



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

**CÔNG TY TNHH MTV
KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 39



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305073316, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 7 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Lô A59/I đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại : (84 - 28) 3 765 0946
- Fax : (84 - 28) 3 765 1260

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- 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;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Sản xuất nước uống đóng chai, nước đá viên, nước giải khát trái cây, nước giải khát có gas;
- 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;
- Xử lý nước thải;
- Dịch vụ bảo trì, sửa chữa nhà xưởng, hạ tầng kỹ thuật;
- Dịch vụ bảo trì, sửa chữa hệ thống điện;
- Dịch vụ vệ sinh môi trường;
- Thu gom rác thải công nghiệp;
- Dịch vụ bảo trì, sửa chữa hệ thống cấp nước và thoát nước;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: chất lượng nước.

Hội đồng thành viên và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng thành viên

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Võ Văn Thân	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm Ngày 01 tháng 11 năm 2022
Ông Trần Thanh Bình	Thành viên	Tái bổ nhiệm Ngày 01 tháng 11 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Trí	Thành viên	Tái bổ nhiệm Ngày 01 tháng 11 năm 2022
Bà Đỗ Thị Thanh Thảo	Thành viên	Tái bổ nhiệm Ngày 01 tháng 11 năm 2022

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Trần Thị Hạnh	Kiểm soát viên chuyên trách	Ngày 01 tháng 7 năm 2022



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Thanh Bình	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023
Ông Nguyễn Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2017
Ông Nguyễn Thanh Trí	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2023

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 Trần Thanh Bình - Tổng Giám đốc Công ty (tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023).

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số 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 Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thanh Bình
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0257/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Công ty 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 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về việc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (công ty mẹ) 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc sẽ được điều chỉnh (nếu có) cho phù hợp với báo cáo quyết toán cổ phần hóa của công ty mẹ đã được phê duyệt.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1
Người được ủy quyền



Lương Anh Vũ
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1832-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		88.191.580.149	83.962.365.319
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	60.097.931.875	55.347.154.287
1. Tiền	111		5.953.516.494	13.846.560.438
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.144.415.381	41.500.593.849
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.781.227.488	23.346.830.193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	11.300.063.416	17.694.752.498
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.576.032.928	4.080.379.860
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.4a	13.702.587.240	9.597.631.841
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(5.797.456.096)	(8.025.934.006)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		4.882.964.004	4.981.134.263
1. Hàng tồn kho	141	V.6	4.882.964.004	4.981.134.263
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		429.456.782	287.246.576
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	290.834.443	287.246.576
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		138.622.339	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		809.965.931.065	849.744.794.639
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.4b	1.310.000.000	1.310.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		70.092.830.681	73.914.639.511
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	69.361.020.185	73.691.540.933
- Nguyên giá	222		202.153.232.632	198.245.288.687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(132.792.212.447)	(124.553.747.754)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	731.810.496	223.098.578
- Nguyên giá	228		1.281.446.000	694.390.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(549.635.504)	(471.291.422)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	605.198.765.458	639.099.321.709
- Nguyên giá	231		1.195.322.161.481	1.194.598.838.980
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(590.123.396.023)	(555.499.517.271)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		114.196.635.423	112.690.990.964
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	114.196.635.423	112.690.990.964
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.594.302.476	12.984.540.039
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	13.468.161.724	13.468.161.724
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(873.859.248)	(483.621.685)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.573.397.027	9.745.302.416
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	6.573.397.027	9.745.302.416
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		898.157.511.214	933.707.159.958



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh


BÁO CÁO TÀI CHÍNH


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


Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		225.209.443.667	225.209.443.667
I. Vốn chủ sở hữu	410		225.209.443.667	225.209.443.667
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	225.209.443.667	225.209.443.667
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		-	-
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		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		-	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		898.157.511.214	933.707.159.958

