

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-40
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-40

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.187.960.340.253	11.917.346.199.317
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	630.666.032.741	645.596.058.368
111	1. Tiền		245.677.380.065	216.324.302.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		384.988.652.676	429.271.755.940
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	5.282.574.403.470	5.244.379.319.796
121	1. Chứng khoán kinh doanh		205.786.861.963	197.028.806.860
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(34.494.177.698)	(5.276.497.008)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.111.281.719.205	5.052.627.009.944
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.078.423.433.339	4.853.338.850.460
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	411.703.612.443	391.629.267.275
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	109.396.568.436	50.205.143.244
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	4.378.360.000.000	1.610.723.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.200.850.303.946	2.822.667.660.538
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(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	289.618.513.588	322.055.000.370
141	1. Hàng tồn kho		291.070.254.033	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		906.677.957.115	851.976.970.323
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.542.816.887	7.925.589.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		895.439.890.751	842.404.406.767
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	4.695.249.477	1.646.973.785
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.222.153.104.074	13.135.534.415.775
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.321.206.372.023	1.307.037.561.491
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.321.206.372.023	1.307.037.561.491
220	II. Tài sản cố định		1.338.485.606.383	1.308.288.101.216
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.334.314.969.815	1.304.161.121.038
222	- Nguyên giá		2.168.043.448.727	1.994.239.104.577
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(833.728.478.912)	(690.077.983.539)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	4.170.636.568	4.126.980.178
228	- Nguyên giá		9.441.124.611	8.979.124.611
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.270.488.043)	(4.852.144.433)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
 (tiếp theo)*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
230	III. Bất động sản đầu tư	14	6.020.974.133.973	5.877.931.663.921
231	- Nguyên giá		7.208.919.839.150	6.897.120.097.105
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.187.945.705.177)	(1.019.188.433.184)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.404.823.585.496	2.379.799.137.691
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		72.550.025.238	72.550.025.238
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.332.273.560.258	2.307.249.112.453
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.079.646.186.443	1.190.093.698.417
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		760.505.503.580	848.891.105.491
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		321.202.592.926	321.202.592.926
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.061.910.063)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác	15	1.057.017.219.756	1.072.384.253.039
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		591.591.459.756	606.958.493.039
268	2. Tài sản dài hạn khác		465.425.760.000	465.425.760.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.410.113.444.327	25.052.880.615.092

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		22.713.457.564.455	20.185.059.333.048
310	I. Nợ ngắn hạn		5.526.256.746.774	4.143.521.088.439
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	232.110.077.674	241.371.610.582
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	141.849.435.511	9.189.200.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	244.247.087.333	248.948.620.742
314	4. Phải trả người lao động		3.666.321.726	12.404.483.299
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	17.414.183.810	5.260.503.809
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	413.122.979.069	376.073.582.317
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	247.768.920.415	315.758.887.788
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	3.658.624.382.701	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		565.271.580.589	466.619.413.664
330	II. Nợ dài hạn		17.187.200.817.681	16.041.538.244.609
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	3.204.126.778.272	3.028.108.529.456
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	12.822.527.995.973	11.729.565.076.674
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	102.496.735.979	18.449.093.930
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	930.662.150.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	127.387.157.457	133.344.344.549
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.696.655.879.872	4.867.821.282.044
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.696.655.879.872	4.867.821.282.044
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		542.752.625.444	329.572.236.184
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.902.856.856.054	1.697.778.058.332
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước</i>		901.002.428.979	738.148.661.512
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		1.001.854.427.075	959.629.396.820
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		622.916.968.374	528.136.957.528
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.410.113.444.327	25.052.880.615.092

