

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	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 Doanh Nghiệp 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:

<i>GCNĐT Số</i>	<i>Ngày</i>	<i>Nội dung</i>
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 Truong 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 kỳ 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) trong kỳ 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 Văn Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát (“BKS”) trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 11660850/E-68631461-LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.248.555.273.677	11.917.346.199.317
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	412.788.013.826	645.596.058.368
111	1. Tiền		282.637.531.191	216.324.302.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		130.150.482.635	429.271.755.940
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.417.492.548.879	5.244.379.319.796
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	185.446.342.482	197.028.806.860
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(25.453.885.729)	(5.276.497.008)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	6.257.500.092.126	5.052.627.009.944
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.253.455.470.736	4.853.338.850.460
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	438.449.423.221	391.629.267.275
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	127.820.091.366	50.205.143.244
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.685.360.000.000	1.610.723.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.023.713.007.635	2.822.667.660.538
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8, 9	(21.912.533.620)	(21.912.533.620)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
140	IV. Hàng tồn kho	10	336.986.339.797	322.055.000.370
141	1. Hàng tồn kho		338.438.080.242	323.506.740.815
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.451.740.445)	(1.451.740.445)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		827.832.900.439	851.976.970.323
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.902.738.775	7.925.589.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16	816.054.958.254	842.404.406.767
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.875.203.410	1.646.973.785

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.628.499.701.255	13.135.534.415.775
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.331.299.372.023	1.307.037.561.491
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.331.299.372.023	1.307.037.561.491
220	II. Tài sản cố định		1.383.668.746.568	1.308.288.101.216
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.379.362.300.125	1.304.161.121.038
222	Nguyên giá		2.165.979.033.301	1.994.239.104.577
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(786.616.733.176)	(690.077.983.539)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.306.446.443	4.126.980.178
228	Nguyên giá		9.441.124.611	8.979.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.134.678.168)	(4.852.144.433)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	6.006.493.194.750	5.877.931.663.921
231	1. Nguyên giá		7.137.012.840.198	6.897.120.097.105
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.130.519.645.448)	(1.019.188.433.184)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.304.204.679.482	2.379.799.137.691
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	72.550.025.238	72.550.025.238
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	2.231.654.654.244	2.307.249.112.453
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.541.222.358.638	1.190.093.698.417
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.4	763.841.675.775	848.891.105.491
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.5	321.202.592.926	321.202.592.926
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5.5	(13.821.910.063)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.3	470.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác	14	1.061.611.349.794	1.072.384.253.039
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		596.185.589.794	606.958.493.039
268	2. Tài sản dài hạn khác		465.425.760.000	465.425.760.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		27.877.054.974.932	25.052.880.615.092

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		22.567.979.692.700	20.185.059.333.048
310	I. Nợ ngắn hạn		5.479.341.847.910	4.143.521.088.439
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	233.182.200.743	241.371.610.582
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		24.742.217.169	9.189.200.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	174.965.813.962	248.948.620.742
314	4. Phải trả người lao động		3.714.986.660	12.404.483.299
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		13.259.521.633	5.260.503.809
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	464.655.004.700	376.073.582.317
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	267.700.136.891	315.758.887.788
320	8. Vay ngắn hạn	21	3.722.634.871.213	2.465.713.007.983
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.181.777.946	2.181.777.946
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	572.305.316.993	466.619.413.664
330	II. Nợ dài hạn		17.088.637.844.790	16.041.538.244.609
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	3.207.765.506.179	3.028.108.529.456
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	12.619.316.327.634	11.729.565.076.674
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	79.800.143.079	18.449.093.930
338	4. Vay dài hạn	21	1.050.231.500.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	131.524.367.898	133.344.344.549
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.309.075.282.232	4.867.821.282.044
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	5.309.075.282.232	4.867.821.282.044
411	1. Vốn cổ phần		2.105.334.030.000	2.105.334.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.105.334.030.000	2.105.334.030.000
414	2. Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu		207.000.000.000	207.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		542.752.633.749	329.572.236.184
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.852.821.599.943	1.697.778.058.332
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.216.797.820.674	738.148.661.512
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		636.023.779.269	959.629.396.820
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		601.167.018.540	528.136.957.528
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		27.877.054.974.932	25.052.880.615.092