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập


Lê Ngọc Phượng
Kế toán trưởng


Trần Thanh Bình
Tổng Giám đốc



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		118.760.144.292	111.566.221.764
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9, V.10, V.22	43.206.690.651	42.979.759.439
- Các khoản dự phòng	03	V.5, V.12	(1.838.240.347)	327.987.393
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	1.118.434.420	1.614.858.275
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, VI.7	(6.587.501.837)	(4.486.896.587)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.283.255.090	1.976.624.035
- Các khoản điều chỉnh khác	07	V.22	493.056.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		156.435.838.269	153.978.554.319
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.104.203.226	(6.845.125.184)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		98.170.259	(1.859.049.204)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(12.579.233.814)	(22.514.280.904)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.168.317.522	1.196.204.504
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.17, VI.4	(1.291.667.605)	(1.991.862.805)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(21.911.486.725)	(20.861.083.492)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(5.574.167.458)	(4.440.466.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		123.449.973.674	96.662.891.234
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.8, V.10, V.11, VII	(12.179.969.821)	(3.409.136.257)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.8, V.10, VI.7	361.111.111	719.977.508
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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	VI.3	6.480.677.958	4.309.384.222
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.338.180.752)	1.620.225.473

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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.20a	(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.23	(104.007.050.155)	(69.499.235.600)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(113.361.015.334)</i>	<i>(81.707.758.940)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4.750.777.588	16.575.357.767
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	55.347.154.287	38.771.796.520
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	60.097.931.875	55.347.154.287

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập

Lê Ngọc Phượng
Kế toán trưởng



Trần Thành Bình
Tổng Giám đốc



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 TNHH MTV Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (công ty mẹ) làm chủ sở hữu.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ và đầu tư kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản; Thu gom rác thải độc hại; Sản xuất nước uống đóng chai, nước đá viên; Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đại lý kinh doanh xăng dầu; Mua bán vật liệu xây dựng; Cho thuê văn phòng nhà xưởng, kho bãi; Dịch vụ vệ sinh môi trường, thu gom rác công nghiệp, xử lý nước thải.

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 Công ty

Công ty liên kết

Công ty chỉ đầu tư vào 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) có trụ sở chính tại B26-27 đường số 5, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là cung cấp dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, vệ sinh chung nhà cửa và các công trình khác. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty liên kết này là 26,19%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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

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 Công ty có 120 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 125 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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 TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 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.

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 tổng hợp 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

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

2. 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 Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty thực hiện thanh toán.



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Công ty 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 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Lộc (Ngân hàng Công ty 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 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Lộc (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp 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.

5. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chỉ có nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa và 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 bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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.

7. 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 Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và lợi thế kinh doanh. 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 được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Lợi thế kinh doanh

Lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp được ghi nhận theo 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi 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	06 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10 – 15

9. Tài sản cố định vô hình

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty 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 trong 08 năm.

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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>
Nhà	08 - 50
Cơ sở hạ tầng	37
Quyền sử dụng đất	37

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

13. 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 Công ty 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.

14. Vốn góp của chủ sở hữu

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VINH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vinh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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 lợi nhuận 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.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Hội đồng thành viên phê duyệt.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hoá 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 (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hoá dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty 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.
- Công ty 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.

17. 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 TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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.

18. 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.

19. 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 chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

20. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	852.783.033	1.236.746.683
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.100.733.461	12.609.813.755
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	54.144.415.381	41.500.593.849
Cộng	60.097.931.875	55.347.154.287

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>808.407.768</i>	<i>5.615.171.037</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 Thực phẩm Cholimex	504.538.042	38.892.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex	11.252.803	11.826.884
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	6.739.900	2.768.000
Công ty Cổ phần Merufa	26.976.330	-
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	256.953.735	183.510.596
Công ty TNHH Một thành viên Transimex Hi Tech Park Logistics	1.946.958	38.957.274
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>10.491.655.648</i>	<i>12.079.581.461</i>
Công ty TNHH MTV Kỹ nghệ Thực phẩm Vickyfood Việt Nam	2.301.071.280	3.677.272.491
Các khách hàng khác	8.190.584.368	8.402.308.970
Cộng	11.300.063.416	17.694.752.498