Người lập

Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III 2025	Quý III 2024	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.233.678.525.684	1.977.351.646.901	6.304.479.272.427	5.737.573.472.453
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	368.953.278	181.216.075	1.075.244.831
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.233.678.525.684	1.976.982.693.623	6.304.298.056.352	5.736.498.227.622
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.867.246.503.125	1.681.047.998.896	5.326.840.793.416	4.924.174.322.740
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		366.432.022.559	295.934.694.727	977.457.262.936	812.323.904.882
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	173.722.438.786	135.374.074.741	619.178.380.338	391.932.934.328
22	7. Chi phí tài chính	28	45.393.075.715	40.249.654.091	152.285.509.524	75.008.468.573
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		45.635.199.520	83.578.250.365	116.978.554.471	51.747.503.535
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		27.981.443.609	18.204.562.887	46.214.586.637	51.870.592.105
25	9. Chi phí bán hàng	29	36.993.620.831	3.690.481.663	47.231.882.643	12.822.414.495
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	18.292.342.419	20.307.544.145	64.178.966.405	63.754.983.170
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		467.456.865.989	385.265.652.456	1.379.153.871.339	1.104.541.565.077
31	12. Thu nhập khác		4.580.513.414	502.436.311	8.067.229.575	6.612.288.394
32	13. Chi phí khác		4.005.130.973	1.838.764.555	13.745.490.410	2.186.277.696
40	14. Lợi nhuận khác		575.382.441	(1.336.328.244)	(5.678.260.835)	4.426.010.698

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III 2025	Quý III 2024	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		468.032.248.430	383.929.324.212	1.373.475.610.504	1.108.967.575.775
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	84.401.417.622	71.092.781.780	271.598.028.631	209.076.571.624
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	1.901.505.095	(777.738.506)	81.528.444	(2.481.349.278)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>381.729.325.713</u>	<u>313.614.280.938</u>	<u>1.101.796.053.429</u>	<u>902.372.353.429</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		365.830.647.806	301.884.288.301	1.001.854.427.075	846.734.756.182
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		15.898.677.907	11.729.992.637	99.941.626.354	55.637.597.247
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.511	1.247	4.138	3.183
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1.511	1.247	4.138	3.183

Người lập

Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2025	2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.373.475.610.504	1.108.967.575.775
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		317.078.916.723	265.194.829.760
03	- Các khoản dự phòng		31.279.590.753	19.890.889.264
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(474.088.156.559)	(380.787.892.603)
06	- Chi phí lãi vay		116.978.554.471	51.747.503.535
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.364.724.515.892	1.065.012.905.731
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(468.437.837.803)	(1.656.184.438.259)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		32.436.486.782	82.327.109.105
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.304.857.475.518	383.197.841.093
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		16.749.806.167	9.029.925.745
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(8.758.055.103)	8.790.812.915
14	- Tiền lãi vay đã trả		(113.888.178.577)	(51.296.348.070)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(264.699.116.783)	(132.918.454.857)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.335.038.503)	(9.624.049.732)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.851.650.057.590	(301.664.696.329)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(392.355.368.501)	(444.246.923.620)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		4.196.296.297	860.538.720
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(13.282.964.468.014)	(10.262.378.348.876)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.476.673.589.642	8.144.704.702.455
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.896.146.855)	(226.871.920)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		178.041.916.320	305.382.370.388
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		337.928.035.276	234.297.424.858
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.689.376.145.835)	(2.021.607.107.995)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2025	2024
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		22.500.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.684.540.734.238	5.619.712.782.315
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(3.693.038.409.520)	(3.632.055.220.513)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.206.262.100)	(148.352.830.610)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>822.796.062.618</i>	<i>1.839.304.731.192</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(14.930.025.627)	(483.967.073.132)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		645.596.058.368	829.296.650.745
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>630.666.032.741</u>	<u>345.329.577.613</u>

Người lập

Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.421.129.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 2.421.129.430.000 đồng; tương đương 242.112.943 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty 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.

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	57,95%	75,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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 Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 07 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 20 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13 . Vay

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ về cho thuê đất và tài sản trên đất tại các khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.19 . Doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, 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.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.918.087.112	2.464.802.772
Tiền gửi ngân hàng	241.759.292.953	213.859.499.656
Các khoản tương đương tiền	384.988.652.676	429.271.755.940
	630.666.032.741	645.596.058.368

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	5.111.281.719.205	5.111.281.719.205	5.052.627.009.944	5.052.627.009.944
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.111.281.719.205	5.111.281.719.205	5.052.627.009.944	5.052.627.009.944
Đầu tư dài hạn	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
	5.111.281.719.205	5.111.281.719.205	5.072.627.009.944	5.072.627.009.944

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	-	-	-	42.367.014.023	75.320.000.000	-
- Cổ phiếu Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	97.495.865.333	(31.545.818.667)	129.041.684.000	126.045.520.000	(2.996.164.000)
- Khác	76.745.177.963	72.138.473.000	(2.948.359.031)	25.620.108.837	4.894.307.050	(2.280.333.008)
	205.786.861.963	169.634.338.333	(34.494.177.698)	197.028.806.860	206.259.827.050	(5.276.497.008)

