CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam", CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305268812, E=hongviet@saigonvrg.com.vn
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.31 11:25:04+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 43

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

GCNĐT Số	*Ngày*	*Nội dung*
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời tại Phường Gia Lộc, Phường An Tịnh, Xã Truông Mít, và Xã Hưng Thuận, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Bình Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã "SIP" theo Quyết định số 306/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 29 tháng 6 năm 2023. Theo Quyết định số 1280/TB-SGDHCM của HOSE ngày 31 tháng 7 năm 2023, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 8 tháng 8 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư - tái định cư và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Khu phố Phước Đức B, Phường Gia Lộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát ("BKS") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và 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 những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future with confidence

Số tham chiếu: 11660850/68631461

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Bùi Minh Toàn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6375-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**11.284.735.061.322**	**8.371.547.737.418**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***685.579.850.794***	***520.791.222.604***
111	1. Tiền		187.195.269.436	166.989.957.405
112	2. Các khoản tương đương tiền		498.384.581.358	353.801.265.199
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.480.684.788.483***	***2.334.307.873.132***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	42.367.014.023
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.480.684.788.483	2.291.940.859.109
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***8.143.002.598.152***	***4.513.558.015.407***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	367.314.216.601	326.840.936.529
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	69.240.629.145	29.838.235.697
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.925.000.000.000	1.606.363.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.785.504.172.605	2.554.571.432.491
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	***IV. Hàng tồn kho***		***179.622.931.528***	***255.052.168.112***
141	1. Hàng tồn kho	11	179.622.931.528	255.052.168.112
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***795.844.892.365***	***747.838.458.163***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.236.354.064	5.250.057.034
152	2. Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	18	788.608.538.301	742.588.401.129

