.048.248.181	(2.392.484.836)	1.696.358.063.791
Điều chỉnh hồi tố	-	-	(42.339.553.663)	-	(42.339.553.663)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh hồi tố	866.000.000.000	212.702.300.446	577.708.694.518	(2.392.484.836)	1.654.018.510.128
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	189.812.273.615	318.050.939	190.130.324.554
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	29.100.745.070	(41.321.578.968)	-	(12.220.833.898)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(60.620.000.000)	-	(60.620.000.000)
Giảm khác	-	-	(6.833.623.788)	-	(6.833.623.788)
Số dư cuối năm trước	866.000.000.000	241.803.045.516	658.745.765.377	(2.074.433.897)	1.764.474.376.996
Số dư đầu năm nay	866.000.000.000	241.803.045.516	709.191.854.400	(2.074.433.897)	1.814.920.466.019
Điều chỉnh hồi tố	-	-	(50.446.089.023)	-	(50.446.089.023)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh hồi tố	866.000.000.000	241.803.045.516	658.745.765.377	(2.074.433.897)	1.764.474.376.996
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	205.587.988.742	340.541.102	205.928.529.844
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	30.744.548.862	(43.369.666.754)	-	(12.625.117.892)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(60.620.000.000)	-	(60.620.000.000)
Giảm khác	-	-	(2.514.319.282)	-	(2.514.319.282)
Số dư cuối năm nay	866.000.000.000	272.547.594.378	757.829.768.083	(1.733.892.795)	1.894.643.469.666

(10)

(10)

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ CHỢ LỚN (CHOLIMEX) THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, ngày 12 tháng 3 năm 2026



[Handwritten signature]

Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

[Handwritten signature]

Võ Văn Đầy
Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Trần Thị Hạnh
Người lập



315
TỶ NH
VÀ T
C
- TP.H

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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay	155.920.053.938	288.962.125.283	68.918.824.212	-	513.801.003.433
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	155.920.053.938	288.962.125.283	68.918.824.212	-	513.801.003.433
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.432.522.438	18.884.775.461	31.391.027.930	-	162.708.325.829 (78.495.902.407)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-	84.212.423.422
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	12.448.277.680
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	(2.401.689.510)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	133.941.376.747
Chi phí tài chính	-	-	-	-	1.645.712.072
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	(553.865.221)
Thu nhập khác	-	-	-	-	(23.157.007.596)
Chi phí khác	-	-	-	-	(206.697.750)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	205.928.529.844
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.836.235.938	3.911.396.725	544.118.889	-	13.291.751.552
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	40.351.792.891	8.177.929.546	1.950.474.611	-	50.480.197.048
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh
BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước	149.519.278.607	295.475.446.795	72.635.548.900	-	517.630.274.302
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	149.519.278.607	295.475.446.795	72.635.548.900	-	517.630.274.302
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	105.100.618.031	19.095.165.525	34.735.659.508		158.931.443.064
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(81.456.191.158)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					77.475.251.906
Doanh thu hoạt động tài chính					9.876.604.572
Chi phí tài chính					(3.620.810.310)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					127.094.814.471
Thu nhập khác					1.318.153.684
Chi phí khác					(36.769.986)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(21.770.222.033)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(206.697.750)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					190.130.324.554
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	5.963.389.275	4.536.498.162	508.059.341	-	11.007.946.778
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	39.802.874.188	7.690.333.446	1.890.483.954	-	49.383.691.588

Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)



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

Địa chỉ: 631 - 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	958.306.479.142	20.928.161.223	46.247.986.792	-	1.025.482.627.157
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.491.710.860.352
Tổng tài sản					2.517.193.487.509
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	474.364.218.034	-	1.062.253.055	-	475.426.471.089
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					147.123.546.753
Tổng nợ phải trả					622.550.017.842
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	992.616.367.289	22.329.656.939	48.821.043.531	-	1.063.767.067.759
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.336.841.391.096
Tổng tài sản					2.400.608.458.855
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	513.868.750.732	355.134.600	1.168.724.269	-	515.392.609.601
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					120.741.472.258
Tổng nợ phải trả					636.134.081.859



Trần Thị Hạnh
Người lập



Võ Văn Đầy
Kế toán trưởng