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	15.481.415.152	-	15.481.415.152	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	745.024.088.428	-	833.409.690.339	-
	760.505.503.580	-	848.891.105.491	-

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	21,75%	21,75%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	115.741.910.063	(2.061.910.063)	115.741.910.063	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	200.960.682.863	-	200.960.682.863	-
	321.202.592.926	(2.061.910.063)	321.202.592.926	-

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	Tp. Hồ Chí Minh	7,57%	7,57%	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	18,89%	18,89%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	25.922.243.728	-	23.576.499.675	-
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	56.011.674.303	-	79.082.558.699	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	37.243.834.664	-	43.151.032.876	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	292.525.859.748	(13.052.284.344)	245.819.176.025	(13.052.284.344)
	411.703.612.443	(13.052.284.344)	391.629.267.275	(13.052.284.344)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	32.651.828.621	-	210.585.760	-
- Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	7.631.451.005	-	-	-
- Công ty TNHH LEWU GROUPS	6.316.584.872	-	3.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	62.796.703.938	(4.073.179.000)	46.994.557.484	(4.073.179.000)
	109.396.568.436	(4.073.179.000)	50.205.143.244	(4.073.179.000)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng cho đền bù đất	2.635.366.552.377	-	2.376.032.755.887	-
Trong đó:				
- Dự án KCN	2.344.730.378.604	-	2.085.396.571.114	-
Đô thị - Dịch vụ Phước Đông				
Bồi Lùi				
- 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	-
Tạm ứng	17.445.294.670	-	8.844.222.545	-
Ký cược, ký quỹ	329.664.652.358	-	214.006.619.920	-
Lãi phải thu	181.817.192.617	(839.610.276)	122.549.862.248	(839.610.276)
Phải thu khác	36.556.611.924	(1.087.460.000)	101.234.199.938	(1.087.460.000)
	3.200.850.303.946	(1.927.070.276)	2.822.667.660.538	(1.927.070.276)
b) Dài hạn				
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	686.718.192.628	-	659.988.550.896	-
- Tạm ứng (ii)	634.114.892.550	-	646.582.723.750	-
- Ký cược, ký quỹ	373.286.845	-	466.286.845	-
	1.321.206.372.023	-	1.307.037.561.491	-

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/THM.HĐ.2025 và 002/THM.HĐ.2025 ngày 29/04/2025 được ký giữa Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Thế Hệ Mới và Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển VRG Long Thành về việc hợp tác kinh doanh với các nội dung sau:

- Quản lý và vận hành Nhà Xưởng cho thuê;
- Phát triển hệ thống điện mặt trời, dịch vụ logistics, đầu tư tài chính và bất động sản khác.

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

9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Các khoản khác	20.221.995.388	2.382.640.768	20.221.995.388	2.382.640.768
	24.295.174.388	2.382.640.768	24.295.174.388	2.382.640.768

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	2.679.163.479	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	47.553.767.208	(288.275.086)	46.838.514.350	(288.275.086)
Công cụ, dụng cụ	757.362.292	-	2.613.852.456	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	136.192.856.650	-	205.550.282.151	-
Thành phẩm	93.870.737.571	(1.163.361.385)	57.904.367.731	(1.163.361.385)
Hàng hoá	10.016.366.833	(103.974)	10.599.724.127	(103.974)
	291.070.254.033	(1.451.740.445)	323.506.740.815	(1.451.740.445)

(*) Chi tiết số dư gồm những dự án cụ thể sau:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	86.343.133.354	83.734.130.210
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	32.225.839.199	109.451.649.640
Khác	17.623.884.097	12.364.502.301
	136.192.856.650	205.550.282.151

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Khác	14.398.528.170	14.398.528.170
	72.550.025.238	72.550.025.238

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lờ	1.021.154.658.852	1.080.414.051.130
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	214.610.055.387	206.309.395.825
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	729.190.765.545	693.173.852.682
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	245.869.375.361	227.038.415.019
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	91.334.748.136	82.260.541.381
- Khác	30.113.956.977	18.052.856.416
	2.332.273.560.258	2.307.249.112.453