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.070.800.746.743	3.760.221.825.552
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(181.216.075)	(706.291.553)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.070.619.530.668	3.759.515.533.999
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(3.459.594.290.291)	(3.243.126.323.844)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		611.025.240.377	516.389.210.155
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	445.455.941.552	256.558.859.587
22	7. Chi phí tài chính	26	(106.892.433.809)	(34.758.814.482)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(71.343.354.951)	(31.830.746.830)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	5.4	18.233.143.028	33.666.029.218
25	9. Chi phí bán hàng	27	(10.238.261.812)	(9.131.932.832)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(45.886.623.986)	(43.447.439.025)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		911.697.005.350	719.275.912.621
31	12. Thu nhập khác		3.486.716.161	6.109.852.083
32	13. Chi phí khác		(9.740.359.437)	(347.513.141)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(6.253.643.276)	5.762.338.942
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		905.443.362.074	725.038.251.563
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	29.1	(187.196.611.009)	(137.983.789.844)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.819.976.651	1.703.610.772
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		720.066.727.716	588.758.072.491

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		636.023.779.269	544.850.467.881
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		84.042.948.447	43.907.604.610
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23	2.421	2.050
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23	2.421	2.050

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lữ Thanh Nhã



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		905.443.362.074	725.038.251.563
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	28	212.265.302.832	175.543.842.545
03	Dự phòng		33.999.298.784	3.799.828.363
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(315.588.575.860)	(256.996.644.484)
06	Chi phí lãi vay	26	71.343.354.951	31.830.746.830
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		907.462.742.781	679.216.024.817
09	Tăng các khoản phải thu		(238.053.630.913)	(1.387.994.553.441)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(14.931.339.427)	79.618.119.851
11	Tăng các khoản phải trả		1.037.100.958.895	393.977.988.119
12	Giảm chi phí trả trước		11.795.754.241	3.476.446.843
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		11.582.464.378	(38.810.952.700)
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.636.605.752)	(31.563.699.435)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(253.815.508.567)	(134.086.638.953)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(4.301.302.099)	(5.941.122.783)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.386.203.533.537	(442.108.387.682)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(219.818.000.017)	(434.978.874.813)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		4.166.666.667	860.538.720
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(8.112.363.185.749)	(5.056.000.928.907)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		5.382.853.934.456	4.379.085.867.979
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.896.146.855)	-
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	197.131.057.996
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		152.592.434.958	124.059.354.010
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động đầu tư		(2.625.814.739.209)	(789.842.985.015)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	22.1	22.500.000.000	-
33	Tiền vay nhận được	21	3.105.750.771.879	3.711.630.386.059
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(1.930.668.608.649)	(2.354.276.638.155)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.3	(190.779.002.100)	(110.693.794.802)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.006.803.161.130	1.246.659.953.102
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(232.808.044.542)	14.708.580.405
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		645.596.058.368	829.296.650.745
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	412.788.013.826	844.005.231.150

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng,



Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lưu Thành Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 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:

<i>GCNĐT Số</i>	<i>Ngày</i>	<i>Nội dung</i>
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 - Bờ Lờ tại Phường Gia Lộc, Phường An Tịnh, Xã Trường 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 kỳ 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 30 tháng 6 năm 2025 là 844 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 898).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp) với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Hồ sơ pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	
				Tỷ lệ sở hữu (*)	Tỷ lệ biểu quyết (*)
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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp) với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Hồ sơ pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	
				Tỷ lệ sở hữu (*)	Tỷ lệ biểu quyết (*)
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 mũ 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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp) với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Hồ sơ pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	
				Tỷ lệ sở hữu (*)	Tỷ lệ biểu quyết (*)
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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	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%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán 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 niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi 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 kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê lại hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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 kỳ kế toán.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, đất và cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp cho thuê lại (kèm chuyển quyền sử dụng đất cho bên đi theo) và ghi nhận doanh thu cho thuê theo phương pháp đường thẳng (*Thuyết minh số 3.18*), 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ 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	10 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 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.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

3.12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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 giữa niên độ. 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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, 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.16 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

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:

Quỹ đầu tư phát triển

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 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 và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 kỳ 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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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 kỳ 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.

3.21 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	2.117.060.635	2.464.802.772
Tiền gửi ngân hàng	280.520.470.556	213.859.499.656
Các khoản tương đương tiền (*)	130.150.482.635	429.271.755.940
TỔNG CỘNG	<u>412.788.013.826</u>	<u>645.596.058.368</u>

(*) 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

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND Dự phòng
Ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	105.089.591.333	(23.952.092.667)
Các bên khác	56.404.658.482	57.493.838.550	(1.501.793.062)
TỔNG CỘNG	<u>185.446.342.482</u>	<u>162.583.429.883</u>	<u>(25.453.885.729)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
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	<u>197.028.806.860</u>	<u>224.705.295.829</u>	<u>(5.276.497.008)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 21.2*).

