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 11:25:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 57

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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh Doanh 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 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, 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 Nhóm Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0305268812 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phạm Thị Cẩm Tú	Bùi Minh Toàn
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1	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 HỢP NHẤT
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**		**15.725.314.675.750**	**11.917.346.199.317**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***844.596.852.229***	***645.596.058.368***
111	1. Tiền		273.519.834.966	216.324.302.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		571.077.017.263	429.271.755.940
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***5.067.679.085.047***	***5.244.379.319.796***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	240.241.792.708	197.028.806.860
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(45.543.779.420)	(5.276.497.008)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	4.872.981.071.759	5.052.627.009.944
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***8.677.034.807.210***	***4.853.338.850.460***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	440.308.051.571	391.629.267.275
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	117.979.051.429	50.205.143.244
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.927.860.000.000	1.610.723.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.212.169.916.487	2.822.667.660.538
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(21.307.694.411)	(21.912.533.620)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***262.574.308.950***	***322.055.000.370***
141	1. Hàng tồn kho		263.524.897.506	323.506.740.815
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(950.588.556)	(1.451.740.445)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***873.429.622.314***	***851.976.970.323***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.379.103.340	7.925.589.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17	863.815.209.798	842.404.406.767
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.235.309.176	1.646.973.785

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**12.944.873.218.692**	**13.135.534.415.775**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.321.060.949.907***	***1.307.037.561.491***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.321.060.949.907	1.307.037.561.491
220	***II. Tài sản cố định***		***1.299.775.381.024***	***1.308.288.101.216***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.295.118.559.070	1.304.161.121.038
222	Nguyên giá		2.175.786.368.673	1.994.239.104.577
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(880.667.809.603)	(690.077.983.539)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.656.821.954	4.126.980.178
228	Nguyên giá		10.059.124.611	8.979.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.402.302.657)	(4.852.144.433)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***6.159.798.014.356***	***5.877.931.663.921***
231	1. Nguyên giá		7.405.154.430.041	6.897.120.097.105
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.245.356.415.685)	(1.019.188.433.184)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.230.494.984.322***	***2.379.799.137.691***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	72.550.025.238	72.550.025.238
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	2.157.944.959.084	2.307.249.112.453
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***5***	***1.093.267.393.960***	***1.190.093.698.417***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		753.142.711.097	848.891.105.491
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		321.202.592.926	321.202.592.926
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(11.077.910.063)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	20.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***	***15***	***840.476.495.123***	***1.072.384.253.039***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		840.476.495.123	606.958.493.039
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	465.425.760.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**28.670.187.894.442**	**25.052.880.615.092**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**22.856.204.409.241**	**20.185.059.333.048**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***5.488.821.975.461***	***4.143.521.088.439***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	145.165.478.938	241.371.610.582
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		25.177.478.913	9.189.200.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	314.306.511.762	248.948.620.742
314	4. Phải trả người lao động		11.825.033.634	12.404.483.299
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		8.812.162.994	5.260.503.809
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	399.007.839.195	376.073.582.317
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	270.650.029.405	315.758.887.788
320	8. Vay ngắn hạn	22	3.748.418.248.839	2.465.713.007.983
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.613.005.255	2.181.777.946
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	563.846.186.526	466.619.413.664
330	***II. Nợ dài hạn***		***17.367.382.433.780***	***16.041.538.244.609***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.087.350.780.244	3.028.108.529.456
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	12.976.350.665.547	11.729.565.076.674
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	106.540.859.898	18.449.093.930
338	4. Vay dài hạn	22	1.069.109.800.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	128.030.328.091	133.344.344.549
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.813.983.485.201**	**4.867.821.282.044**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***5.813.983.485.201***	***4.867.821.282.044***
411	1. Vốn cổ phần	23.1	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	23.1	542.752.633.748	329.572.236.184
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	23.1	207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	1.981.761.384.742	1.697.778.058.332
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*901.002.420.675*	*738.148.661.512*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm*		*1.080.758.964.067*	*959.629.396.820*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	661.340.036.711	528.136.957.528
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**28.670.187.894.442**	**25.052.880.615.092**

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 HỢP NHẤT
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 gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**8.598.287.199.387**	**7.804.642.332.029**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	26.1	**(2.061.177.112)**	**(3.485.407.662)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**8.596.226.022.275**	**7.801.156.924.367**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	27	**(7.252.790.659.082)**	**(6.706.012.610.480)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.343.435.363.193**	**1.095.144.313.887**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	26.2	**802.533.048.333**	**621.931.771.848**
22	**7. Chi phí tài chính**	28	**(220.043.958.156)**	**(116.461.688.011)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(161.671.773.013)*	*(76.838.870.966)*
24	**8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết**	5.4	**38.855.978.350**	**65.327.455.453**
25	**9. Chi phí bán hàng**	29	**(75.659.413.086)**	**(21.646.531.620)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	29	**(96.536.697.603)**	**(88.520.635.592)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.792.584.321.031**	**1.555.774.685.965**
31	**12. Thu nhập khác**	30	**56.212.573.105**	**18.533.841.541**
32	**13. Chi phí khác**	30	**(10.273.203.015)**	**(2.568.470.879)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**45.939.370.090**	**15.965.370.662**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.838.523.691.121**	**1.571.740.056.627**
51	**16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành**	32.1	**(376.749.833.894)**	**(296.845.739.626)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	32.3	**5.314.016.458**	**3.939.699.019**
60	**18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**1.467.087.873.685**	**1.278.834.016.020**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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*
61	**19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ**		**1.322.871.907.067**	**1.170.162.799.820**
62	**20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**144.215.966.618**	**108.671.216.200**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**24**	**4.972**	**4.379**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**24**	**4.972**	**4.379**