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**10.626.331.232.265**	**10.424.415.850.577**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***449.953.233.095***	***446.394.010.595***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	449.953.233.095	446.394.010.595
220	***II. Tài sản cố định***		***1.164.891.234.292***	***1.162.827.013.283***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.164.124.927.388	1.162.506.722.902
222	Nguyên giá		1.856.562.417.565	1.680.546.733.347
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(692.437.490.177)	(518.040.010.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình		766.306.904	320.290.381
228	Nguyên giá		2.278.308.655	1.540.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.512.001.751)	(1.220.018.274)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***4.976.070.004.046***	***4.669.236.523.521***
231	1. Nguyên giá		5.959.764.172.531	5.466.983.698.267
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(983.694.168.485)	(797.747.174.746)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***1.997.652.428.500***	***2.116.555.454.451***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		58.151.497.068	58.151.497.068
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.939.500.931.432	2.058.403.957.383
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***2.017.016.115.383***	***2.009.974.478.824***
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.345.278.689.475	1.327.278.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		687.961.357.124	687.961.357.124
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.223.931.216)	(5.265.567.775)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***20.748.216.949***	***19.428.369.903***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		20.748.216.949	19.428.369.903
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**21.911.066.293.587**	**18.795.963.587.995**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**18.103.933.436.733**	**15.597.783.661.788**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.992.075.431.514***	***3.775.709.774.902***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	111.273.164.872	240.003.937.521
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.059.800.115	2.301.279.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	204.014.034.603	166.232.356.084
314	4. Phải trả người lao động		7.373.163.084	7.872.496.288
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		7.330.812.294	3.304.468.388
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	289.661.929.499	270.583.159.093
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	185.693.279.199	263.004.272.243
320	8. Vay ngắn hạn	23	3.740.935.248.839	2.461.264.007.983
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	444.733.999.009	361.143.798.132
330	***II. Nợ dài hạn***		***13.111.858.005.219***	***11.822.073.886.886***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.512.372.036.502	2.391.449.888.269
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	9.337.709.253.506	8.187.011.327.273
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	100.492.903.938	12.502.699.650
338	4. Vay dài hạn	23	1.067.626.800.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	93.657.011.273	99.038.771.694
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.807.132.856.854**	**3.198.179.926.207**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***3.807.132.856.854***	***3.198.179.926.207***
411	1. Vốn cổ phần		2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		2.421.129.430.000	*2.105.334.030.000*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		328.914.876.022	180.678.898.431
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.057.088.550.832	912.166.997.776
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*206.879.452.277*	*134.460.550.168*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm*		*850.209.098.555*	*777.706.447.608*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**21.911.066.293.587**	**18.795.963.587.995**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**7.553.091.273.460**	**6.845.883.707.704**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**7.553.091.273.460**	**6.845.883.707.704**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**(6.457.852.579.440)**	**(5.968.073.653.060)**
20	**5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.095.238.694.020**	**877.810.054.644**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**25.2**	**546.787.156.265**	**448.821.149.311**
22	**7. Chi phí tài chính**	**27**	**(173.472.438.563)**	**(78.245.212.062)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(161.410.653.562)*	*(75.658.228.085)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**28**	**(72.288.917.608)**	**(16.302.427.273)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**28**	**(63.139.962.356)**	**(51.321.200.415)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.333.124.531.758**	**1.180.762.364.205**
31	**11. Thu nhập khác**		**20.479.759.445**	**8.697.875.395**
32	**12. Chi phí khác**		**(7.379.733.614)**	**(646.106.992)**
40	**13. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**13.100.025.831**	**8.051.768.403**
50	**14. Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.346.224.557.589**	**1.188.814.132.608**
51	**15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành**	**30.1**	**(259.284.276.455)**	**(206.227.454.357)**
52	**16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**30.3**	**5.381.760.421**	**5.653.172.357**
60	**17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**1.092.322.041.555**	**988.239.850.608**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.346.224.557.589**	**1.188.814.132.608**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29	360.998.236.776	329.051.013.159
03	Dự phòng		10.958.363.441	1.535.218.348
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(498.208.915.422)	(429.631.974.581)
06	Chi phí lãi vay	27	161.410.653.562	75.658.228.085
07	Khoản điều chỉnh khác		1.082.664.616	
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.382.465.560.562**	**1.165.426.617.619**
09	Tăng các khoản phải thu		(247.031.789.065)	(1.698.979.294.479)
10	Giảm hàng tồn kho		75.429.236.584	104.869.482.906
11	Tăng các khoản phải trả		1.081.174.459.155	298.738.111.236
12	Tăng chi phí trả trước		(3.306.144.076)	(4.124.446.267)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		42.367.014.023	45.521.843.461
14	Tiền lãi vay đã trả		(157.410.222.098)	(74.813.247.500)
15	Thuế TNDN đã nộp	18	(223.000.000.000)	(156.641.150.878)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(10.292.584.931)	(13.949.178.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**1.940.395.530.154**	**(333.951.261.902)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản		(498.138.188.534)	(476.245.159.848)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	814.242.424
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(11.874.677.761.480)	(9.454.003.477.211)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		9.367.297.662.995	7.988.564.574.750
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý các khoản đầu tư		-	140.646.752.074
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		422.170.869.299	347.824.877.037
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(2.601.347.417.720)**	**(1.452.398.190.774)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	6.588.432.915.947	7.136.690.212.542
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(5.373.206.075.091)	(5.165.725.876.028)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	24.3	(389.486.325.100)	(319.618.156.800)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**825.740.515.756**	**1.651.346.179.714**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**164.788.628.190**	**(135.003.272.962)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**520.791.222.604**	**655.794.495.566**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**685.579.850.794**	**520.791.222.604**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

GCNĐT Số	*Ngày*	*Nội dung*
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời tại Phường Gia Lộc, Phường An Tịnh, Xã Truông Mít, và Xã Hưng Thuận, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Bình Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã "SIP" theo Quyết định số 306/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 29 tháng 6 năm 2023. Theo Quyết định số 1280/TB-SGDHCM của HOSE ngày 31 tháng 7 năm 2023, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 8 tháng 8 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư - tái định cư và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Khu phố Phước Đức B, Phường Gia Lộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 512 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 503).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3. *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4. *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

3.3. *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho chủ yếu là giá trị bất động sản đã hoàn thành hoặc đang xây dựng chủ yếu để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê lại hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc năm tài chính và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.6 Thuê tài sản

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 – 48 năm
Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	50 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.9 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 48 năm
Máy móc và thiết bị	4 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm

3.10 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án bất động sản được đầu tư nhằm mục đích cho thuê lại dài hạn của Công ty mà chưa hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi phí xây dựng cơ bản không được trích khấu hao cho đến khi nó đã hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.11 *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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hoạt động cho thuê lại tài sản

Doanh thu cho thuê lại đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Khi bất động sản (nhà phố) được xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 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 trong tương lai 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 kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.20 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	746.612.731	547.485.259
Tiền gửi ngân hàng	186.448.656.705	166.442.472.146
Các khoản tương đương tiền *(*)*	498.384.581.358	353.801.265.199
TỔNG CỘNG	**685.579.850.794**	**520.791.222.604**

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm và hưởng lãi suất áp dụng.