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 trên 12 tháng và kỳ hạn còn lại trên 12 tháng từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất áp dụng.

5.4 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu 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:

	Khoản đầu tư vào		Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	
VND			
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	704.026.261.027	17.994.186.000	722.020.447.027
Mua mới trong kỳ	10.896.146.855	-	10.896.146.855
Thanh lý trong kỳ	(91.430.111.230)	-	(91.430.111.230)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	623.492.296.652	17.994.186.000	641.486.482.652
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	129.383.429.312	(2.512.770.848)	126.870.658.464
Phần lợi nhuận trong kỳ được chia	18.233.143.028	-	18.233.143.028
Giảm trong kỳ	(22.748.608.369)	-	(22.748.608.369)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	124.867.963.971	(2.512.770.848)	122.355.193.123
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	833.409.690.339	15.481.415.152	848.891.105.491
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	748.360.260.623	15.481.415.152	763.841.675.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
		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	(13.821.910.063)	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	(13.821.910.063)		321.202.592.926	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì 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 với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	79.071.668.163	79.082.558.699
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	35.929.737.241	43.151.032.876
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	30.876.445.367	28.914.175.197
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	30.009.230.895	31.988.917.108
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	30.895.310.468	23.576.499.675
Khác	231.667.031.087	184.916.083.720
TỔNG CỘNG	438.449.423.221	391.629.267.275
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(13.052.284.344)	(13.052.284.344)
GIÁ TRỊ THUẦN	425.397.138.877	378.576.982.931

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
First Solar FE Holdings Pte Ltd	49.697.827.544	338.764.070
Các bên khác	78.122.263.822	49.866.379.174
TỔNG CỘNG	127.820.091.366	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	123.746.912.366	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. Tổng trị giá 39% số dư này được thế chấp bằng các trái phiếu thuộc danh mục tự doanh của bên vay và giấy tờ có giá trên Danh Mục Đối Ứng; tổng giá trị còn lại (61% số dư này) không có tài sản đảm bảo và được bên thứ ba phối hợp cùng với bên đi vay để cân đối, quản lý dòng tiền và đơn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VND
Ngắn hạn	3.023.713.007.635	2.822.667.660.538
Tạm ứng cho đền bù đất	2.498.472.894.571	2.376.032.755.887
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ		
Phước Đông - Bời Lời	2.207.836.720.798	2.085.396.571.114
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.123.780.710	198.123.791.710
Dự án KCN Đông Nam	92.512.393.063	92.512.393.063
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch kỹ quỹ	272.381.506.936	183.071.932.710
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	205.734.844.464	122.549.862.248
Ký quỹ, ký cược	17.905.993.525	30.934.687.210
Phải thu lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.843.716.476	89.977.405.091
Khác	25.374.051.663	20.101.017.392
Dài hạn	1.331.299.372.023	1.307.037.561.491
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	686.718.192.628	659.988.550.896
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	644.114.892.550	646.582.723.750
Khác	466.286.845	466.286.845
TỔNG CỘNG	4.355.012.379.658	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	4.353.085.309.382	4.127.778.151.753

Trong đó:

Các bên khác	3.717.756.520.196	3.490.852.484.361
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	635.328.789.186	636.925.667.392

(i) 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 24.2).

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	Tổng giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp	Thời hạn	Phân chia kết quả
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	686.718.192.628	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

(ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	124.993.760.327	205.550.282.151
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Tái định cư Bến Sắn</i>	<i>83.734.130.210</i>	<i>83.734.130.210</i>
<i>Dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	<i>27.096.647.258</i>	<i>109.451.649.640</i>
<i>Khác</i>	<i>14.162.982.859</i>	<i>12.364.502.301</i>
Thành phẩm bất động sản	110.257.519.136	31.122.959.458
Nguyên liệu, vật liệu	58.538.402.458	46.838.514.350
Thành phẩm khác	26.965.582.424	26.781.408.273
Hàng hoá	9.881.700.655	10.599.724.127
Hàng mua đang đi đường	1.957.492.550	-
Khác	5.843.622.692	2.613.852.456
TỔNG CỘNG	338.438.080.242	323.506.740.815
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.451.740.445)	(1.451.740.445)
GIÁ TRỊ THUẦN	336.986.339.797	322.055.000.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	614.305.885.822	1.120.360.660.571	252.373.700.978	7.198.857.206	1.994.239.104.577
Mua mới	-	3.475.599.182	11.216.290.655	44.436.700	14.736.326.537
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	35.843.063.388	122.665.144.968	8.667.689.768	-	167.175.898.124
Thanh lý, xóa sổ	-	(9.965.206.937)	(207.089.000)	-	(10.172.295.937)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>650.148.949.210</u>	<u>1.236.536.197.784</u>	<u>272.050.592.401</u>	<u>7.243.293.906</u>	<u>2.165.979.033.301</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	9.043.531.074	28.973.637.254	19.217.779.215	2.124.899.766	59.359.847.309
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(209.340.517.939)	(360.219.363.225)	(116.903.730.288)	(3.614.372.087)	(690.077.983.539)
Khấu hao trong kỳ	(23.593.050.738)	(61.141.955.733)	(15.468.368.790)	(448.181.572)	(100.651.556.833)
Thanh lý, xóa sổ	-	3.905.718.196	207.089.000	-	4.112.807.196
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(232.933.568.677)</u>	<u>(417.455.600.762)</u>	<u>(132.165.010.078)</u>	<u>(4.062.553.659)</u>	<u>(786.616.733.176)</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>404.965.367.883</u>	<u>760.141.297.346</u>	<u>135.469.970.690</u>	<u>3.584.485.119</u>	<u>1.304.161.121.038</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>417.215.380.533</u>	<u>819.080.597.022</u>	<u>139.885.582.323</u>	<u>3.180.740.247</u>	<u>1.379.362.300.125</u>
Trong đó:					
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 21.2)	-	-	14.898.056.542	-	14.898.056.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại</i>	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.782.416.924.764	1.114.703.172.341	6.897.120.097.105
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	<u>235.651.573.560</u>	<u>4.241.169.533</u>	<u>239.892.743.093</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>6.018.068.498.324</u>	<u>1.118.944.341.874</u>	<u>7.137.012.840.198</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(843.436.492.356)	(175.751.940.828)	(1.019.188.433.184)
Khấu hao trong kỳ	<u>(70.735.945.297)</u>	<u>(40.595.266.967)</u>	<u>(111.331.212.264)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(914.172.437.653)</u>	<u>(216.347.207.795)</u>	<u>(1.130.519.645.448)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>4.938.980.432.408</u>	<u>938.951.231.513</u>	<u>5.877.931.663.921</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>5.103.896.060.671</u>	<u>902.597.134.079</u>	<u>6.006.493.194.750</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 21.2)</i>	-	182.905.000.000	182.905.000.000

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập cho thuê lại bất động sản đầu tư	290.321.404.031	242.217.232.109
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong kỳ	111.331.212.264	96.485.829.063

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
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	<u>72.550.025.238</u>	<u>72.550.025.238</u>

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	944.165.228.714	1.080.414.051.130
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	729.709.868.328	693.173.852.682
Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	239.043.627.699	227.038.415.019
Dự án KCN Đông Nam	205.892.728.405	206.309.395.825
Dự án Cảng Thanh Phước	86.772.761.915	82.260.541.381
Khác	26.070.439.183	18.052.856.416
TỔNG CỘNG	<u>2.231.654.654.244</u>	<u>2.307.249.112.453</u>

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	1.043.960.160.000	1.052.254.560.000
Chi phí trả trước dài hạn	17.651.189.794	20.129.693.039
TỔNG CỘNG	<u>1.061.611.349.794</u>	<u>1.072.384.253.039</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác 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 Thành, Tỉnh Đồng Nai như sau:

Nội dung hợp tác	Giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp của Nhóm Công ty	Thời hạn	Phân chia kết quả
------------------	-----------------------	--------------------------------	----------	-------------------

(i) **Chi phí trả trước dài hạn** (Hợp đồng số 09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023)

Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	578.534.400.000	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 doanh toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
--	-----------------	--	--------------------------	---

(ii) **Tài sản dài hạn khác** (Hợp đồng số 11/THM.HĐ.2023 và 12/THM.HĐ.2023)

Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng	465.425.760.000	Đứng ra chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên doanh toàn độ doanh thu cho thuê nhà xưởng
---	-----------------	---	--------------------------	---