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 HỢP NHẤT
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**		**1.838.523.691.121**	**1.571.740.056.627**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		421.887.782.532	385.354.019.788
03	Các khoản dự phòng		49.670.428.686	4.570.819.171
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(675.901.474.552)	(497.059.692.288)
06	Chi phí lãi vay	28	161.671.773.013	76.838.870.966
07	Khoản điều chỉnh khác		1.082.664.616	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.796.934.865.416**	**1.541.444.074.264**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		92.961.323.968	(1.622.643.539.851)
10	Giảm hàng tồn kho		59.981.843.309	89.299.516.668
11	Tăng các khoản phải trả		1.253.425.486.197	811.416.218.574
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(234.022.935.821)	9.865.510.306
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(43.212.985.848)	58.504.133.027
14	Tiền lãi vay đã trả		(157.671.341.549)	(75.843.890.381)
15	Thuế TNDN đã nộp	17	(315.815.064.966)	(174.547.392.317)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(12.760.432.566)	(16.272.036.626)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.439.820.758.140**	**621.222.593.664**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản		(561.099.996.999)	(634.256.725.947)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		4.196.296.297	860.538.720
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(16.170.638.820.568)	(12.972.690.926.452)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		13.023.148.589.642	10.571.413.527.002
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.475.546.855)	-
26	Tiền thu hồi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý các khoản đầu tư		177.649.557.331	318.876.291.563
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		487.475.261.117	357.819.975.643
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(3.049.744.660.035)**	**(2.357.977.319.471)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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			
31	Vốn góp nhận được	23.1	22.500.000.000	-
33	Tiền vay nhận được	22	6.675.649.980.416	7.184.329.063.477
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(5.455.906.139.560)	(5.272.388.804.437)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	23.3	(433.319.145.100)	(358.886.125.610)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**808.924.695.756**	**1.553.054.133.430**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**199.000.793.861**	**(183.700.592.377)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**645.596.058.368**	**829.296.650.745**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**844.596.852.229**	**645.596.058.368**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thanh 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") 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 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 Nhóm 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, Ấp 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 Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 843 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 898).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp, 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và hai (2) công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp và 2 công ty liên kết) với chi tiết như sau:

Công ty	*Pháp lý*	*Địa điểm*	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
				Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (*)	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (*)*
Công ty con					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	GCNĐKKD số 3600967115 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	69%	69%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do SKHĐT Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Đường DC1, Phường Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	99,82%	99,82%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành")	GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	85,47%	85,47%

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty	*Pháp lý*	*Địa điểm*	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
				Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (*)	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (*)*
Công ty con					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam ("Đông Nam")	GCNĐKKD số 0312228049 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 0313685048 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 10 tháng 3 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99,80%	99,80%
Công ty Cổ Phần Bao Bì Sài Gòn ("Sapaco")	GCNĐKKD số 4106000035 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	93,58%	93,58%

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty	*Pháp lý*	*Địa điểm*	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
				Tỷ lệ lợi ích (*)	*Tỷ lệ biểu quyết (*)*	*Tỷ lệ lợi ích (*)*	*Tỷ lệ biểu quyết (*)*
Công ty con							
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 ngày 16 tháng 6 năm 2015 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	57,95%	75%	57,95%	75%
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	GCNĐKDN số 0316099651 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó	43/2A đường Trần Hữu Trang, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,80%	100%	99,80%	100%
Công ty liên kết							
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	GCNĐKDN số 4603000142 do SKHĐT Tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp vào ngày 21 tháng 2 năm 2005, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó	Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp	21,75%	21,75%	24,87%	24,87%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	GCNĐKDN số 0302234766 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 1 tháng 2 năm 2005, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó	429/16 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%	20,68%	20,68%

(*) Bao gồm tỷ lệ trực tiếp và gián tiếp.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 khác 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 hợp nhất 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, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 hợp nhất 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Hàng hóa bất động sản 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 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 hợp nhất theo phương pháp tính theo giá 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, 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)

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa, công cụ, dụng cụ, nguyên liệu, vật liệu	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	- Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất 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 ghi nhận 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 vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

3.6 *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 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 hợp nhất 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 hợp nhất

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư,là đất và cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp cho thuê lại và ghi nhận doanh thu cho thuê,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 Nhóm 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, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư 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
Quyền sử dụng đất	48 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

3.13 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và 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.