Một số khoản tiền gửi kỳ hạn được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn (*Thuyết minh số 23.2)*

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	91.090.154.560	79.082.558.699
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	46.027.500.850	43.151.032.876
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	32.369.638.625	23.576.499.675
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	31.856.235.031	28.914.175.197
Công ty TNHH Dệt sợi Continental	15.426.859.480	12.870.534.166
Công ty TNHH Jinyu Tire (Việt Nam)	14.375.412.933	10.448.099.906
Khác	136.168.415.122	128.798.036.010
TỔNG CỘNG	**367.314.216.601**	**326.840.936.529**
Trong đó:		
Các bên khác	*366.923.983.320*	*326.576.347.587*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*390.233.281*	*264.588.942*

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Xây Dựng CBC	15.797.479.060	-
Khác	53.443.150.085	29.838.235.697
TỔNG CỘNG	**69.240.629.145**	**29.838.235.697**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**65.167.450.145**	**25.765.056.697**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn dành cho đối tác kinh doanh, với thời hạn dưới 12 tháng và lãi suất áp dụng theo từng hợp đồng. Các khoản này được đảm bảo bằng tài sản đảm bảo của bên đi vay (10,72% số dư) và các khoản cho vay còn lại (89,28% số dư cuối năm) được bên thứ ba phối hợp cùng với bên đi vay để cân đối, quản lý dòng tiền và đôn đốc thu hồi các khoản cho vay, đầu tư, tiền gửi để đảm bảo thanh toán đầy đủ nghĩa vụ của Công ty tại bên thứ ba khi đến hạn thanh toán thông qua thỏa thuận hợp tác với bên thứ ba.

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.785.504.172.605**	**2.554.571.432.491**
Tạm ứng cho đền bù đất	2.635.466.552.377	2.376.032.755.887
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	*2.344.830.378.604*	*2.085.396.571.114*
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	*198.123.780.710*	*198.123.791.710*
Dự án KCN Đông Nam	*92.512.393.063*	*92.512.393.063*
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	142.548.457.460	66.510.411.337
Tạm ứng cho nhân viên	1.951.743.117	1.674.993.999
Số dư tài khoản giao dịch ký quỹ	409.321.099	105.120.804.233
Khác	5.128.098.552	5.232.467.035
Dài hạn	**449.953.233.095**	**446.394.010.595**
Tạm ứng cho nhân viên *(*)*	449.641.946.250	446.082.723.750
Đặt cọc	311.286.845	311.286.845
TỔNG CỘNG	**3.235.457.405.700**	**3.000.965.443.086**
Trong đó:		
Các bên khác	*2.784.604.116.973*	*2.554.039.775.694*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*450.853.288.727*	*446.925.667.392*

(*) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Công ty.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

Đối tượng nợ	*Số cuối năm và số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	126.186.234.927	199.591.871.251
Trong đó:		
Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	*38.631.930.600*	*115.857.741.041*
Dự án Khu tái định cư Bến Sắn	*87.554.304.327*	*83.734.130.210*
Thành phẩm bất động sản	37.277.362.413	31.122.959.458
Hàng hóa	2.936.929.590	9.970.637.199
Khác	13.222.404.598	14.366.700.204
TỔNG CỘNG	**179.622.931.528**	**255.052.168.112**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	528.875.727.848	982.482.956.906	164.199.712.212	4.988.336.381	1.680.546.733.347
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	33.895.460.509	122.665.144.968	13.583.489.164	-	170.144.094.641
Mua mới trong năm	-	1.598.526.963	4.606.620.358	1.110.886.700	7.316.034.021
Giảm khác trong năm	-	-	(1.444.444.444)	-	(1.444.444.444)
Số cuối năm	562.771.188.357	1.106.746.628.837	180.945.377.290	6.099.223.081	1.856.562.417.565
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*14.502.378.892*	*6.094.527.193*	*19.209.317.576*	*1.382.883.836*	*41.189.107.497*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(157.415.643.569)	(293.136.553.740)	(64.846.759.148)	(2.641.053.988)	(518.040.010.445)
Khấu hao trong năm	(37.598.601.540)	(112.859.595.442)	(23.440.713.434)	(860.349.144)	(174.759.259.560)
Giảm khác trong năm	-	-	361.779.828	-	361.779.828
Số cuối năm	(195.014.245.109)	(405.996.149.182)	(87.925.692.754)	(3.501.403.132)	(692.437.490.177)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	371.460.084.279	689.346.403.166	99.352.953.064	2.347.282.393	1.162.506.722.902
Số cuối năm	367.756.943.248	700.750.479.655	93.019.684.536	2.597.819.949	1.164.124.927.388