TỔNG CỘNG 1.043.960.160.000

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	142.776.574.670	148.595.892.074
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM	17.306.607.272	19.026.037.235
TNHH – Công ty Điện Lực Củ Chi	-	6.071.624.959
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	73.099.018.801	67.678.056.314
Khác		
TỔNG CỘNG	<u><u>233.182.200.743</u></u>	<u><u>241.371.610.582</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	
<i>VND</i>								
Phải thu:								
Thuế GTGT								
được khấu trừ	842.404.406.767	291.311.539.294	(317.660.987.807)				816.054.958.254	
Khác	1.646.973.785	3.636.927.113	(408.697.488)				4.875.203.410	
TỔNG CỘNG	<u>844.051.380.552</u>	<u>294.948.466.407</u>	<u>(318.069.685.295)</u>				<u>820.930.161.664</u>	
Phải nộp:								
Thuế TNDN	240.247.615.553	187.196.611.009	(253.815.508.567)				173.628.717.995	
Thuế thu nhập cá nhân	1.099.994.905	6.298.385.194	(6.618.530.804)				779.849.295	
Thuế GTGT	7.601.010.284	918.552.139	(6.125.211.473)				557.246.672	
Khác	-	972.815.690	(972.815.690)				-	
TỔNG CỘNG	<u>248.948.620.742</u>	<u>195.386.364.032</u>	<u>(269.369.170.812)</u>				<u>174.965.813.962</u>	

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
<i>VND</i>				
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê lại				
		<u>3.207.765.506.179</u>		<u>3.028.108.529.456</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối kỳ 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.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	267.700.136.891	315.758.887.788
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	189.681.216.529	257.562.968.578
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	62.298.766.615	44.986.946.047
Cổ tức phải trả	1.755.544.192	1.209.024.192
Khác	13.964.609.555	11.999.948.971
Dài hạn	79.800.143.079	18.449.093.930
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	79.800.143.079	18.449.093.930
TỔNG CỘNG	<u>347.500.279.970</u>	<u>334.207.981.718</u>

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
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 22.1)	109.987.205.428	95.644.385.620
Sử dụng quỹ	(4.301.302.099)	(5.941.122.783)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>572.305.316.993</u>	<u>491.494.957.507</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ngắn hạn	2.465.713.007.983	3.084.476.207.410	(1.930.668.608.649)	103.114.264.469	3.722.634.871.213
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	2.257.118.607.983	3.084.476.207.410	(1.823.254.344.180)	-	3.518.340.471.213
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	208.594.400.000	-	(107.414.264.469)	103.114.264.469	204.294.400.000
Dài hạn	1.132.071.200.000	21.274.564.469	-	(103.114.264.469)	1.050.231.500.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.132.071.200.000	21.274.564.469	-	(103.114.264.469)	1.050.231.500.000
TỔNG CỘNG	<u>3.597.784.207.983</u>	<u>3.105.750.771.879</u>	<u>(1.930.668.608.649)</u>	<u>-</u>	<u>4.772.866.371.213</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	815.507.269.561	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2025 đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	715.050.043.927	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	584.714.278.283	Từ ngày 11 tháng 10 năm 2025 đến ngày 6 tháng 12 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	498.780.321.012	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2025 đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	445.459.643.324	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2025 đến ngày 11 tháng 11 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	251.751.204.771	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2026 đến ngày 16 tháng 3 năm 2026	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	182.854.051.253	Ngày 26 tháng 11 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	24.223.659.082	Ngày 18 tháng 7 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>3.518.340.471.213</u>			

Các khoản vay này chịu lãi suất áp dụng theo từng giấy nhận nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	1.081.608.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2031	Tài trợ chi phí thực hiện dự án KCN Phước Đông Bời Lờ (Giai đoạn 3)	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác dự án KCN - Phước Đông - Bời Lờ (Giai đoạn 3)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	85.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự Án: Khu Logistic SVI 1 tại Lô H1, H2-1, Đường N6, KCN Lê Minh Xuân 3, Xã Bình Lợi	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại VP Bank, trị giá 50.000.000.000 VND, và khoản tiền gửi có kỳ hạn 11 tháng tại Nam Á Bank, trị giá 53.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	84.210.400.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 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 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	3.707.500.000	Ngày 22 tháng 6 năm 2026	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.254.525.900.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	204.294.400.000			
Vay dài hạn	1.050.231.500.000			

Các khoản vay này chịu lãi suất áp dụng theo từng giấy nhận nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:						
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	544.850.467.881	43.907.604.610	588.758.072.491
Cổ tức công bố	-	-	-	(109.084.753.800)	(38.233.960.000)	(147.318.713.800)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	169.477.363.716	-	(169.477.363.716)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(92.201.378.678)	(3.443.006.942)	(95.644.385.620)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>329.572.236.184</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.555.709.551.693</u>	<u>463.484.585.638</u>	<u>4.373.845.603.515</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:						
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	636.023.779.269	84.042.948.447	720.066.727.716
Cổ tức công bố (*) (Thuyết minh số 22.3)	-	-	-	(147.373.382.100)	(43.952.140.000)	(191.325.522.100)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	213.180.397.565	-	(213.180.397.565)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(105.081.457.993)	(4.905.747.435)	(109.987.205.428)
Vốn góp thêm Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	-	-	-	-	22.500.000.000	22.500.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>2.105.334.030.000</u>	<u>542.752.633.749</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.852.821.599.943</u>	<u>601.167.018.540</u>	<u>5.309.075.282.232</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	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	41.665.553	416.655.530	19,79	41.665.553	416.655.530	19,79
Ông Trần Mạnh Hùng	18.182.853	181.828.530	8,64	21.682.853	216.828.530	10,30
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	18.939.861	189.398.610	9,00	18.939.861	189.398.610	9,00
Ông Lưu Thanh Nhã	15.918.736	159.187.360	7,56	15.918.736	159.187.360	7,56
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	115.826.400	1.158.264.000	55,01	112.326.400	1.123.264.000	53,35
TỔNG CỘNG	210.533.403	2.105.334.030	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.