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

3.14 *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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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 trong kế toán của Nhóm 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 Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.16 *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

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

Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu

Trường hợp công ty con sử dụng thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển hoặc lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua để tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu, khi loại trừ khoản đầu tư của công ty mẹ vào công ty con, công ty mẹ ghi nhận giá trị phần vốn đầu tư của chủ sở hữu (của công ty con) tăng thêm (tương ứng với phần công ty mẹ được hưởng) vào chỉ tiêu vốn khác của chủ sở hữu.

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.

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

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

- 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 Tập đoàn/Nhóm 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 hợp nhất.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã 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 tiền lãi

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

Cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất .

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

3.20 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

3.21 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp, bán hàng hóa và thành phẩm, cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng, đầu tư tài chính vào các lĩnh vực khác.

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

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư - tái định cư, cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng, cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan, bán hàng hóa và thành phẩm và cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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	2.705.163.334	2.464.802.772
Tiền gửi ngân hàng	270.814.671.632	213.859.499.656
Các khoản tương đương tiền *(*)*	571.077.017.263	429.271.755.940
TỔNG CỘNG	**844.596.852.229**	**645.596.058.368**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

VND

	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Số cuối năm			
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	92.347.284.667	(36.694.399.333)
Các bên khác	111.200.108.708	102.350.728.621	(8.849.380.087)
TỔNG CỘNG	**240.241.792.708**	**194.698.013.288**	**(45.543.779.420)**
Số đầu năm			
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	126.045.520.000	(2.996.164.000)
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	42.367.014.023	75.320.000.000	-
Các bên khác	25.620.108.837	23.339.775.829	(2.280.333.008)
TỔNG CỘNG	**197.028.806.860**	**224.705.295.829**	**(5.276.497.008)**

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 không quá 12 tháng 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 22.2*).

5.3 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn*

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.4 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
		Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (%)	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp	21,75	24,87
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68	20,68

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

	Khoản đầu tư vào		
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	*Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	704.026.261.027	17.994.186.000	722.020.447.027
Mua mới trong năm	10.475.546.855	-	10.475.546.855
Giảm tỷ lệ sở hữu trong năm	(96.452.942.628)	-	(96.452.942.628)
Số cuối năm	618.048.865.254	17.994.186.000	636.043.051.254
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	129.383.429.312	(2.512.770.848)	126.870.658.464
Phần lợi nhuận (lỗ) trong năm được chia	39.511.441.439	(655.463.089)	38.855.978.350
Cổ tức được chia trong năm	(30.901.200.000)	-	(30.901.200.000)
Giảm tỷ lệ sở hữu trong năm	(17.725.776.971)	-	(17.725.776.971)
Số cuối năm	120.267.893.780	(3.168.233.937)	117.099.659.843
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	833.409.690.339	15.481.415.152	848.891.105.491
Số cuối năm	738.316.759.034	14.825.952.063	753.142.711.097

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.5 *Đầu tư góp vốn 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)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới *(*)*	Kinh doanh bất động sản	18,89	200.960.682.863	-	18,89	200.960.682.863	-
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)	7,57	115.741.910.063	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7 *(*)*	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	-	12,50	4.500.000.000	-
TỔNG CỘNG			**321.202.592.926**	**(11.077.910.063)**		**321.202.592.926**	**-**

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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.

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)	48.808.592.737	43.151.032.876
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	35.508.815.209	28.914.175.197
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	32.369.638.625	23.576.499.675
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	20.556.872.010	31.988.917.108
Khác	211.973.978.430	184.916.083.720
TỔNG CỘNG	**440.308.051.571**	**391.629.267.275**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(12.447.445.135)	(13.052.284.344)
GIÁ TRỊ THUẦN	**427.860.606.436**	**378.576.982.931**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	26.573.596.842	9.020.126.255
Công ty Cổ phần Xây Dựng CBC	15.797.479.060	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hoàng Lê	11.980.134.761	-
Công Ty TNHH Xử Lý Chất Thải Công Nghiệp Tư Vấn Môi Trường Văn Lang	7.847.690.909	1.178.115.351
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Các bên khác	49.772.049.737	33.998.801.518
TỔNG CỘNG	**117.979.051.429**	**50.205.143.244**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**113.905.872.429**	**46.131.964.244**

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	**3.212.169.916.487**	**2.822.667.660.538**
Tạm ứng cho đền bù đất	2.635.466.563.377	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	*198.123.791.710*	*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	241.445.400.090	122.549.862.248
Phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh nhà xưởng *(i)*	248.605.285.147	-
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch ký quỹ	67.984.285.722	214.006.619.920
Phải thu lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	89.977.405.091
Khác	18.668.382.151	20.101.017.392
Dài hạn	**1.321.060.949.907**	**1.307.037.561.491**
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh *(ii)*	676.872.770.512	659.988.550.896
Tạm ứng cho nhân viên *(iii)*	643.714.892.550	646.582.723.750
Khác	473.286.845	466.286.845
TỔNG CỘNG	**4.533.230.866.394**	**4.129.705.222.029**
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(1.927.070.276)	(1.927.070.276)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.531.303.796.118**	**4.127.778.151.753**
Trong đó:		
Các bên khác	*3.896.061.222.679*	*3.490.852.484.361*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*635.242.573.439*	*636.925.667.392*

(i) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty và Thế hệ Mới đã thanh lý khoản góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 12/THM.HĐ.2023 và ghi nhận khoản lãi từ việc thanh lý này *(Thuyết minh số 30)*.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Vào ngày 29 tháng 4 năm 2025, Nhóm Công ty và Thế hệ Mới đã thanh lý khoản góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 001/THM.HĐ.2023 và ghi nhận khoản lãi từ việc thanh lý này *(Thuyết minh số 26.2)*.