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	*Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.560.928.257.873	906.055.440.394	5.466.983.698.267
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	265.574.059.775	227.206.414.489	492.780.474.264
Số cuối năm	4.826.502.317.648	1.133.261.854.883	5.959.764.172.531
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(643.504.358.030)	(154.242.816.716)	(797.747.174.746)
Khấu hao trong năm	(103.619.024.929)	(82.327.968.810)	(185.946.993.739)
Số cuối năm	(747.123.382.959)	(236.570.785.526)	(983.694.168.485)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.917.423.899.843	751.812.623.678	4.669.236.523.521
Số cuối năm	4.079.378.934.689	896.691.069.357	4.976.070.004.046
Trong đó:			
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 23.2)	-	143.878.232.117	143.878.232.117

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê lại và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê lại bất động sản đầu tư	481.686.310.018	374.249.793.139
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong năm	185.946.993.739	184.736.423.146

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 61.953.246.726 VND (2024: 26.776.798.740 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp phục vụ công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu Liên Hợp Công Nghiệp – Đô thị – Dịch vụ, Phước Đông Bời Lời (giai đoạn 3) – Phần khu công nghiệp.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

15.1 *Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu dân cư Đông Nam *(*)*	58.151.497.068	58.151.497.068

(*) Các chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng tại các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư đã được phân loại là dài hạn tại ngày báo cáo, dựa trên thời gian tương ứng mà Công ty kỳ vọng sẽ hoàn thành xây dựng để chuyển sang thành phẩm bất động sản tương ứng.

15.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.065.042.855.780	1.092.480.001.339
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	609.801.670.234	714.619.639.367
Dự án KCN Đông Nam	235.143.173.441	221.791.084.700
Khác	29.513.231.977	29.513.231.977
TỔNG CỘNG	**1.939.500.931.432**	**2.058.403.957.383**

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác từ Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3) được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức *(Thuyết minh số 23.2)*

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 16.1)*	1.345.278.689.475	1.327.278.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.2)*	687.961.357.124	687.961.357.124
TỔNG CỘNG	**2.033.240.046.599**	**2.015.240.046.599**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(16.223.931.216)	(5.265.567.775)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.017.016.115.383**	**2.009.974.478.824**

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 *Đầu tư vào các công ty con*

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*				*Số đầu năm*			
		Giá gốc đầu tư (VND)	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết %*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết %*
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước *(*)*	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec *(*)*	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành *(*)*	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn *(*)*	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG *(*)*	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 *Đầu tư vào các công ty con* (tiếp theo)

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*				*Số đầu năm*			
		Giá gốc đầu tư (VND)	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết %*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết %*
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức *(*)*	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	65.330.000.000	-	65.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành *(*)*	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên	9.994.800.000	(5.146.021.153)	4.848.778.847	99,95	9.994.800.000	(5.265.567.775)	4.729.232.225	99,95
TỔNG CỘNG		**1.345.278.689.475**	**(5.146.021.153)**	**1.340.132.668.322**		**1.327.278.689.475**	**(5.265.567.775)**	**1.322.013.121.700**	

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào vào công ty con này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 do các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 *Đầu tư vào đơn vị khác*

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*				*Số đầu năm*			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN	19,95	572.219.447.061	-	572.219.447.061	19,95	572.219.447.061	-	572.219.447.061
Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Cao Su Miền Nam	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng	7,57	115.741.910.063	(11.077.910.063)	104.664.000.000	8,3	115.741.910.063	-	115.741.910.063
TỔNG CỘNG			**687.961.357.124**	**(11.077.910.063)**	**676.883.447.061**		**687.961.357.124**	**-**	**687.961.357.124**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	51.097.631.773	148.595.892.074
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	12.829.557.113	11.195.947.858
CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	10.385.641.928	19.026.037.235
Khác	36.960.334.058	61.186.060.354
TỔNG CỘNG	**111.273.164.872**	**240.003.937.521**
Trong đó:		
Các bên khác	*95.518.927.186*	*222.397.203.652*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*15.754.237.686*	*17.606.733.869*