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	612.662.449.431	1.118.637.336.181	255.084.528.472	6.491.154.129	1.363.636.364	1.994.239.104.577
- Tăng trong kỳ	33.853.527.830	127.941.303.514	21.702.420.594	619.386.700	-	184.116.638.638
- Thanh lý, nhượng bán	(53.559.551)	(9.965.206.937)	(207.089.000)	(86.439.000)	-	(10.312.294.488)
Số dư cuối kỳ	646.462.417.710	1.236.613.432.758	276.579.860.066	7.024.101.829	1.363.636.364	2.168.043.448.727
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	208.942.712.702	360.941.942.292	115.640.365.915	4.143.871.736	409.090.894	690.077.983.539
- Khấu hao trong kỳ	31.981.003.545	92.259.191.439	22.915.203.839	645.629.573	102.272.724	147.903.301.120
- Thanh lý, nhượng bán	(53.559.551)	(3.905.718.196)	(207.089.000)	(86.439.000)	-	(4.252.805.747)
Số dư cuối kỳ	240.870.156.696	449.295.415.535	138.348.480.754	4.703.062.309	511.363.618	833.728.478.912
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	403.719.736.729	757.695.393.889	139.444.162.557	2.347.282.393	954.545.470	1.304.161.121.038
Tại ngày cuối kỳ	405.592.261.014	787.318.017.223	138.231.379.312	2.321.039.520	852.272.746	1.334.314.969.815

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	6.638.815.956	2.340.308.655	8.979.124.611
- Mua trong kỳ	-	462.000.000	462.000.000
Số dư cuối kỳ	6.638.815.956	2.802.308.655	9.441.124.611
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	2.857.634.520	1.994.509.913	4.852.144.433
- Khấu hao trong kỳ	126.039.384	292.304.226	418.343.610
Số dư cuối kỳ	2.983.673.904	2.286.814.139	5.270.488.043
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.781.181.436	345.798.742	4.126.980.178
Tại ngày cuối kỳ	3.655.142.052	515.494.516	4.170.636.568

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	989.197.295.289	5.907.922.801.816	6.897.120.097.105
- Tăng trong kỳ	44.136.365.356	275.251.743.690	319.388.109.046
- Giảm khác	(7.588.367.001)	-	(7.588.367.001)
Số dư cuối kỳ	1.025.745.293.644	6.183.174.545.506	7.208.919.839.150
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	160.093.113.161	859.095.320.023	1.019.188.433.184
- Khấu hao trong kỳ	61.321.292.105	107.435.979.888	168.757.271.993
Số dư cuối kỳ	221.414.405.266	966.531.299.911	1.187.945.705.177
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	829.104.182.128	5.048.827.481.793	5.877.931.663.921
Tại ngày cuối kỳ	804.330.888.378	5.216.643.245.595	6.020.974.133.973

Thuyết minh bổ sung

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

	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	456.351.069.230	373.817.636.555
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	168.757.271.993	144.947.637.599

15 . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	1.039.812.960.000	1.052.254.560.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.204.259.756	20.129.693.039
	1.057.017.219.756	1.072.384.253.039

(*) 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 An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai như sau:

Hợp đồng số	Nội dung hợp tác	Giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp	Thời hạn	Phân chia kết quả
(i) Chi phí trả trước dài hạn 09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	574.387.200.000	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	Doanh thu cho thuê nhà xưởng
(ii) Tài sản dài hạn khác 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 (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	148.987.913.355	148.595.892.074
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	9.731.739.774	19.026.037.235
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	12.523.083.684	-
- Phải trả các đối tượng khác	60.867.340.861	73.749.681.273
	<u>232.110.077.674</u>	<u>241.371.610.582</u>

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	123.099.811.534	853.956.942
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	1.086.426.542	1.292.125.674
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	51.746.125	51.060.404
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	179.966.769	4.874.088
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	2.663.271.729	88.245.975
Khác	14.768.212.812	6.898.937.226
	<u>141.849.435.511</u>	<u>9.189.200.309</u>

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	7.601.010.284	4.344.699.972	11.792.636.412	-	153.073.844
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	500.000.000	240.247.615.553	265.501.241.484	264.699.116.783	3.246.202.986	243.795.943.240
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.099.994.905	6.924.932.357	8.044.737.219	317.880.206	298.070.249
Thuế bảo vệ môi trường	1.146.973.785	-	318.255.000	299.447.500	1.128.166.285	-
Các loại thuế khác	-	-	44.056.000	47.056.000	3.000.000	-
	1.646.973.785	248.948.620.742	277.133.184.813	284.882.993.914	4.695.249.477	244.247.087.333