Nhóm Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 001/THM.HĐ.2025 và 002/THM.HĐ.2025 ngày 29 tháng 4 năm 2025 với Thế Hệ Mới về việc hợp tác kinh doanh với nội dung như sau:

Nội dung hợp tác	*Giá trị góp vốn*		*Hình thức góp*	*Thời hạn*	*Phân chia kết quả*
	Số cuối kỳ (VND)	*Số đầu kỳ (VND)*			
Hợp đồng số 001/THM.HĐ.2025 và 002/THM.HĐ.2025					
Xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng; Đầu tư phát triển hệ thống điện năng lượng mặt trời; Dịch vụ logistic và Đầu tư tài chính khác	676.872.770.512	-	Bằng tiền	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	- Nhóm Công ty sẽ nhận toàn bộ doanh thu từ cho thuê nhà xưởng - Thế Hệ Mới sẽ nhận toàn bộ sẽ được hưởng toàn bộ doanh thu từ hoạt động đầu tư khác
Hợp đồng số 001/THM.HĐ.2023					
Xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng; Đầu tư phát triển hệ thống điện năng lượng mặt trời; Dịch vụ logistic và Đầu tư tài chính khác	-	659.988.550.896	Bằng tiền	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	- Lợi nhuận được hưởng theo tỷ lệ góp vốn (69.73%)
TỔNG CỘNG	**676.872.770.512**	**659.988.550.896**			

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

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	129.109.029.612	205.550.282.151
Trong đó:		
Dự án Khu Tái định cư Bến Sắn	*87.554.304.327*	*83.734.130.210*
Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	*32.225.839.199*	*109.451.649.640*
Khác	*9.328.886.086*	*12.364.502.301*
Nguyên liệu, vật liệu	49.296.131.100	46.838.514.350
Thành phẩm bất động sản	37.277.362.413	31.122.959.458
Thành phẩm khác	25.882.285.228	26.781.408.273
Hàng mua đang đi đường	13.518.270.730	-
Hàng hoá	3.213.059.466	10.599.724.127
Khác	5.228.758.957	2.613.852.456
TỔNG CỘNG	**263.524.897.506**	**323.506.740.815**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(950.588.556)	(1.451.740.445)
GIÁ TRỊ THUẦN	**262.574.308.950**	**322.055.000.370**

11. 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	614.305.885.822	1.120.360.660.571	252.373.700.978	7.198.857.206	1.994.239.104.577
Mua mới	-	3.244.681.509	16.718.150.178	1.110.886.700	21.073.718.387
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	33.895.460.509	122.665.144.968	13.583.489.164	-	170.144.094.641
Phân loại lại	-	2.086.190.000	-	-	2.086.190.000
Thanh lý, xóa sổ	(53.559.551)	(9.965.206.937)	(207.089.000)	(86.439.000)	(10.312.294.488)
Giảm khác trong năm	-	-	(1.444.444.444)	-	(1.444.444.444)
Số cuối năm	648.147.786.780	1.238.391.470.111	281.023.806.876	8.223.304.906	2.175.786.368.673
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*9.098.371.247*	*33.707.432.915*	*33.647.259.218*	*2.484.097.130*	*78.937.160.510*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(209.340.517.939)	(360.219.363.225)	(116.903.730.288)	(3.614.372.087)	(690.077.983.539)
Khấu hao trong năm	(40.547.516.305)	(122.816.002.491)	(30.916.961.508)	(889.161.503)	(195.169.641.807)
Phân loại lại	-	(34.769.832)	-	-	(34.769.832)
Thanh lý, xóa sổ	53.559.551	3.905.718.196	207.089.000	*86.439.000*	4.252.805.747
Giảm khác	-	-	361.779.828	-	361.779.828
Số cuối năm	(249.834.474.693)	(479.164.417.352)	(147.251.822.968)	(4.417.094.590)	(880.667.809.603)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	404.965.367.883	760.141.297.346	135.469.970.690	3.584.485.119	1.304.161.121.038
Số cuối năm	398.313.312.087	759.227.052.759	133.771.983.908	3.806.210.316	1.295.118.559.070

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	*Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.782.416.924.764	1.114.703.172.341	6.897.120.097.105
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	280.827.918.447	227.206.414.489	508.034.332.936
Số cuối năm	6.063.244.843.211	1.341.909.586.830	7.405.154.430.041
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(843.436.492.356)	(175.751.940.828)	(1.019.188.433.184)
Khấu hao trong năm	(137.317.597.372)	(88.850.385.129)	(226.167.982.501)
Số cuối năm	(980.754.089.728)	(264.602.325.957)	(1.245.356.415.685)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.938.980.432.408	938.951.231.513	5.877.931.663.921
Số cuối năm	5.082.490.753.483	1.077.307.260.873	6.159.798.014.356
Trong đó:			
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 22.2)	-	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	618.827.477.053	501.225.022.130
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong năm	226.167.982.501	222.149.421.957

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức 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.