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu:				
Thuế GTGT được khấu trừ	742.588.401.129	519.173.052.378	(473.152.915.206)	788.608.538.301
Phải nộp:				
Thuế TNDN	160.211.913.533	259.284.276.455	(223.000.000.000)	196.496.189.988
Thuế thu nhập cá nhân	6.020.442.551	13.833.164.838	(12.335.762.774)	7.517.844.615
TỔNG CỘNG	**166.232.356.084**	**273.117.441.293**	**(235.335.762.774)**	**204.014.034.603**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê lại	2.512.372.036.502	2.391.449.888.269

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối năm thể hiện phần tiền cho thuê lại đất nhận trước từ các khách hàng thuê đất (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại các khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận vào doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê lại) trong các năm tài chính trong tương lai.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**185.693.279.199**	**263.004.272.243**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê lại đất và nhà xưởng	138.496.955.924	207.889.691.178
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	37.293.104.356	44.986.946.047
Khác	9.903.218.919	10.127.635.018
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê nhà xưởng	100.492.903.938	12.502.699.650
TỔNG CỘNG	**286.186.183.137**	**275.506.971.893**
Trong đó:		
Các bên khác	*286.032.183.137*	*275.352.971.893*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*154.000.000*	*154.000.000*

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	361.143.798.132	312.002.971.177
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(Thuyết minh số 24.1)*	93.882.785.808	77.634.634.955
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn Người lao động (ESOP)	-	(14.544.630.000)
Sử dụng quỹ	(10.292.584.931)	(13.949.178.000)
Số cuối năm	444.733.999.009	361.143.798.132

23. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn	**2.461.264.007.983**	**6.370.865.851.478**	**(5.301.706.075.091)**	**210.511.464.469**	**3.740.935.248.839**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	2.252.669.607.983	6.370.865.851.478	(5.085.394.610.622)	-	3.538.140.848.839
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	208.594.400.000	-	(216.311.464.469)	210.511.464.469	202.794.400.000
Vay dài hạn	**1.132.071.200.000**	**217.567.064.469**	**(71.500.000.000)**	**(210.511.464.469)**	**1.067.626.800.000**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.2)*	1.132.071.200.000	217.567.064.469	(71.500.000.000)	(210.511.464.469)	1.067.626.800.000
TỔNG CỘNG	**3.593.335.207.983**	**6.588.432.915.947**	**(5.373.206.075.091)**	**-**	**4.808.562.048.839**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Công ty thực hiện các khoản vay tín chấp với lãi suất theo từng giấy nhận nợ này nhằm mục đích tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Chi tiết của các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	1.247.959.535.430	Từ ngày 23 tháng 1 năm 2026 đến ngày 23 tháng 6 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	608.193.821.509	Từ ngày 17 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư	552.558.543.120	Từ ngày 17 tháng 9 năm 2026 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	476.924.125.973	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2026 đến ngày 7 tháng 7 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	362.745.040.266	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2026 đến ngày 5 tháng 3 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	289.759.782.541	Ngày 15 tháng 5 năm 2026 đến ngày 7 tháng 7 năm 2026
TỔNG CỘNG	**3.538.140.848.839**	

23. VAY (tiếp theo)

23.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

Công ty thực hiện các khoản vay với lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Chi tiết của các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	991.474.000.000	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2031	Tài trợ chi phí thực hiện dự án KCN Phước Đông Bời Lời (Giai đoạn 3)	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác từ Dự án KCN - Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3) (*Thuyết minh số 15.2*)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	200.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 10 năm 2030	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự Án hệ thống điện mặt trời tại các KCN Phước Đông, KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Đông Nam	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 184 ngày tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP Bank"), trị giá 106.500.000.000 VND, và khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại VP Bank, trị giá 150.000.000.000 VND (*Thuyết minh số 5*)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư	78.947.200.000	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2026 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng tại KCN Lê Minh Xuân 3	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (*Thuyết minh số 13*)
TỔNG CỘNG	**1.270.421.200.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*202.794.400.000*			
Vay dài hạn	*1.067.626.800.000*			