22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã phát hành		
Ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố cho cổ đông của công ty mẹ	147.373.382.100	109.084.753.800
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	147.373.382.100	109.084.753.800
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	43.405.620.000	1.609.041.002

Công ty đã chi trả cổ tức trong kỳ bằng tiền tại mức 700 VND trên cổ phiếu với tổng giá trị 147.373.382.100 VND phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	210.533.403	210.533.403
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	210.533.403	210.533.403
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	210.533.403	210.533.403

23. 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:

	<i>Cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (đã trình bày trước đây)</i>	<i>VND Cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	636.023.779.269	544.850.467.881	544.850.467.881
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(52.802.868.602)	(46.472.561.671)	(52.050.764.282)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	583.220.910.667	498.377.906.210	492.799.703.599
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (<i>cổ phiếu</i>) (**)	240.949.775	209.078.940	240.440.314
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/ <i>cổ phiếu</i>)	2.421	2.384	2.050

(*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty chưa có quyết định phê duyệt việc 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 kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 thuế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 25 tháng 4 năm 2025.

(**) Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ hiện tại và kỳ trước đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng của giao dịch cổ phiếu phổ thông xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ này (*Thuyết minh số 33*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	4.070.800.746.743	3.760.221.825.552
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN</i>	3.389.495.970.599	3.108.664.123.453
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN</i>	291.194.786.087	286.068.335.265
<i>Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	209.769.550.494	189.712.484.938
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	90.098.224.477	71.359.944.504
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	52.324.561.244	61.460.285.153
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	34.206.873.012	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	1.421.525.028	40.138.127.833
<i>Doanh thu khác</i>	2.289.255.802	2.818.524.406
Các khoản giảm trừ doanh thu	(181.216.075)	(706.291.553)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(57.085.410)	(376.741.046)
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(124.130.665)	(329.550.507)
DOANH THU THUẦN	4.070.619.530.668	3.759.515.533.999
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN</i>	3.389.495.970.599	3.108.664.123.453
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN</i>	291.194.786.087	286.068.335.265
<i>Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	209.769.550.494	189.712.484.938
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	90.098.224.477	71.359.944.504
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	52.143.345.169	60.753.993.600
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	34.206.873.012	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	1.421.525.028	40.138.127.833
<i>Doanh thu khác</i>	2.289.255.802	2.818.524.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập tiền lãi	232.949.580.174	150.428.733.125
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	112.169.472.891	72.054.126.096
Thu nhập từ việc thanh lý khoản đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh	67.186.283.160	-
Doanh thu được phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	29.655.875.191	32.045.388.322
Thu nhập từ cổ tức	2.827.837.000	-
Khác	666.893.136	2.030.612.044
TỔNG CỘNG	<u>445.455.941.552</u>	<u>256.558.859.587</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	3.111.522.075.221	2.871.211.616.927
Giá vốn dịch vụ tiện ích khác trong KCN	141.628.014.623	158.448.091.573
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	78.669.467.643	63.246.761.801
Giá vốn cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	64.960.439.779	58.744.422.616
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	45.971.054.404	52.741.808.763
Giá vốn bất động sản	15.223.490.384	-
Giá vốn dịch vụ xây dựng	1.341.061.341	38.072.937.091
Giá vốn khác	278.686.896	660.685.073
TỔNG CỘNG	<u>3.459.594.290.291</u>	<u>3.243.126.323.844</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí lãi vay	71.343.354.951	31.830.746.830
Dự phòng đầu tư tài chính	33.999.298.784	1.013.930.025
Chiết khấu thanh toán	484.968.918	1.311.342.736
Khác	1.064.811.156	602.794.891
TỔNG CỘNG	<u>106.892.433.809</u>	<u>34.758.814.482</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí bán hàng	10.238.261.812	9.131.932.832
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.789.650.587	4.047.311.393
Chi phí lương	946.852.252	1.869.600.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.634.121	53.934.650
Chi phí khác	6.477.124.852	3.161.086.135
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.886.623.986	43.447.439.025
Chi phí lương	25.176.891.050	25.247.075.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.498.690.778	3.667.238.876
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.357.417.084	1.605.932.005
Chi phí dự phòng	-	2.785.898.338
Chi phí khác	13.853.625.074	10.141.293.856
TỔNG CỘNG	<u>56.124.885.798</u>	<u>52.579.371.857</u>