13. 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.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 *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
Khác	14.398.528.170	14.398.528.170
TỔNG CỘNG	**72.550.025.238**	**72.550.025.238**

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

14.2 *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	1.065.190.817.018	1.080.414.051.130
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	587.392.039.967	693.173.852.682
Dự án KCN Đông Nam	234.721.120.963	206.309.395.825
Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	174.929.583.888	227.038.415.019
Dự án Cảng Thanh Phước	80.327.752.996	82.260.541.381
Khác	15.383.644.252	18.052.856.416
TỔNG CỘNG	**2.157.944.959.084**	**2.307.249.112.453**

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 22.2)*.

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh *(*)*	819.115.200.000	1.052.254.560.000
Chi phí trả trước dài hạn	21.361.295.123	20.129.693.039
TỔNG CỘNG	**840.476.495.123**	**1.072.384.253.039**

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) Tại ngày báo cáo, các hợp đồng hợp tác giữa Nhóm công ty với Thế Hệ Mới để phát triển Khu Nhà xưởng tiêu chuẩn lô N, Đường N6, Khu Công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, Xã Long An, Tỉnh Đồng Nai như sau:

Nội dung hợp tác	*Giá trị góp vốn*		*Hình thức góp*	*Thời hạn*	*Phân chia kết quả*
	Số cuối năm (VND)	*Số đầu năm (VND)*			
Hợp đồng số 09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023					
Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	570.240.000.000	586.828.800.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
Hợp đồng số 11/THM.HĐ.2023					
Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng	248.875.200.000	251.294.400.000	Đứng ra chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
Hợp đồng số 12/THM.HĐ.2023					
Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng	-	214.131.360.000	Đứng ra chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
TỔNG CỘNG	**819.115.200.000**	**1.052.254.560.000**			

16. 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 TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	12.727.545.684	-
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH – Công ty Điện Lực Củ Chi	10.385.641.928	19.026.037.235
Khác	70.954.659.553	73.749.681.273
TỔNG CỘNG	**145.165.478.938**	**241.371.610.582**

17. 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	842.404.406.767	586.359.157.093	(564.948.354.062)	863.815.209.798
Thuế TNDN	-	3.249.862.931	(14.553.755)	3.235.309.176
Khác	1.646.973.785	1.039.141.032	(2.686.114.817)	-
TỔNG CỘNG	**844.051.380.552**	**590.648.161.056**	**(567.649.022.634)**	**867.050.518.974**
Phải nộp:				
Thuế TNDN	(240.247.615.553)	(376.735.280.139)	312.565.202.035	(304.417.693.657)
Thuế GTGT	(7.601.010.284)	(82.545.900.559)	82.746.891.705	(7.400.019.138)
Thuế thu nhập cá nhân	(1.099.994.905)	(15.607.509.047)	14.244.684.844	(2.462.819.108)
Khác	-	(2.252.697.542)	2.226.717.683	(25.979.859)
TỔNG CỘNG	**(248.948.620.742)**	**(477.141.387.287)**	**411.783.496.267**	**(314.306.511.762)**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê lại	3.087.350.780.244	3.028.108.529.456

19. 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 hợp nhất (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê lại) trong các năm tài chính trong tương lai.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**270.650.029.405**	**315.758.887.788**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	219.025.778.324	257.562.968.578
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	37.293.104.356	44.986.946.047
Cổ tức phải trả	1.328.344.192	1.209.024.192
Khác	13.002.802.533	11.999.948.971
Dài hạn	**106.540.859.898**	**18.449.093.930**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	106.540.859.898	18.449.093.930
TỔNG CỘNG	**377.190.889.303**	**334.207.981.718**

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vào ngày 1 tháng 1	466.619.413.664	401.791.694.670
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(Thuyết minh số 23.1 và số 24)*	109.987.205.428	95.644.385.620
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn Người lao động (ESOP)	-	(14.544.630.000)
Sử dụng quỹ	(12.760.432.566)	(16.272.036.626)
Vào ngày 31 tháng 12	563.846.186.526	466.619.413.664

22. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**2.465.713.007.983**	**6.458.082.915.947**	**(5.384.406.139.560)**	**209.028.464.469**	**3.748.418.248.839**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	2.257.118.607.983	6.458.082.915.947	(5.168.094.675.091)	(2.966.000.000)	3.544.140.848.839
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 22.2)*	208.594.400.000	-	(216.311.464.469)	211.994.464.469	204.277.400.000
Dài hạn	**1.132.071.200.000**	**217.567.064.469**	**(71.500.000.000)**	**(209.028.464.469)**	**1.069.109.800.000**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.2)*	1.132.071.200.000	217.567.064.469	(71.500.000.000)	(209.028.464.469)	1.069.109.800.000
TỔNG CỘNG	**3.597.784.207.983**	**6.675.649.980.416**	**(5.455.906.139.560)**	**-**	**4.817.528.048.839**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Nhóm 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	1.253.959.535.430	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	**3.544.140.848.839**	

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

Nhóm 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*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
	(VND)			
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 tự Dự án KCN - Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3) *(Thuyết minh số 14.2)*
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 31 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, KCN Đông Nam	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 184 ngày tại 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 5.2)*
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	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng *(Thuyết minh số 12)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh	2.966.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2027	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.273.387.200.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*204.277.400.000*			
Vay dài hạn	*1.069.109.800.000*			

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	1.818.079.230.000	160.094.872.468	207.000.000.000	1.381.622.580.006	461.253.947.970	4.028.050.630.444
Cổ phiếu mới phát hành	272.710.170.000	-	-	(272.710.170.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu theo ESOP	14.544.630.000		-	-	-	14.544.630.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.170.162.799.820	108.671.216.200	1.278.834.016.020
Cổ tức công bố	-	-	-	(319.618.156.800)	(38.345.452.000)	(357.963.608.800)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	169.477.363.716	-	(169.477.363.716)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(92.201.630.978)	(3.442.754.642)	(95.644.385.620)
Số cuối năm	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.697.778.058.332	528.136.957.528	4.867.821.282.044
Năm nay						
Số đầu năm	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.697.778.058.332	528.136.957.528	4.867.821.282.044
Cổ phiếu mới phát hành *(Thuyết minh số 23.3)*	315.795.400.000	-	-	(315.795.400.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.322.871.907.067	144.215.966.618	1.467.087.873.685
Cổ tức công bố *(Thuyết minh số 23.3)*	-	-	-	(389.486.325.100)	(43.952.140.000)	(433.438.465.100)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển *(*)*	-	213.180.397.564	-	(213.180.397.564)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	-	(105.081.457.993)	(4.905.747.435)	(109.987.205.428)
Vốn góp thêm	-	-	-	-	22.500.000.000	22.500.000.000
Thay đổi trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	(15.345.000.000)	15.345.000.000	-
Số cuối năm	2.421.129.430.000	542.752.633.748	207.000.000.000	1.981.761.384.742	661.340.036.711	5.813.983.485.201

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025, số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 5 năm 2025 và số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Nhóm 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *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
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 Trần Mạnh Hùng	20.910.280	209.102.800	8,64	21.682.853	216.828.530	10,30
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 Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

23.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu 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 *(*)*	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 đã công bố cho cổ đông của công ty mẹ	389.486.325.100	319.618.156.800
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ *(*)*	389.486.325.100	319.618.156.800
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số *(**)*	43.832.820.000	40.476.993.002

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

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 KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 22 vào ngày 25 tháng 8 năm 2025.

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.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành và số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành, Nhóm Công ty đã chi trả cổ tức trong năm bằng tiền mặt lần lượt tại mức 3.500 VND/cổ phiếu và 1.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị 43.832.820.000 VND.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 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*

24. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

VND

	Năm nay	*Năm trước (đã trình bày trước đây)*	*Năm trước (điều chỉnh lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế *(VND)*	1.322.871.907.067	1.170.162.799.820	1.170.162.799.820
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	(118.998.814.162)	(93.882.785.808)	(109.987.205.428)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VND)*	**1.203.873.092.905**	**1.076.280.014.012**	**1.060.175.594.392**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành *(cổ phiếu) (**)*	242.112.943	209.545.337	242.112.943
Lãi cơ bản và lãi suy giảm *(VND/cổ phiếu)*	4.972	5.136	4.379

(*) Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025. Phần điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được ước tính dựa trên tỷ lệ trích lập quỹ đã thực hiện năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025.

(**) Số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 để phản ánh ảnh hưởng của nghiệp vụ phát hành cổ phiếu trả cổ tức được thực hiện trong năm 2025 *(Thuyết minh 23.3)*.

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

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	528.136.957.528	461.253.947.970
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	144.215.966.618	108.671.216.200
Góp thêm	22.500.000.000	-
Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	15.345.000.000	-
Chia cổ tức	(43.952.140.000)	(38.345.452.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(4.905.747.435)	(3.442.754.642)
Số cuối năm	**661.340.036.711**	**528.136.957.528**