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật tư - Xăng dầu (COMECO)	257.380.400	3.456.265.600
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Lê Nguyễn	-	139.541.490
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đông Nam Phương	2.267.989.483	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Skyline	847.868.838	-
Các nhà cung cấp khác	202.794.207	484.572.770
Cộng	3.576.032.928	4.080.379.860

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex – là bên liên quan	4.378.241.672	(4.378.241.672)	4.696.233.995	(4.696.233.995)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn	181.856.461	(181.856.461)	181.856.461	(181.856.461)
Tạm ứng	6.287.109	-	22.287.109	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.000.000	-	15.000.000	-
Phải thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	7.397.460.756	-	2.932.724.543	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.723.741.242	-	1.749.529.733	-
Cộng	13.702.587.240	(4.560.098.133)	9.597.631.841	(4.878.090.456)

4b. 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).

5. 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
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 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	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	40.000.000	-	Trên 03 năm	40.000.000	-
Cộng		5.797.456.096	-		8.025.934.006	-



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.025.934.006	8.025.934.006
Hoàn nhập dự phòng	(2.228.477.910)	-
Số cuối năm	5.797.456.096	8.025.934.006

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	2.803.935.162	-	2.267.636.352	-
Nguyên liệu, vật liệu	470.934.880	-	129.398.364	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	201.712.514	-
Hàng hóa	1.608.093.962	-	2.382.387.033	-
Cộng	4.882.964.004	-	4.981.134.263	-

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	8.703.750	22.292.207
Sửa chữa, bảo trì thiết bị	221.232.276	216.043.321
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	60.898.417	48.911.048
Cộng	290.834.443	287.246.576

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	298.136.117	278.140.950
Chi phí sửa chữa	4.140.523.271	5.540.884.457
Lợi thế kinh doanh	748.241.217	2.136.774.105
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.386.496.422	1.789.502.904
Cộng	6.573.397.027	9.745.302.416

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	117.603.256.691	69.243.629.364	10.347.701.451	1.050.701.181	198.245.288.687
Mua trong năm	-	264.237.037	-	-	264.237.037
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	881.454.733	1.074.366.927	1.945.870.187	-	3.901.691.847
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	118.290.004.585	70.518.955.228	12.293.571.638	1.050.701.181	202.153.232.632
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	37.513.760.458	5.793.424.759	776.351.355	44.083.536.572
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 hao mòn					
Số đầu năm	64.853.899.599	50.165.125.168	8.541.714.763	993.008.224	124.553.747.754
Khấu hao trong năm	5.334.854.470	2.510.698.428	457.134.258	21.565.452	8.324.252.608
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	70.165.954.512	52.612.835.238	8.998.849.021	1.014.573.676	132.792.212.447
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	52.749.357.092	19.078.504.196	1.805.986.688	57.692.957	73.691.540.933
Số cuối năm	48.124.050.073	17.906.119.990	3.294.722.617	36.127.505	69.361.020.185
<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).

9. 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	694.390.000	471.291.422	223.098.578
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	587.056.000		
Khấu hao trong năm		78.344.082	
Số cuối năm	1.281.446.000	549.635.504	731.810.496
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	202.680.000		

10. 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	297.715.939.835	476.785.114.082	420.097.785.063	1.194.598.838.980
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	297.715.939.835	478.091.907.946	419.514.313.700	1.195.322.161.481
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	145.519.512.440	175.133.537.591	234.846.467.240	555.499.517.271
Khấu hao trong năm	8.019.284.568	15.516.179.299	11.512.105.470	35.047.569.337
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(423.690.585)	(423.690.585)
Số cuối năm	153.538.797.008	190.649.716.890	245.934.882.125	590.123.396.023



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Cơ sở hạ tầng</u>	<u>Cộng</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>152.196.427.395</u>	<u>301.651.576.491</u>	<u>185.251.317.823</u>	<u>639.099.321.709</u>
Số cuối năm	<u>144.177.142.827</u>	<u>287.442.191.056</u>	<u>173.579.431.575</u>	<u>605.198.765.458</u>

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, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Khu kho xưởng cho thuê đường số 5 (Kho 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	38.621.517.824	13.147.975.461	25.473.542.363
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	<u>1.195.322.161.481</u>	<u>590.123.396.023</u>	<u>605.198.765.458</u>



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 cho thuê 1, 2, 3 (Lô B26/II-B27/II đường số 5) 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).