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.848.564.632.571	2.670.301.640.695
Chi phí nguyên vật liệu	385.920.744.528	382.685.909.509
Chi phí khấu hao	212.265.302.832	175.543.842.545
Chi phí nhân công	52.480.212.032	52.203.912.331
Khác	16.488.284.126	14.970.390.621
TỔNG CỘNG	<u>3.515.719.176.089</u>	<u>3.295.705.695.701</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	187.196.611.009	137.983.789.844
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.819.976.651)	(1.703.610.772)
TỔNG CỘNG	<u>185.376.634.358</u>	<u>136.280.179.072</u>

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>905.443.362.074</u>	<u>725.038.251.563</u>
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	181.201.790.454	145.219.408.225
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.203.974.252	248.250.602
Chênh lệch giá trị ghi nhận từ thanh lý các khoản đầu tư	4.549.721.674	-
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(3.646.628.606)	(6.733.205.844)
Cổ tức miễn thuế	(565.567.400)	(1.655.717.459)
Khác	1.633.343.984	(798.556.452)
Chi phí thuế TNDN	<u>185.376.634.358</u>	<u>136.280.179.072</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận chưa chịu thuế	111.707.573.499	113.360.133.435	(1.652.559.936)	(1.661.690.100)
Chênh lệch giá vốn	32.855.703.047	31.286.215.087	1.569.487.960	1.533.348.257
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	1.053.113.555	1.053.113.555	-	318.817.828
Chênh lệch tỷ giá	73.865.780	73.865.780	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(21.956.110.553)	(21.225.055.520)	(731.055.033)	(697.509.286)
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(15.401.077.163)	(14.395.227.521)	(1.005.849.642)	(1.196.577.471)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	131.524.367.898	133.344.344.549		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(1.819.976.651)	(1.703.610.772)

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau 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 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 9.982.148.385 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:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Sử dụng	VND
				Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
2022 (*)	2027	11.451.464.790	(2.432.160.980)	9.019.303.810
2023 (*)	2028	3.446.745.307	-	3.446.745.307
2025 (*)	2030	12.217.678.925	-	12.217.678.925
TỔNG CỘNG		27.115.889.022	(2.432.160.980)	24.683.728.042

(*) 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 giữa niên độ này.

30. 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 kỳ:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng 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
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 Văn Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban BKS
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên BKS
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên BKS
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lữ 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 Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	29.165.887.100	21.738.550.200
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Lợi nhuận được chia	18.233.143.028	32.550.689.867
	Chia cổ tức	13.257.902.700	9.881.667.000
Các cá nhân	Thu hồi tạm ứng	5.788.946.137	6.107.235.361
	Chi tạm ứng	4.815.127.431	2.519.251.679
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ tức được chia	-	12.119.600.000
	Lợi nhuận được chia	-	1.115.339.351
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Cổ tức được chia	-	3.998.707.900

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Thành viên HĐQT	Tạm ứng	449.641.946.250	446.082.723.750
Thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng	184.472.946.300	190.000.000.000
Các cá nhân khác	Tạm ứng	1.213.896.636	842.943.642
		635.328.789.186	636.925.667.392

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc và Kế Toán trưởng Công ty như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	703.674.000	677.760.000
Ông Bạch Văn Nhạn	366.020.000	350.732.500
Ông Phạm Văn Đông	369.420.000	350.732.500
Ông Nguyễn Thanh Tùng	109.560.000	109.560.000
Ông Phạm Hồng Hải	10.000.000	10.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	405.091.000	388.040.500
Ông Tăng Đông Lai	238.558.500	233.825.000
Ông Huỳnh Hữu Tín	10.000.000	10.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lữ Thanh Nhã	634.794.000	567.020.000
Ông Phan Quốc Thắng	477.942.000	446.320.000
Ông Đặng Ánh Hào	533.094.000	459.650.000
Ông Trần Ngọc Vân	523.554.000	459.650.000
Kế Toán trưởng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	398.118.000	323.662.000
TỔNG CỘNG	4.779.825.500	4.386.952.500

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	1.890.382.200	1.890.382.200
Từ 1 năm đến 5 năm	47.061.617.840	47.061.617.840
Trên 5 năm	324.754.333.173	310.762.311.949
TỔNG CỘNG	373.706.333.213	359.714.311.989

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết thuê hoạt động (bên cho thuê)

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	143.995.337.701	146.476.301.316
Từ 1 năm đến 5 năm	248.393.317.960	253.739.338.354
Trên 5 năm	101.086.983.283	110.472.632.253
TỔNG CỘNG	<u>493.475.638.944</u>	<u>510.688.271.923</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 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 - Bờ Lờ và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 33.849.842.886 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 87.827.686.080 VND).