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**8.598.287.199.387**	**7.804.642.332.029**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	*6.993.510.752.311*	*6.547.506.905.983*
Doanh thu cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	*625.549.221.792*	*530.714.599.041*
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*427.626.450.239*	*389.257.177.769*
Doanh thu bán bất động sản	*220.254.435.783*	*729.655.963*
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển	*182.674.901.045*	*141.637.440.492*
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*112.140.692.430*	*117.943.163.168*
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	*29.261.713.539*	*46.481.904.854*
Doanh thu khác	*7.269.032.248*	*30.371.484.759*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(2.061.177.112)**	**(3.485.407.662)**
Trong đó:		
Giảm giá hàng bán	*(57.085.410)*	*(329.550.507)*
Chiết khấu thương mại	*(2.004.091.702)*	*(3.155.857.155)*
DOANH THU THUẦN	**8.596.226.022.275**	**7.801.156.924.367**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	*6.993.510.752.311*	*6.547.506.905.983*
Doanh thu cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	*625.549.221.792*	*530.714.599.041*
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*427.626.450.239*	*389.257.177.769*
Doanh thu bán bất động sản	*220.254.435.783*	*729.655.963*
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển	*182.674.901.045*	*141.637.440.492*
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*110.079.515.318*	*114.457.755.506*
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	*29.261.713.539*	*46.481.904.854*
Doanh thu khác	*7.269.032.248*	*30.371.484.759*

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập tiền lãi	554.417.461.959	327.163.462.209
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	129.062.157.405	160.374.407.906
Thu nhập từ việc thanh lý khoản đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh	67.186.283.160	-
Thu nhập được phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	29.655.875.191	125.466.845.803
Thu nhập từ cổ tức	21.052.137.000	5.830.832.800
Khác	1.159.133.618	3.096.223.130
TỔNG CỘNG	**802.533.048.333**	**621.931.771.848**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	6.457.549.625.261	5.998.946.953.162
Giá vốn cho thuê nhà xưởng và dịch vụ tiện ích khác trong KCN	289.753.629.913	286.365.200.119
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	156.374.646.749	123.302.636.531
Giá vốn cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	133.621.152.066	118.758.247.341
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	95.831.072.214	97.471.328.039
Giá vốn bất động sản	88.203.647.107	315.116.293
Giá vốn dịch vụ xây dựng	27.440.858.342	45.300.586.237
Giá vốn khác	4.016.027.430	35.552.542.758
TỔNG CỘNG	**7.252.790.659.082**	**6.706.012.610.480**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	161.671.773.013	76.838.870.966
Dự phòng đầu tư tài chính và chứng khoán kinh doanh	51.346.052.475	4.995.473.433
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư và chứng khoán kinh doanh	3.841.230.752	31.995.906.659
Chiết khấu thanh toán	1.666.049.099	2.514.331.142
Khác	1.518.852.817	117.105.811
TỔNG CỘNG	**220.043.958.156**	**116.461.688.011**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**75.659.413.086**	**21.646.531.620**
Chi phí tiếp thị	62.106.679.459	5.810.674.710
Chi phí hoa hồng, môi giới	6.382.252.206	7.810.855.596
Chi phí lương	3.785.701.172	4.021.694.927
Chi phí dịch vụ mua ngoài	787.107.299	891.182.193
Chi phí khác	2.597.672.950	3.112.124.194
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**96.536.697.603**	**88.520.635.592**
Chi phí lương	60.055.470.664	52.532.797.616
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.000.204.375	8.538.974.799
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.241.832.972	3.796.558.376
Chi phí dự phòng	-	953.204.011
Chi phí khác	23.239.189.592	22.699.100.790
TỔNG CỘNG	**172.196.110.689**	**110.167.167.212**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**56.212.573.105**	**18.533.841.541**
Lãi từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh *(Thuyết minh số 9)*	34.473.925.147	-
Khác	21.738.647.958	18.533.841.541
Chi phí khác	**10.273.203.015**	**2.568.470.879**
Phạt và lãi chậm nộp thuế	7.350.232.018	498.986.550
Khác	2.922.970.997	2.069.484.329
TỔNG CỘNG	**45.939.370.090**	**15.965.370.662**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.640.764.020.638	5.612.043.430.656
Chi phí khấu hao	421.887.782.532	385.354.019.788
Chi phí nguyên vật liệu và chi phí khác	362.334.966.601	820.243.432.728
TỔNG CỘNG	**7.424.986.769.771**	**6.817.640.883.172**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất dao động từ 10% đến 20% thu nhập chịu thuế, tùy theo các loại hình hoạt động.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	376.601.983.381	295.026.259.206
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	147.850.513	1.819.480.420
	376.749.833.894	**296.845.739.626**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.314.016.458)	(3.939.699.019)
TỔNG CỘNG	**371.435.817.436**	**292.906.040.607**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.838.523.691.121**	**1.571.740.056.627**
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	367.659.559.647	314.348.011.325
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	11.455.497.866	4.103.878.021
Chênh lệch giá trị ghi nhận từ thanh lý các khoản đầu tư	4.549.721.674	(15.454.173.271)
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(7.771.195.670)	(13.065.491.091)
Cổ tức miễn thuế	(4.210.427.400)	2.549.314.195
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.371.612.118	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.409.547.012)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	147.850.513	1.819.480.420
Khác	(357.254.300)	(1.394.978.992)
Chi phí thuế TNDN	**371.435.817.436**	**292.906.040.607**