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số đầu năm	1.818.079.230.000	58.097.895.871	716.471.111.483	2.592.648.237.354
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	272.710.170.000	-	(272.710.170.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo ESOP	14.544.630.000	-	-	14.544.630.000
Cổ tức công bố	-	-	(109.084.753.800)	(109.084.753.800)
Tạm ứng cổ tức	-	-	(210.533.403.000)	(210.533.403.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	122.581.002.560	(122.581.002.560)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(77.634.634.955)	(77.634.634.955)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	988.239.850.608	988.239.850.608
Số cuối năm	2.105.334.030.000	180.678.898.431	912.166.997.776	3.198.179.926.207
Năm nay				
Số đầu năm	2.105.334.030.000	180.678.898.431	912.166.997.776	3.198.179.926.207
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức *(Thuyết minh số 24.3)*	315.795.400.000	-	(315.795.400.000)	-
Cổ tức công bố *(Thuyết minh số 24.3)*	-	-	(147.373.382.100)	(147.373.382.100)
Tạm ứng cổ tức *(**)*	-	-	(242.112.943.000)	(242.112.943.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển *(*)*	-	148.235.977.591	(148.235.977.591)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	(93.882.785.808)	(93.882.785.808)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.092.322.041.555	1.092.322.041.555
Số cuối năm	2.421.129.430.000	328.914.876.022	1.057.088.550.832	3.807.132.856.854

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế và trích lập quỹ đầu tư, phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 3402/NQHĐQT-SVI ngày 5 tháng 11 năm 2025, Hội đồng Quản trị thông qua việc thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền mặt tại mức 1.000 VND/cổ phiếu, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phần*	*Giá trị VND'000*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	47.915.385	479.153.850	19,79	41.665.553	416.655.530	19,79
Ông Trần Mạnh Hùng	20.910.280	209.102.800	8,64	21.682.853	216.828.530	10,30
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	21.780.840	217.808.400	9,00	18.939.861	189.398.610	9,00
Ông Lư Thanh Nhã	18.306.546	183.065.460	7,56	15.918.736	159.187.360	7,56
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	133.199.892	1.331.998.920	55,01	112.326.400	1.123.264.000	53,35
TỔNG CỘNG	**242.112.943**	**2.421.129.430**	**100**	**210.533.403**	**2.105.334.030**	**100**

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.3 *Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
Phát hành cổ phiếu mới *(i)*	315.795.400.000	287.254.800.000
Số cuối năm	2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố *(ii)*	389.486.325.100	319.618.156.800
Cổ tức đã trả bằng tiền	389.486.325.100	319.618.156.800

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025:

(i) Công ty đã thực hiện phát hành thêm 31.579.540 cổ phần để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận chưa phân phối với mức giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành đã hoàn tất vào ngày 15 tháng 7 năm 2025. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 2.105.334.030.000 VND lên 2.421.129.430.000 VND và việc thay đổi này đã được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 22 vào ngày 25 tháng 8 năm 2025.

(ii) Công ty đã chi trả cổ tức trong năm bằng tiền mặt tại mức 1.700 VND/cổ phiếu với tổng giá trị 389.486.325.100 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu được phép phát hành	242.112.943	210.533.403
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	*242.112.943*	*210.533.403*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*242.112.943*	*210.533.403*

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	6.543.112.877.179	6.161.378.134.902
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	492.097.919.825	419.889.297.985
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	297.604.888.851	263.586.455.113
Doanh thu bán bất động sản	220.254.435.783	729.655.963
Doanh thu bán hàng hóa	21.151.822	300.163.741
TỔNG CỘNG	**7.553.091.273.460**	**6.845.883.707.704**
Trong đó:		
Các bên khác	*7.551.706.233.913*	*6.844.249.827.433*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*1.385.039.547*	*1.633.880.271*

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi ngân hàng, cho vay	367.274.515.422	183.949.704.963
Thu nhập từ cổ tức	130.934.400.000	198.098.755.000
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	47.802.430.493	64.115.683.889
Khác	775.810.350	2.657.005.459
TỔNG CỘNG	**546.787.156.265**	**448.821.149.311**
Trong đó:		
Các bên khác	*446.939.356.265*	*284.526.709.311*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*99.847.800.000*	*164.294.440.000*