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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:

	<i>Cho thuê lại đất và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	3.988.694.265.850	86.497.090.045	33.421.554.764	(37.993.379.991)	4.070.619.530.668
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	584.379.946.016	25.301.245.257	5.865.394.005	(4.521.344.901)	611.025.240.377
Chi phí không phân bổ					(56.124.885.798)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					18.233.143.028
Doanh thu tài chính					445.455.941.552
Chi phí tài chính					(106.892.433.809)
Lợi nhuận khác					(6.253.643.276)
Lợi nhuận trước thuế					905.443.362.074
Chi phí thuế TNDN					(187.196.611.009)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.819.976.651
Lợi nhuận sau thuế					720.066.727.716
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(84.042.948.447)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					636.023.779.269
Các thông tin bộ phận khác					
<i>Chi phí hình thành tài sản cố định</i>	219.818.000.017	-	-		219.818.000.017
<i>Khấu hao và hao mòn</i>	(206.918.137.834)	(5.148.160.784)	(199.004.214)	-	(212.265.302.832)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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:

	<i>Cho thuê lại đất và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
VND					
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	17.899.933.557.766	175.684.276.319	198.832.818.953	(150.860.945.224)	18.123.589.707.814
Tài sản không phân bổ					9.753.465.267.118
Tổng tài sản					<u>27.877.054.974.932</u>
Công nợ bộ phận	21.590.504.304.294	16.499.772.076	34.623.304.646	(38.140.094.855)	21.603.487.286.161
Công nợ không phân bổ					964.492.406.539
Tổng công nợ					<u>22.567.979.692.700</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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):

	<i>Cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>	<i>VND</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	3.661.369.546.710	60.915.218.682	91.050.031.777	(53.819.263.170)	3.759.515.533.999	
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả kinh doanh bộ phận	505.613.803.621	8.245.972.506	6.984.882.336	(4.455.448.308)	516.389.210.155	
Chi phí không phân bổ					(52.579.371.857)	
Lợi nhuận từ công ty liên kết					33.666.029.218	
Doanh thu tài chính					256.558.859.587	
Chi phí tài chính					(34.758.814.482)	
Lợi nhuận khác					5.762.338.942	
Lợi nhuận trước thuế					725.038.251.563	
Chi phí thuế TNDN					(137.983.789.844)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.703.610.772	
Lợi nhuận sau thuế					588.758.072.491	
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(43.907.604.610)	
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					544.850.467.881	
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	434.978.874.813	-	-	-	434.978.874.813	
Khấu hao và hao mòn	(170.022.113.352)	(5.193.308.621)	(328.420.572)	-	(175.543.842.545)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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):

	<i>Cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>VND</i>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	16.613.681.118.869	200.359.449.666	173.477.593.997	(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	19.320.371.575.199	8.470.792.587	16.552.404.518	(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 15% vốn điều lệ. Vào ngày 21 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 31.579.540 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 2.105.334.030.000 VND lên 2.421.129.430.000 VND và việc thay đổi này đã được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 22 vào ngày 25 tháng 8 năm 2025.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lữ Thanh Nhã



Số: 2392 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế trên BCTC 6 tháng đầu năm
2025 đã được soát xét

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

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

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn việc 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 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét như sau:

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	555.819.669.497	489.184.859.694	66.634.809.803	13,62%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	720.066.727.716	588.758.072.491	131.308.655.225	22,30%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 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:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo hợp nhất lần lượt tăng 10,09% và 8,26% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng trưởng này chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước, tiện ích khu công nghiệp và cùng với sự gia tăng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng tăng 30,66% do lãi tiền gửi và cho vay tăng hơn so với cùng kỳ năm trước; Doanh thu tài chính của Báo cáo Hợp nhất tăng 73,63% do thu nhập từ tiền lãi và thanh lý khoản đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Chính các yếu tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét tăng so với cùng kỳ năm trước.



Trên đây là giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất trên BCTC 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



Lư Thanh Nhã