32.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận kế toán được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận (tài sản thuế TNDN hoãn lại) thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
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	34.394.140.518	31.286.215.087	3.107.925.431	3.032.310.358
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty khác	23.191.299.733	23.191.299.733	-	-
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.029.204.231	1.053.113.555	(23.909.324)	307.043.670
Chênh lệch tỷ giá	96.631.722	73.865.780	22.765.942	38.723.254
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)
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(24.241.327.663)	(21.225.055.520)	(3.016.272.143)	(1.625.880.690)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***128.030.328.091***	***133.344.344.549***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***(5.314.016.458)***	***(3.939.699.019)***

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Lỗ thuế mang sang

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế mang sang các năm sau của một số công ty con trong nhóm công ty để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 14.258.138.450 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12.565.684.170 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Sử dụng*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*
2022 (*)	2027	9.118.938.863	(9.118.938.863)	-
2023 (*)	2028	3.446.745.307	(977.104.757)	2.469.640.550
2025 (*)	2030	11.788.497.900	-	11.788.497.900
TỔNG CỘNG		**24.354.182.070**	**(10.096.043.620)**	**14.258.138.450**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 14.258.138.450 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12.565.684.170 VND) do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai của các công ty con này tại thời điểm này.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác có phát sinh nghiệp vụ với Nhóm Công ty trong năm:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết đến ngày 29 tháng 12 năm 2024
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
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên quản lý chủ chốt

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	77.081.272.100	63.404.103.200
Các cá nhân	Thu hồi tạm ứng	13.584.650.181	138.924.965.383
	Chi tạm ứng	12.022.487.109	63.148.602.715
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ tức được chia	30.901.200.000	35.806.800.000
	Chia cổ tức	35.038.742.700	28.821.528.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ tức được chia	-	22.066.040.000
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Cổ tức được chia	-	3.998.708.000

33. 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 khác			
Các cá nhân	Tạm ứng	635.242.573.439	636.925.667.392

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty như sau:

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**

34. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	1.100.143.800	1.890.382.200
Từ 1 năm đến 5 năm	44.735.887.340	47.061.617.840
Trên 5 năm	324.754.333.173	324.754.333.173
TỔNG CỘNG	**370.590.364.313**	**373.706.333.213**

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 Đông Nam, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3 và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 209.499.164.374 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 35.420.308.521 VND).

35. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:		
Thực hiện góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh thông qua việc cấn trừ khoản thu nhập phát sinh từ việc thanh lý khoản đầu tư của hợp đồng hợp tác kinh doanh trước đó *(Thuyết minh số 26.2)*	67.186.283.160	-

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

VND

	Cho thuê lại đất và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	*Khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	8.244.845.728.700	451.809.239.675	(100.428.946.100)	8.596.226.022.275
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.212.231.387.331	147.888.852.942	(16.684.877.080)	1.343.435.363.193
Chi phí không phân bổ				(172.196.110.689)
Lợi nhuận từ công ty liên kết				38.855.978.350
Doanh thu tài chính				802.533.048.333
Chi phí tài chính				(220.043.958.156)
Lợi nhuận thuần khác				45.939.370.090
Lợi nhuận trước thuế				**1.838.523.691.121**
Chi phí thuế TNDN				(376.749.833.894)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				5.314.016.458
Lợi nhuận sau thuế				**1.467.087.873.685**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(144.215.966.618)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**1.322.871.907.067**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	20.182.442.216.031	463.679.158.755	(353.805.574.448)	20.292.315.800.338
Tài sản không phân bổ				8.377.872.094.104
Tổng tài sản				**28.670.187.894.442**
Công nợ bộ phận	21.668.136.852.133	97.496.410.536	(35.590.778.594)	21.730.042.484.075
Công nợ không phân bổ				1.126.161.925.166
Tổng công nợ				**22.856.204.409.241**

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau (tiếp theo):

VND

	Cho thuê lại đất và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	*Khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	7.491.797.271.286	409.468.112.413	(100.108.459.332)	7.801.156.924.367
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.040.859.062.124	64.192.004.188	(9.906.752.425)	1.095.144.313.887
Chi phí không phân bổ				(110.167.167.212)
Lợi nhuận từ công ty liên kết				65.327.455.453
Doanh thu tài chính				621.931.771.848
Chi phí tài chính				(116.461.688.011)
Lợi nhuận khác				15.965.370.662
Lợi nhuận trước thuế				**1.571.740.056.627**
Chi phí thuế TNDN				(296.845.739.626)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				3.939.699.019
Lợi nhuận sau thuế				**1.278.834.016.020**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(108.671.216.200)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**1.170.162.799.820**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	16.527.243.700.543	460.274.461.989	(336.862.747.511)	16.650.655.415.021
Tài sản không phân bổ				8.402.225.200.071
Tổng tài sản				**25.052.880.615.092**
Công nợ bộ phận	19.278.385.022.845	67.009.749.459	(42.283.173.386)	19.303.111.598.918
Công nợ không phân bổ				881.947.734.130
Tổng công nợ				**20.185.059.333.048**

37. CÁC 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 hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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