11. 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 đính kèm.

12. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.468.161.724	(873.859.248)	13.468.161.724	(483.621.685)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc – Bến Lức ⁽ⁱⁱ⁾	4.868.161.724	-	4.868.161.724	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Chợ Lớn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành ^(iv)	8.600.000.000	(873.859.248)	8.600.000.000	(483.621.685)
Cộng	13.468.161.724	(873.859.248)	13.468.161.724	(483.621.685)

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304424152 ngày 21 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex (đổi tên từ Công ty Cổ phần May Cholimex) số tiền 4.007.000.000 VND, tương đương 26,19% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm công ty mẹ chuyển sang công ty cổ phần là 0 VND.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100839263 ngày 04 tháng 4 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (nay là Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc – Bến Lức số tiền 16.800.000.000 VND, tương đương 14% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này của Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm tại thời điểm công ty mẹ chuyển sang công ty cổ phần là 4.868.161.724 VND.

(iii) Công ty 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 Công ty được xác định lại giá trị tại thời điểm tại thời điểm công ty mẹ chuyển sang công ty cổ phần là 0 VND.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 thay đổi lần thứ 04 ngày 24 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành số tiền 8.600.000.000 VND, tương đương 11,17% vốn điều lệ.



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty 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.

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex đã thanh lý nhà xưởng hiện đang chuyển qua hoạt động cung ứng dịch vụ.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	483.621.685	155.634.292
Trích lập dự phòng bổ sung	390.237.563	327.987.393
Số cuối năm	873.859.248	483.621.685

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán nhiên liệu	115.609.556	135.219.700
Doanh thu dịch vụ	261.340.782	259.560.320
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác	227.187.613	213.685.161
Nhận cung cấp dịch vụ	1.021.426.473	1.000.242.019
Chi phí vệ sinh và chăm sóc cây xanh	3.013.563.979	2.906.431.256

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	186.160.000	228.477.910
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	-	228.477.910
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn	186.160.000	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	1.053.532.130	3.425.492.353
Công ty Cổ phần Cơ điện Liên Thành Việt Nam	647.263.274	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phú Thanh Long	74.696.920	1.063.938.403
Công ty Cổ phần môi trường Nam Việt	59.400.000	946.000.000
Công ty Cổ phần Tin học Viễn thông Petrolimex- Chi nhánh Miền Nam	-	355.134.600
Công ty TNHH Cơ khí Vĩnh Lộc	-	138.808.819
Các nhà cung cấp khác	272.171.936	921.610.531
Cộng	1.239.692.130	3.653.970.263

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	<i>5.140.785</i>	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	5.140.785	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>2.697.705.980</i>	<i>2.469.037.061</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tây Nam	1.648.755.726	1.648.755.726
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Lâm Sang	44.552.049	292.283.709
Các khách hàng khác	1.004.398.205	527.997.626
Cộng	2.702.846.765	2.469.037.061

15. 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	798.119.261	-	14.974.722.612 (15.259.589.303)		513.252.570	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.156.771.949	-	23.022.755.104 (21.911.486.725)		10.268.040.328	-
Thuế thu nhập cá nhân	113.618.048	-	1.131.301.139 (1.383.541.526)		-	138.622.339
Thuế tài nguyên	93.842.921	-	1.269.720.163 (1.254.742.360)		108.820.724	-
Tiền thuế đất	-	-	180.908.008 (180.908.008)		-	-
Thuế bảo vệ môi trường	448.087.884	-	2.242.608.180 (2.232.577.158)		458.118.906	-
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000 (6.000.000)		-	-
Cộng	10.610.440.063	-	42.828.015.206 (42.228.845.080)		11.348.232.528	138.622.339

Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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 theo quy định cho mặt hàng chịu thuế suất 5%
- Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 áp dụng theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội hàng hóa dịch vụ có các loại thuế suất khác nhau 08% hoặc 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	118.760.144.292	111.566.221.764
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	553.631.228	86.211.861
Thu nhập chịu thuế	119.313.775.520	111.652.433.625
Thu nhập miễn thuế	(4.200.000.000)	(3.360.000.000)
Thu nhập tính thuế	115.113.775.520	108.292.433.625
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	23.022.755.104	21.658.486.725



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước ngầm với mức 5%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

17. 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 tiền điện	627.018.902	689.255.919
Cộng	<u>641.740.802</u>	<u>712.390.334</u>

18. Doanh thu chưa thực hiện

18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến bên liên quan</i>	<i>919.334.336</i>	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	919.334.336	-
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức</i>	<i>18.693.240.549</i>	-
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>	<u>-</u>

18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến bên liên quan</i>	<i>24.438.971.122</i>	<i>26.277.639.794</i>
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex – Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	24.438.971.122	26.277.639.794
<i>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức</i>	<i>404.864.095.163</i>	<i>442.159.747.531</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	360.944.734.084	394.090.525.564
Cộng	<u>429.303.066.285</u>	<u>468.437.387.325</u>



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Phải trả khác****19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	60.261.181.068	75.007.050.155
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) – Lợi nhuận phải trả	60.261.181.068	75.007.050.155
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	5.703.626.579	118.020.416
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.320.582.356	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	383.044.223	118.020.416
Cộng	<u>65.964.807.647</u>	<u>75.125.070.571</u>

19b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	67.489.497.524	67.482.641.524
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) - Phải trả về cổ phần hóa	67.271.167.524	67.271.167.524
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược	218.330.000	211.474.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	43.020.660.637	43.277.324.667
Các khoản phải trả ký cược, ký quỹ dài hạn	43.020.660.637	43.277.324.667
Cộng	<u>110.510.158.161</u>	<u>110.759.966.191</u>

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay**20a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</i>	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
<i>Vay ngắn hạn phải trả tổ chức khác</i>	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	<u>8.524.575.000</u>	<u>9.630.428.572</u>

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	<u>(9.353.965.179)</u>	<u>(11.660.596.656)</u>
Số cuối năm	<u>8.524.575.000</u>	<u>9.630.428.572</u>

Công ty có khả năng trả được khoản vay ngắn hạn.



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Vay dài hạn

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

(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 sổ giấy chứng nhận lần lượt là BK 704991, BK 704992 và BK 704994 (xem thuyết minh số V.10) và ký quỹ (xem thuyết minh số V.4b).

(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, 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, 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 cho thuê 1, 2, 3 (Lô B26/II-B27/II đường số 5) (xem thuyết minh số V.8 và V.10).

Công ty có khả năng trả được khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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:

	Năm nay	Năm trước
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

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Giảm khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.397.290.886	2.393.434.730	-	(2.205.201.899)	2.585.523.717
Quỹ phúc lợi	4.305.243.021	2.872.121.675	(10.200.000)	(1.913.206.102)	5.253.958.594
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.455.759.457	1.210.651.715	-	(1.455.759.457)	1.210.651.715
Tổng	8.158.293.364	6.476.208.120	(10.200.000)	(5.574.167.458)	9.050.134.026

22. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định
Số đầu năm	855.155.725
Tăng khác (Nhận cấp quỹ từ công ty mẹ)	493.056.000
Hao mòn tài sản cố định	(243.475.376)
Số cuối năm	1.104.736.349

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	225.209.443.667	-	225.209.443.667
Lợi nhuận trong năm trước	-	89.907.735.039	89.907.735.039
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	(6.400.684.884)	(6.400.684.884)
Chuyển lợi nhuận về Công ty mẹ	-	(83.507.050.155)	(83.507.050.155)
Số dư cuối năm trước	225.209.443.667	-	225.209.443.667
Số dư đầu năm nay	225.209.443.667	-	225.209.443.667
Lợi nhuận trong năm nay	-	95.737.389.188	95.737.389.188
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	(6.476.208.120)	(6.476.208.120)
Chuyển lợi nhuận về Công ty mẹ	-	(89.261.181.068)	(89.261.181.068)
Số dư cuối năm nay	225.209.443.667	-	225.209.443.667

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 225.209.443.667 VND.