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	6.032.535.419.166	5.649.167.804.467
Giá vốn dịch vụ tiện ích khác trong KCN	233.557.808.615	203.153.089.068
Giá vốn thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	103.543.731.056	89.829.254.869
Giá vốn bất động sản	88.203.647.107	315.116.293
Giá vốn hàng hóa	11.973.496	221.420.666
Giá vốn thuê lại đất do thay đổi tổng mức đầu tư	-	25.386.967.697
TỔNG CỘNG	**6.457.852.579.440**	**5.968.073.653.060**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	161.410.653.562	75.658.228.085
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	10.958.363.441	1.535.218.348
Khác	1.103.421.560	1.051.765.629
TỔNG CỘNG	**173.472.438.563**	**78.245.212.062**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**72.288.917.608**	**16.302.427.273**
Chi phí môi giới	62.106.679.459	5.810.674.710
Chi phí tiếp thị	6.382.252.206	7.810.855.596
Chi phí nhân viên	2.594.371.808	2.251.405.963
Khác	1.205.614.135	429.491.004
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**63.139.962.356**	**51.321.200.415**
Chi phí nhân viên	40.341.616.276	31.090.015.084
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.638.970.820	4.340.282.029
Chi phí khấu hao	2.095.052.188	1.536.259.387
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	1.076.336.774	879.964.280
Khác	14.987.986.298	13.474.679.635
TỔNG CỘNG	**135.428.879.964**	**67.623.627.688**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.099.281.069.445	5.450.019.437.976
Chi phí khấu hao và hao mòn	360.998.236.776	329.051.013.159
Khác	133.002.153.183	256.626.829.613
TỔNG CỘNG	**6.593.281.459.404**	**6.035.697.280.748**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN	259.229.605.084	204.407.973.937
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	54.671.371	1.819.480.420
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**259.284.276.455**	**206.227.454.357**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.381.760.421)	(5.653.172.357)
TỔNG CỘNG	**253.902.516.034**	**200.574.282.000**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.346.224.557.589**	**1.188.814.132.608**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	269.244.911.518	237.762.826.522
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	10.789.813.145	611.726.058
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	54.671.371	1.819.480.420
Cổ tức nhận được	(26.186.880.000)	(39.619.751.000)
Chi phí thuế TNDN	**253.902.516.034**	**200.574.282.000**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lợi nhuận chưa chịu thuế	110.027.623.069	113.360.133.435	(3.332.510.366)	(3.341.640.531)
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(16.467.243.519)	(14.395.227.521)	(2.072.015.998)	(2.350.255.080)
Chênh lệch tỷ giá	96.631.723	73.865.780	22.765.943	38.723.254
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	***93.657.011.273***	***99.038.771.694***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(5.381.760.421)***	***(5.653.172.357)***

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban BKS
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên BKS
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Mua hàng hoá, dịch vụ	6.970.052.256	8.318.709.441
	Doanh thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ	13.054.701	153.630.404
	Cổ tức được chia	-	19.960.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Mua dịch vụ xây dựng	71.561.582.234	62.036.512.489
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	285.796.238	467.705.802
	Cổ tức được chia	-	55.688.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức được chia	96.600.000.000	82.800.000.000
Các cá nhân	Hoàn tạm ứng	8.057.596.481	138.924.965.383
	Tạm ứng	12.022.487.109	63.148.602.715
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Doanh thu cung cấp dịch vụ	721.275.006	643.463.220
	Chi phí vận chuyển	723.528.000	144.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	77.081.272.100	63.404.103.200
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Góp vốn	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát	10.154.904.329	11.765.695.360
	Cổ tức được chia	3.247.800.000	5.846.040.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	364.913.602	369.080.845

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	310.322.441	151.296.029
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.366.326	113.292.913
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.544.514	-
		390.233.281	**264.588.942**
Phải thu ngắn hạn khác			
Thành viên HĐQT	Tạm ứng	449.641.946.250	446.925.667.392
Các cá nhân khác	Tạm ứng	1.211.342.477	-
		450.853.288.727	**446.925.667.392**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.676.536.174	4.197.334.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ	12.829.557.113	11.195.947.858
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	1.062.719.199	2.200.491.241
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	185.425.200	12.960.000
		15.754.237.686	**17.606.733.869**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	387.181
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	154.000.000	154.000.000