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	4.989.522.182	1.899.146.288
- Chi phí xây dựng	261.962.047	261.962.047
- Chi phí hoạt động sản xuất	12.162.699.581	3.099.395.474
	17.414.183.810	5.260.503.809
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	3.204.126.778.272	3.028.108.529.456
	3.204.126.778.272	3.028.108.529.456

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	412.909.979.069	376.043.582.317
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	213.000.000	30.000.000
	<u>413.122.979.069</u>	<u>376.073.582.317</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	12.822.527.995.973	11.729.565.076.674
	<u>12.822.527.995.973</u>	<u>11.729.565.076.674</u>

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	175.595.968.329	257.562.968.578
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.328.344.192	1.209.024.192
- Phí duy tu cơ sở hạ tầng	58.103.024.351	44.986.946.047
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.741.583.543	11.999.948.971
	<u>247.768.920.415</u>	<u>315.758.887.788</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	102.496.735.979	18.449.093.930
	<u>102.496.735.979</u>	<u>18.449.093.930</u>

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn Ngân hàng	2.257.118.607.983	2.257.118.607.983	4.664.973.669.769	3.454.262.295.051	3.467.829.982.701	3.467.829.982.701
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽¹⁾	171.144.180.273	171.144.180.273	1.543.306.490.409	848.871.329.850	865.579.340.832	865.579.340.832
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾	794.831.950.155	794.831.950.155	1.077.795.084.193	1.005.060.870.437	867.566.163.911	867.566.163.911
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽³⁾	337.148.945.898	337.148.945.898	307.244.145.206	497.632.509.339	146.760.581.765	146.760.581.765
- Ngân hàng MB - CN Đông Sài Gòn ⁽⁴⁾	409.902.767.128	409.902.767.128	734.251.384.511	409.902.767.128	734.251.384.511	734.251.384.511
- Ngân hàng VIB - CN Sài Gòn ⁽⁵⁾	366.808.482.683	366.808.482.683	240.764.616.454	366.808.482.683	240.764.616.454	240.764.616.454
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Sài Gòn ⁽⁶⁾	172.833.281.846	172.833.281.846	307.334.445.939	297.313.676.532	182.854.051.253	182.854.051.253
- Ngân hàng TMCP Á Châu ⁽⁷⁾	-	-	430.053.843.975	-	430.053.843.975	430.053.843.975
- Ngân hàng khác	4.449.000.000	4.449.000.000	24.223.659.082	28.672.659.082	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	208.594.400.000	208.594.400.000	150.812.864.469	168.612.864.469	190.794.400.000	190.794.400.000
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽⁸⁾	10.526.400.000	10.526.400.000	7.894.800.000	7.894.800.000	10.526.400.000	10.526.400.000
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁹⁾	177.568.000.000	177.568.000.000	137.918.064.469	135.218.064.469	180.268.000.000	180.268.000.000
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁰⁾	20.500.000.000	20.500.000.000	5.000.000.000	25.500.000.000	-	-
	2.465.713.007.983	2.465.713.007.983	4.815.786.534.238	3.622.875.159.520	3.658.624.382.701	3.658.624.382.701

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽⁸⁾	89.473.600.000	89.473.600.000	-	7.894.800.000	81.578.800.000	81.578.800.000
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁹⁾	1.154.192.000.000	1.154.192.000.000	17.567.064.469	135.218.064.469	1.036.541.000.000	1.036.541.000.000
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁰⁾	97.000.000.000	97.000.000.000	-	97.000.000.000	-	-
- Ngân hàng khác	-	-	4.449.000.000	1.112.250.000	3.336.750.000	3.336.750.000
	1.340.665.600.000	1.340.665.600.000	22.016.064.469	241.225.114.469	1.121.456.550.000	1.121.456.550.000
<i>Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i>	<i>(208.594.400.000)</i>	<i>(208.594.400.000)</i>	<i>(150.812.864.469)</i>	<i>(168.612.864.469)</i>	<i>(190.794.400.000)</i>	<i>(190.794.400.000)</i>
<i>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</i>	1.132.071.200.000	1.132.071.200.000			930.662.150.000	930.662.150.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/25/037 ngày 09/07/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.802 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 09/07/2026;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn: (Tiếp theo)

- (2) Hợp đồng cấp tín dụng số 135/2025-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 25/06/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 900 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 31/05/2026;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (3) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2024/10741721/HĐTD ngày 07/11/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 31/07/2025;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (4) Hợp đồng cấp tín dụng số : 279786.25.280.31820861.TD ngày 10/04/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1000 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước của Khách Hàng tại các KCN;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 10/02/2026;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (5) Hợp đồng cấp tín dụng số : 1011501.24 ngày 09/10/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng cấp tín dụng số : CIB20242325472/HĐCTC ngày 09/12/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 09/12/2025;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (7) Hợp đồng cấp tín dụng số : CLO.DN.5636.100325 ngày 22/05/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 600 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

- (8) Hợp đồng cấp tín dụng số 02/2023/10741721/HĐTD, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Cho vay trả nợ trước hạn dự án thuộc "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê Minh Xuân 3;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.
- (9) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/24/026 ngày 28/06/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.509 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Tài trợ chi phí thực hiện công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời (giai đoạn 3);
 - + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.
- (10) Hợp đồng cấp tín dụng số 172/2024-HDCVDAĐT/NHCT946-VRG ngày 28/08/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 117 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư của các Dự án: Khu Logistic SVI 1 tại Lô H1, H2-1, Đường N6, KCN Lê Minh Xuân 3;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 120 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	1.818.079.230.000	160.094.872.468	207.000.000.000	1.381.622.580.006	3.566.796.682.474
Tăng vốn trong kỳ trước	287.254.800.000	-	-	(272.710.170.000)	14.544.630.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	846.734.756.182	846.734.756.182
Chia cổ tức	-	-	-	(109.084.753.800)	(109.084.753.800)
Trích lập các Quỹ	-	169.477.363.716	-	(261.678.250.542)	(92.200.886.826)
Số dư cuối kỳ trước	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.584.884.161.846	4.226.790.428.030
Số dư đầu kỳ này	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.697.778.058.332	4.339.684.324.516
Tăng vốn trong kỳ này (*)	315.795.400.000	-	-	(315.795.400.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.001.854.427.075	1.001.854.427.075
Chia cổ tức	-	-	-	(147.373.382.100)	(147.373.382.100)
Trích lập các Quỹ	-	213.180.389.260	-	(318.261.847.253)	(105.081.457.993)
Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	-	-	-	(15.345.000.000)	(15.345.000.000)
Số dư cuối kỳ này	2.421.129.430.000	542.752.625.444	207.000.000.000	1.902.856.856.054	5.073.738.911.498

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025, các cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vào ngày 24/07/2025 công ty đã hoàn tất phát hành thêm 31.579.540 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	479.153.850.000	19,79%	416.655.530.000	19,79%
Ông Trần Mạnh Hùng	209.102.800.000	8,64%	216.828.530.000	10,30%
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	217.808.400.000	9,00%	189.398.610.000	9,00%
Ông Lưu Thanh Nhã	183.065.460.000	7,56%	159.187.360.000	7,56%
Các cổ đông khác	1.331.998.920.000	55,01%	1.123.264.000.000	53,35%
	2.421.129.430.000	100%	2.105.334.030.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
	2025	2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	315.795.400.000	287.254.800.000
- Vốn góp cuối kỳ	<u>2.421.129.430.000</u>	<u>2.105.334.030.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức công bố	147.373.382.100	109.084.753.800
- Cổ tức đã trả bằng tiền	(147.373.382.100)	(109.084.753.800)
d) Cổ phiếu		
	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	242.112.943	210.533.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	242.112.943	210.533.403
- Cổ phiếu phổ thông	242.112.943	210.533.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	242.112.943	210.533.403
- Cổ phiếu phổ thông	242.112.943	210.533.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		
24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
	2025	2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	5.185.348.861.897	4.783.191.232.010
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	82.816.241.807	89.949.284.743
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	431.803.823.030	349.647.013.315
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	310.527.695.229	280.712.732.328
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	14.742.820.418	42.197.927.143
Doanh thu bán bất động sản	136.819.380.243	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	142.420.449.803	191.875.282.914
	<u>6.304.479.272.427</u>	<u>5.737.573.472.453</u>
25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		
	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
	2025	2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	124.130.665	745.694.324
Hàng bán bị trả lại	-	329.550.507
Giảm giá hàng bán	57.085.410	-
	<u>181.216.075</u>	<u>1.075.244.831</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	4.745.455.399.960	4.397.137.756.129
Giá vốn hàng hoá, thành phẩm đã bán	71.615.360.527	77.068.166.883
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	218.861.227.304	164.007.075.708
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	98.746.641.603	88.677.254.496
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	12.892.491.777	40.006.630.698
Giá vốn bán bất động sản	58.637.808.893	-
Giá vốn dịch vụ khác	120.631.863.352	157.277.438.826
	<u>5.326.840.793.416</u>	<u>4.924.174.322.740</u>

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	376.410.675.645	211.926.431.076
Lãi bán các khoản đầu tư	124.217.733.588	140.076.958.679
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.784.690.000	5.608.905.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	97.765.281.105	34.320.639.573
	<u>619.178.380.338</u>	<u>391.932.934.328</u>

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	116.978.554.471	51.747.503.535
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	1.034.205.581	1.835.455.678
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	31.279.590.754	19.890.947.674
Chi phí tài chính khác	2.993.158.718	1.534.561.686
	<u>152.285.509.524</u>	<u>75.008.468.573</u>

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.772.340.230	2.810.120.683
Chi phí môi giới	38.585.971.286	872.178.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.468.736	332.663.555
Chi phí khác	5.824.102.391	8.807.452.257
	<u>47.231.882.643</u>	<u>12.822.414.495</u>

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	37.081.396.349	37.286.757.834
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.311.006.093	2.708.842.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.403.925.681	4.225.614.372
Chi phí khác	19.382.638.282	19.533.768.893
	64.178.966.405	63.754.983.170

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	189.831.489.236	149.449.604.778
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	81.766.539.395	59.626.966.846
	271.598.028.631	209.076.571.624

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	127.387.157.457	133.344.344.549
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	127.387.157.457	133.344.344.549

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	81.528.444	(2.481.349.278)
	81.528.444	(2.481.349.278)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	1.001.854.427.075	846.734.756.182
Các khoản điều chỉnh	(89.967.245.506)	(76.037.387.897)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(89.967.245.506)	(76.037.387.897)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	911.887.181.569	770.697.368.285
Bình quân của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	242.112.943	242.112.943
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.138	3.183

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

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	4.684.540.734.238	5.619.712.782.315
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	3.693.038.409.520	3.632.055.220.513

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần khoáng sản Fico Tây Ninh	Công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ báo cáo gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS, thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	11.236.013.841	42.023.391.128
		Thu hồi tạm ứng	12.855.204.041	8.444.545.662
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	46.214.586.637	48.504.113.359
		Chia cổ tức	13.257.902.700	9.881.667.000
		Cổ tức được chia	30.901.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	29.165.887.100	21.738.550.200
Công ty Cổ phần khoáng sản Fico Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	-	3.998.707.900

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Phải thu ngắn hạn khác

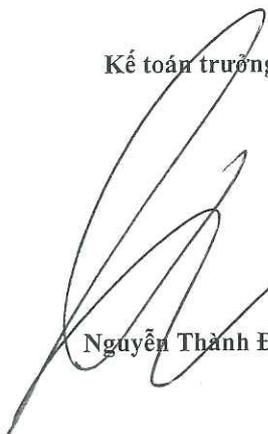
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS, thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng	635.353.228.933	709.974.519.324

Người lập



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

Số: 3240 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch LNST
trên BCTC Quý III năm 2025

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 (“Sài Gòn VRG”) xin 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. Sài Gòn VRG xin giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	308.371.899.136	249.196.514.198	59.175.384.938	23,75%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	381.729.325.713	313.614.280.938	68.115.044.775	21,72%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2025 của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu đến từ yếu tố sau:

- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tăng tương ứng 13,3% và 12,96%, chủ yếu từ doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước và doanh thu bán bất động sản tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tăng tương ứng 18,79% và 28,33% do lãi tiền gửi, lãi cho vay 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 Quý III năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.



Trên đây là giải trình của Sài Gòn VRG chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC Quý III năm 2025.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lư Thanh Nhã