23c. Phân phối lợi nhuận

Căn cứ vào Quyết định số 08/QĐ-CHOLIMEX ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Công ty mẹ) v/v giao chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 cho Công ty, Công ty đã tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	VND
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho người lao động (5% lợi nhuận sau thuế):	4.786.869.459
Trích lập Quỹ phúc lợi xã hội (0,5% lợi nhuận sau thuế):	478.868.946
Trích lập Quỹ khen thưởng Ban điều hành (25% lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch):	1.210.651.715
Lợi nhuận còn lại chuyển về công ty mẹ:	89.261.181.068



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

24a. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 167,89 USD (số đầu năm là 181,09 USD).

24b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Chí Vỹ	201.937.900	201.937.900
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Kiến Thiện	96.000.000	96.000.000
Công ty Dân dụng Công nghiệp - Trường An Nhơn Tây (Củ Chi)	245.855.476	245.855.476
Cộng	543.793.376	543.793.376

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	265.588.987.705	281.956.727.756
Doanh thu dịch vụ đã cung cấp	66.023.385.273	69.979.492.255
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	149.353.189.368	143.099.570.139
Cộng	480.965.562.346	495.035.790.150

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 công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.12, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex		
Doanh thu cho thuê kho	2.880.000.000	5.760.000.000
Doanh thu dịch vụ	8.905.261.993	11.630.961.885
Doanh thu bán nhiên liệu	874.193.498	1.441.207.486
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc – Bến Lức		
Doanh thu bán nhiên liệu	62.816.714	40.320.489
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	40.582.696
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 Đầu tư và Xây dựng Cholimex		
Doanh thu dịch vụ	11.623.635	12.863.682



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Vinaprint</i>		
Doanh thu cho thuê kho	5.745.600.000	5.320.741.608
Doanh thu dịch vụ	266.300.335	238.164.441
<i>Công ty Cổ phần Merufa</i>		
Doanh thu dịch vụ	277.687.506	369.550.029
Doanh thu bán nhiên liệu	37.438.315	32.698.932
<i>Công ty Cổ phần Transimex Logistics</i>		
Doanh thu bán nhiên liệu	2.174.636.257	2.262.940.502
<i>Công ty TNHH Một thành viên Transimex Hi Tech Park Logistics</i>		
Doanh thu bán nhiên liệu	335.793.874	526.379.759
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	249.541.466.098	265.440.195.123
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	38.276.020.995	38.590.059.146
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	45.884.589.031	46.587.678.674
Cộng	<u><u>333.702.076.124</u></u>	<u><u>350.617.932.943</u></u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.280.677.958	949.384.222
Lãi tiền gửi ký quỹ	78.600.000	72.247.397
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	24.352.149	124.797.195
Cổ tức được chia	4.200.000.000	3.360.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	46.594.741	163.239.108
Cộng	<u><u>6.630.224.848</u></u>	<u><u>4.669.667.922</u></u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	1.283.255.090	1.976.624.035
Dự phòng tổn thất đầu tư	390.237.563	327.987.393
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><u>2.791.927.073</u></u>	<u><u>3.948.797.703</u></u>