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của HĐQT, BKS và Ban Tổng Giám đốc:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	1.324.023.000	1.282.184.000
Ông Bạch Vân Nhạn	684.740.000	660.952.500
Ông Phạm Văn Đông	688.140.000	660.952.500
Ông Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	223.560.000
Ông Phạm Hồng Hải	46.000.000	46.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	712.927.000	686.701.500
Ông Tăng Đông Lai	488.374.500	457.650.000
Ông Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	46.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lư Thanh Nhã	1.127.733.000	1.045.484.000
Ông Phan Quốc Thắng	869.214.000	826.742.000
Ông Đặng Ánh Hào	930.243.000	844.874.000
Ông Trần Ngọc Vân	920.703.000	844.874.000
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	699.246.000	622.640.000
TỔNG CỘNG	**8.760.903.500**	**8.248.614.500**

32. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	576.657.900	1.100.143.800
Từ 1 năm đến 5 năm	-	576.657.900
TỔNG CỘNG	**576.657.900**	**1.676.801.700**

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3 và Khu Công nghiệp Đông Nam, với tổng giá trị là 113.342.982.733 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 35.429.308.521 VND).

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG --- *SAIGON VRG INVESTMENT CORPORATION* --- Số/ *No.* : 1240 / SVI-TCKT *V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC kiểm toán năm tài chính 2025/ Re: Explanation for the variance in profit after tax in the audited financial statements for the fiscal year 2025*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** --- *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* *Independence - Freedom - Happiness* --- *TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026* *Ho Chi Minh City, March 30, 2026*

Kính gửi/ *To*: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *Vietnam of State Securities Commission*

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG xin gửi đến quý cơ quan lời chào trân trọng.

Saigon VRG Investment Corporation presents its compliments to your agency.

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ Phần Đầu tư Sài Gòn VRG xin giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 như sau/ *In compliance with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Saigon VRG Investment Corporation hereby provides an explanation for the variance in profit after tax in the audited separate and consolidated financial statements for the fiscal year 2025 as follows:*

Chỉ tiêu/ *Item*	**Năm 2025/** *Year 2025*	**Năm 2024/** *Year 2024*	**Chênh lệch/** *Variance*	
			Số tiền/ *Amount*	**Tỷ lệ (%)/** *Ratio (%)*
I. Báo cáo tài chính riêng/ *Separate Financial Statements*				
Lợi nhuận sau thuế/ *Profit after tax*	1.092.322.041.555	988.239.850.608	104.082.190.947	10,53%

Chỉ tiêu/ *Item*	Năm 2025/ *Year 2025*	Năm 2024/ *Year 2024*	Chênh lệch/ *Variance*	
			Số tiền/ *Amount*	Tỷ lệ (%)/ *Ratio (%)*
II. Báo cáo tài chính hợp nhất/ *Consolidated Financial Statements*				
Lợi nhuận sau thuế/ *Profit after tax*	1.467.087.873.685	1.278.834.016.020	188.253.857.665	14,72%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu đến từ những yếu tố sau:/ *The profit after tax figures for the year 2025 in the separate and consolidated financial statements varied compared to the same period in 2024 primarily driven by the following factors:*

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tăng tương ứng 10,33% và 10,19%, chủ yếu từ doanh thu cho thuê nhà xưởng, dịch vụ tiện ích trong KCN và bán bất động sản tăng hơn so với cùng kỳ năm trước./ *Revenue from sales and service provision in the separate and consolidated financial statements increased by 10.33% and 10.19% respectively, mainly driven by higher revenue from factory leasing, utility services in industrial zones, and real estate sales compared to the same period last year.*

Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tăng tương ứng 21,83% và 29,04% do thu nhập từ tiền lãi tiền gửi, cho vay tăng hơn so với cùng kỳ năm trước./ *Financial income in the separate and consolidated financial statements increased by 21.83% and 29.04% respectively driven by higher income from interest on deposits and loans compared to the same period last year.*

Các yếu tố trên làm cho lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước./ *The above factors resulted in an increase in profit after tax in the separate and consolidated financial statements for the year 2025 compared to the same period last year.*

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và hợp nhất năm tài chính 2025./ *The above is the explanation from Saigon VRG Investment Corporation regarding the variance in profit after tax in the separate and consolidated financial statements for the fiscal year 2025.*

Trân trọng báo cáo./.*Respectfully reported./.*

Nơi nhận/ *Recipient:*
- Như trên/ *As above;*
- Lưu VT/ *Archive Office*

TỔNG GIÁM ĐỐC/ *GENERAL DIRECTOR*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lư Thanh Nhã