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.924.574.997	6.230.561.867
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	46.988.416	125.913.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.051.025.167	1.094.937.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	316.797.770	279.044.601
Các chi phí khác	1.136.231.468	1.188.383.013
Cộng	<u>9.475.617.818</u>	<u>8.918.841.069</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	19.240.280.675	19.548.564.675
Chi phí đồ dùng văn phòng	254.294.519	172.939.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.126.629.611	1.046.803.251
Thuế, phí và lệ phí	71.401.217	40.505.174
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.228.477.910)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	643.883.646	636.054.670
Các chi phí khác	4.663.841.150	4.485.076.318
Cộng	<u>23.771.852.908</u>	<u>25.929.943.676</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	106.823.879	177.512.365
Thanh lý công cụ dụng cụ	37.425.959	156.380.993
Thu tiền hủy cọc thuê nhà xưởng	857.568.305	591.366.834
Thu nhập từ xử lý hàng thừa	408.277.005	342.553.333
Thu nhập khác	49.600.699	45.230.958
Cộng	<u>1.459.695.847</u>	<u>1.313.044.483</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, tiền phạt	553.631.228	36.211.861
Chi phí khác	233.598	553.539
Cộng	<u>553.864.826</u>	<u>36.765.400</u>

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.976.958.638	20.314.828.485
Chi phí nhân công	30.430.187.037	29.425.707.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.206.690.651	42.979.759.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.363.021.126	10.779.955.526
Chi phí khác	14.011.866.165	15.859.407.343
Cộng	<u>116.988.723.617</u>	<u>119.359.657.869</u>



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

1a. 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 thành viên và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, 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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bao gồm lương và thưởng trong năm là 4.084.334.273 VND (năm trước là 4.275.200.899 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX)	Công ty mẹ
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh	Đại diện cổ đông Nhà nước nắm giữ 49% vốn điều lệ Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc - Bến Lức	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Cholimex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Logistics Vĩnh Lộc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình	Công ty liên kết của Công ty mẹ



CÔNG TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Thăng Long	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thủy Đặc sản	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại Phú Nhuận	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaprint	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Merufa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Transimex Logistics	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Transimex Hi Tech Park Logistics	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ

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.12 và giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX)</i>		
Chuyển lợi nhuận	89.261.181.068	83.507.050.155
Phải trả tiền thuê kho	3.671.827.200	3.671.827.200
Phí quản lý nhãn hiệu hàng hóa	10.185.185	10.185.185
Mua hàng hóa	553.236.222	177.862.783
Chi phí tiếp khách	-	2.090.909
Mua dịch vụ	-	36.671.111
<i>Công ty Cổ phần Thực phẩm Cholimex</i>		
Mua hàng hóa	29.533.767	46.347.210
Chi phí tiếp khách	-	8.212.960
Mua dịch vụ	-	737.028
Nhận đặt cọc	6.856.000	13.768.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex</i>		
Chi phí xây dựng	-	800.458.457
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc – Bến Lức</i>		
Cổ tức được chia	4.200.000.000	3.360.000.000

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 TY TNHH MTV KHU CÔNG NGHIỆP VĨNH LỘC

Địa chỉ: Lô A59/1 đường số 7, Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.2, V.4b, V.13, V.14, V.18, V.19 và V.20.

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

2. 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.

3. Thông tin khác

Theo kiến nghị tại Báo cáo kiểm toán ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Cơ quan Kiểm toán Nhà nước có yêu cầu Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (CHOLIMEX) (công ty mẹ) báo cáo Ban chỉ đạo cổ phần hóa trên cơ sở kết quả kiểm toán trình Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt quyết toán giá trị phần vốn Nhà nước của công ty mẹ đầu tư vào Công ty tại thời điểm công ty mẹ chính thức chuyển thành công ty cổ phần làm căn cứ để công ty mẹ thực hiện nộp ngân sách Nhà nước theo quy định và điều chỉnh báo cáo quyết toán cổ phần hóa. Báo cáo tài chính của Công ty sẽ được điều chỉnh lại (nếu có) cho phù hợp với báo cáo quyết toán cổ phần hóa của công ty mẹ đã được phê duyệt.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập biểu



Lê Ngọc Phượng
Kế toán trưởng



Trần Thanh Bình
Tổng Giám đốc





**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn