CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG, L=Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0305268812, E=hongviet@saigonvrg.com.vn
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.29 11:45:07 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

EY

Shape the future with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	13 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	15 - 53

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết ("UPCOM") tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã "SIP" theo Quyết định số 323/QD-SGDHN do HNX cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019. Sau đó, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát ("BKS") trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	
Ông Dương Duy Phú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2026
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2026
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại 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	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2026
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lư Thanh Nhã

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

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

Shape the future with confidence

Số tham chiếu: 11660850/E-69412036/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 53, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**12.258.012.910.454**	**10.906.544.572.222**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***1.008.654.350.690***	***688.082.081.693***
1. Tiền	111		600.913.524.494	187.195.269.436
2. Các khoản tương đương tiền	112		407.740.826.196	500.886.812.257
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***6.973.040.272.339***	***6.545.731.015.044***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	6.973.040.272.339	6.545.731.015.044
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***3.368.888.809.364***	***2.784.817.955.919***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	423.301.834.660	367.314.216.601
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	105.911.601.574	69.240.629.145
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	2.843.731.793.329	2.352.319.530.372
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		16.758.801	16.758.801
IV. Hàng tồn kho	***140***	***8***	***73.734.664.963***	***92.068.627.201***
1. Hàng tồn kho	141		73.734.664.963	92.068.627.201
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***833.694.813.098***	***795.844.892.365***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		7.696.731.311	7.236.354.064
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	15	825.998.081.787	788.608.538.301

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**11.076.979.203.483**	**11.004.521.721.365**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***740.622.427.723***	***740.589.417.868***
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	740.622.427.723	740.589.417.868
II. Tài sản cố định	***220***		***1.102.062.881.480***	***1.164.891.234.292***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.101.317.176.622	1.164.124.927.388
Nguyên giá	222		1.883.107.115.393	1.856.562.417.565
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(781.789.938.771)	(692.437.490.177)
2. Tài sản cố định vô hình	227		745.704.858	766.306.904
Nguyên giá	228		2.341.008.655	2.278.308.655
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.595.303.797)	(1.512.001.751)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***10***	***5.072.547.361.517***	***4.976.070.004.046***
1. Nguyên giá	241		6.163.342.571.925	5.959.764.172.531
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.090.795.210.408)	(983.694.168.485)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***2.121.205.246.121***	***2.085.206.732.827***
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	12.1	147.686.415.030	145.705.801.395
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12.2	1.973.518.831.091	1.939.500.931.432
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***13***	***2.012.704.115.383***	***2.017.016.115.383***
1. Đầu tư vào công ty con	261	13.1	1.345.278.689.475	1.345.278.689.475
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	13.2	687.961.357.124	687.961.357.124
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	13	(20.535.931.216)	(16.223.931.216)
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***27.837.171.259***	***20.748.216.949***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		27.837.171.259	20.748.216.949
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**23.334.992.113.937**	**21.911.066.293.587**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**19.586.440.098.011**	**18.103.933.436.733**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***6.096.000.420.404***	***4.992.075.431.514***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	234.392.829.223	111.273.164.872
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.281.544.460	1.059.800.115
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	113.173.067.899	204.014.034.603
4. Phải trả người lao động	315		2.212.813.081	7.373.163.084
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		9.198.008.626	7.330.812.294
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	357.860.522.221	289.661.929.499
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	325.828.989.812	185.693.279.199
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	4.551.152.447.440	3.740.935.248.839
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	500.900.197.642	444.733.999.009
II. Nợ dài hạn	***330***		***13.490.439.677.607***	***13.111.858.005.219***
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	16	2.559.106.079.353	2.512.372.036.502
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	17	9.766.540.267.663	9.337.709.253.506
3. Phải trả dài hạn khác	338	18	121.650.840.938	100.492.903.938
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	952.229.600.000	1.067.626.800.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	27.3	90.912.889.653	93.657.011.273

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.748.552.015.926**	**3.807.132.856.854**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	2.421.129.430.000	2.421.129.430.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.421.129.430.000*	*2.421.129.430.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	328.914.876.022
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.327.422.585.926	1.057.088.550.832
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	*420a*		*346.550.722.153*	*206.879.452.277*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*980.871.863.773*	*850.209.098.555*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**23.334.992.113.937**	**21.911.066.293.587**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		3.947.302.172.938	3.589.339.274.441
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22.1	3.947.302.172.938	3.589.339.274.441
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	3.379.858.090.220	3.094.033.993.974
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		567.444.082.718	495.305.280.467
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	735.899.337.530	303.991.442.221
7. Chi phí tài chính	23	25	127.278.687.148	85.390.758.368
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*122.495.519.407*	*71.209.034.765*
8. Chi phí bán hàng	25	24	28.731.336.134	8.304.143.896
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	35.706.796.372	29.960.527.269
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		1.111.626.600.594	675.641.293.155
11. Thu nhập khác	31		909.216.739	3.217.547.239
12. Chi phí khác	32		122.310.624	7.261.613.365
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		786.906.115	(4.044.066.126)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.112.413.506.709	671.597.227.029
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27.2	134.285.764.556	118.435.967.110

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	**52**	**27.3**	**(2.744.121.620)**	**(2.658.409.578)**
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**980.871.863.773**	**555.819.669.497**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**1.112.413.506.709**	**671.597.227.029**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	02		195.904.034.995	182.312.813.218
- Dự phòng	03		4.312.000.000	13.821.910.063
- Lãi từ hoạt động đầu tư và tài chính	05		(735.570.191.492)	(256.230.670.362)
- Chi phí đi vay	06	25	122.495.519.407	71.209.034.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**699.554.869.619**	**682.710.314.713**
- Tăng các khoản phải thu	09		(117.012.879.749)	(179.335.855.404)
- Giảm, tăng hàng tồn kho	10		16.353.348.603	(13.031.866.714)
- Tăng các khoản phải trả	11		800.755.104.794	799.605.572.150
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(7.549.331.557)	176.356.626
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	42.367.014.023
- Chi phí đi vay đã trả	14		(119.613.478.631)	(70.502.285.566)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	15	(249.000.000.000)	(173.000.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(14.834.734.068)	(3.133.752.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.008.652.899.011**	**1.085.855.497.828**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(274.576.348.763)	(268.681.345.090)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.427.320.055.624)	(5.538.845.900.100)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.947.467.543.936	3.306.039.882.069

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ (tiếp theo)				
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(18.000.000.000)
5. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức	27		339.980.003.836	175.821.851.809
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(414.448.856.615)**	**(2.343.665.511.312)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	20	3.152.626.180.313	3.102.043.271.879
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	20	(2.457.806.181.712)	(1.926.219.608.649)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	21.3	(968.451.772.000)	(147.373.382.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(273.631.773.399)**	**1.028.450.281.130**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**320.572.268.997**	**(229.359.732.354)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**688.082.081.693**	**521.177.985.640**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**4**	**1.008.654.350.690**	**291.818.253.286**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết ("UPCOM") tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã "SIP" theo Quyết định số 323/QD-SGDHN do HNX cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019. Sau đó, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 504 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 512).

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm bảy (7) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp (Ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm bảy (7) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp) với chi tiết như sau:

Công ty	*Địa điểm*	*Hoạt động chính*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
			Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (*)	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết (*)*
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	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")	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")	TP HCM, 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%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam ("Đông Nam")	TP HCM, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	TP HCM, 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")	TP HCM, 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")	TP HCM, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	93,58%	93,58%

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty	*Địa điểm*	*Hoạt động chính*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
			Tỷ lệ lợi ích (*)	*Tỷ lệ biểu quyết (*)*	*Tỷ lệ lợi ích (*)*	*Tỷ lệ biểu quyết (*)*
Công ty con						
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư VRG Long Đức	Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	57,95%	75%	57,95%	75%
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn ("TNHH") MTV Đầu Tư AT	TP HCM, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,80%	100%	99,80%	100%

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới: Thông tư 99

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 30.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của 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 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 riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.6 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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.8 Khấu hao

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

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

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.

Công ty tính và phân bổ chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến nhiều kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ cho phù hợp.

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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 riêng giữa niên độ.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty VND được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty được lựa chọn một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

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

3.18 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. 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 khi ghi nhận doanh thu:

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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê lại tài sản

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức.

3.21 *Chi phí bán hàng*

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.22 *Chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.23 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

3.23 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.24 *Các bên liên quan*

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

3.25 *Ước tính kế toán trọng yếu*

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	643.016.673	746.612.731
Tiền gửi không kỳ hạn	600.270.507.821	186.448.656.705
- *Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Trung Tâm Sài Gòn*	*384.538.050.562*	*106.276.049.990*
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội Chi nhánh Đông Sài Gòn*	*100.812.483.212*	*3.847.565.653*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*114.919.974.047*	*76.325.041.062*
Các khoản tương đương tiền khác (*)	407.740.826.196	500.886.812.257
TỔNG CỘNG	**1.008.654.350.690**	**688.082.081.693**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.678.880.798.363	2.678.880.798.363	-	1.517.610.543.810	1.517.610.543.810	-
Kỳ hạn gốc không quá 12 tháng	*2.197.950.387.403*	*2.197.950.387.403*	-	*1.050.882.872.578*	*1.050.882.872.578*	-
Kỳ hạn gốc trên 12 tháng (kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng)	*480.930.410.960*	*480.930.410.960*	-	*466.727.671.232*	*466.727.671.232*	-
Cho vay các công ty chứng khoán (**)	4.294.159.473.976	4.294.159.473.976	-	5.028.120.471.234	5.028.120.471.234	-
TỔNG CỘNG	**6.973.040.272.339**	**6.973.040.272.339**	**-**	**6.545.731.015.044**	**6.545.731.015.044**	**-**

(*) 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 ("TM") số 20.2).

(**) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn dành cho đối tác kinh doanh, với thời hạn dưới 12 tháng và lãi suất áp dụng theo từng hợp đồng. Các khoản này được đảm bảo bằng tài sản đảm bảo của bên đi vay (6,47% số dư cuối kỳ) và các khoản cho vay còn lại (93,53% số dư cuối kỳ) 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.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 *Phải thu khách hàng ngắn hạn*

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (trình bày lại)*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	92.222.867.715	-	91.090.154.560	-
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	70.867.132.854	-	46.027.500.850	-
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	34.381.777.171	-	32.369.638.625	-
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	33.197.716.680	-	31.856.235.031	-
Khác	192.632.340.240	-	165.970.687.535	-
TỔNG CỘNG	**423.301.834.660**	**-**	**367.314.216.601**	**-**
Trong đó:				
Các bên khác	*422.967.685.393*		*366.923.983.320*	
Các bên liên quan (TM số 28)	*334.149.267*		*390.233.281*	

6.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Xây Dựng CBC	15.797.479.060	15.797.479.060
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	12.619.152.997	-
Công ty TNHH Tân Việt	12.586.298.131	1.619.521.827
Khác	64.908.671.386	51.823.628.258
TỔNG CỘNG	**105.911.601.574**	**69.240.629.145**
Dự phòng trả trước khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**101.838.422.574**	**65.167.450.145**
Trong đó:		
Các bên khác	*103.405.902.809*	*69.240.629.145*
Các bên liên quan (TM số 28)	*2.505.698.765*	*-*

7. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (trình bày lại)*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho đền bù đất - Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	2.387.680.567.345	-	2.344.830.378.604	-
Cổ tức	253.900.000.000	-	-	-
Vốn đầu tư ủy thác(*)	194.233.442.049	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.498.395.048	-	1.951.743.117	-
Phải thu ngắn hạn khác	5.419.388.887	-	5.537.408.651	-
TỔNG CỘNG	**2.843.731.793.329**	**-**	**2.352.319.530.372**	**-**
Dài hạn				
Tạm ứng cho nhân viên (**)	449.641.946.250	-	449.641.946.250	-
Tạm ứng cho đền bù đất	290.636.173.773	-	290.636.184.773	-
Trong đó:				
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*	-
Đặt cọc	344.307.700	-	311.286.845	-
TỔNG CỘNG	**740.622.427.723**	**-**	**740.589.417.868**	**-**
Trong đó:				
Phải thu khác từ bên khác	2.879.415.654.403		2.642.055.659.513	
Phải thu khác từ bên liên quan *(TM số 28)*	704.938.566.649		450.853.288.727	

(*) Đây là khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 05.2026/QLĐT/MBCapital-SVRG ngày 26 tháng 3 năm 2026 giữa Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB và Công ty để thực hiện đầu tư vào chứng chỉ tiền gửi.

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

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ (trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang - Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	44.622.645.700	-	38.631.930.600	-
Thành phẩm bất động sản	8.845.716.665	-	37.277.362.413	-
Hàng hóa	2.841.689.916	-	2.936.929.590	-
Khác	17.424.612.682	-	13.222.404.598	-
TỔNG CỘNG	**73.734.664.963**	**-**	**92.068.627.201**	**-**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa,vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	562.771.188.357	1.106.746.628.837	180.945.377.290	6.099.223.081	1.856.562.417.565
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.763.279.036	2.117.703.916	11.128.953.232	-	23.009.936.184
- Mua mới trong kỳ	-	325.684.000	2.992.077.644	217.000.000	3.534.761.644
Số cuối kỳ	572.534.467.393	1.109.190.016.753	195.066.408.166	6.316.223.081	1.883.107.115.393
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*15.005.734.311*	*8.174.967.193*	*25.135.562.750*	*1.382.883.836*	*49.699.148.090*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	(195.014.245.109)	(405.996.149.182)	(87.925.692.754)	(3.501.403.132)	(692.437.490.177)
- Khấu hao trong kỳ	(19.975.818.057)	(56.519.323.640)	(12.384.680.531)	(472.626.366)	(89.352.448.594)
Số cuối kỳ	(214.990.063.166)	(462.515.472.822)	(100.310.373.285)	(3.974.029.498)	(781.789.938.771)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	367.756.943.248	700.750.479.655	93.019.684.536	2.597.819.949	1.164.124.927.388
Số cuối kỳ	357.544.404.227	646.674.543.931	94.756.034.881	2.342.193.583	1.101.317.176.622

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

VND

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	*Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	4.826.502.317.648	1.133.261.854.883	5.959.764.172.531
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	107.662.326.433	95.916.072.961	203.578.399.394
Số cuối kỳ	4.934.164.644.081	1.229.177.927.844	6.163.342.571.925
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(747.123.382.959)	(236.570.785.526)	(983.694.168.485)
- Khấu hao trong kỳ	(56.741.875.922)	(50.359.166.001)	(107.101.041.923)
Số cuối kỳ	(803.865.258.881)	(286.929.951.527)	(1.090.795.210.408)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	4.079.378.934.689	896.691.069.357	4.976.070.004.046
Số cuối kỳ	4.130.299.385.200	942.247.976.317	5.072.547.361.517
Trong đó:			
Tài sản thế chấp (TM số 20.2)	-	*134.753.979.077*	*134.753.979.077*

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê lại bất động sản đầu tư	270.955.107.338	225.038.711.655
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong năm	107.101.041.923	92.094.857.680

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2026. 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.

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ này, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 35.565.641.687 VND (kỳ trước: 29.125.950.041 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp phục vụ công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu Liên Hợp Công Nghiệp – Đô thị – Dịch vụ, Phước Đông Bời Lời (giai đoạn 3) – Phần khu công nghiệp.

12. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

VND

	Giá gốc và giá trị có thể thu hồi	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Dự án Khu tái định cư Bến Sắn *(*)*	89.534.917.962	87.554.304.327
Dự án Khu dân cư Đông Nam *(*)*	58.151.497.068	58.151.497.068
TỔNG CỘNG	**147.686.415.030**	**145.705.801.395**

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

12.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

VND

	Giá gốc và giá trị có thể thu hồi	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.208.986.724.086	1.065.042.855.780
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	530.010.040.204	609.801.670.234
Dự án KCN Đông Nam	205.008.834.824	235.143.173.441
Khác	29.513.231.977	29.513.231.977
TỔNG CỘNG	**1.973.518.831.091**	**1.939.500.931.432**

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác từ Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3) được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức *(TM số 20.2)*.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty con *(TM số 13.1)*	1.345.278.689.475	1.345.278.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác *(TM số 13.2)*	687.961.357.124	687.961.357.124
TỔNG CỘNG	**2.033.240.046.599**	**2.033.240.046.599**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(20.535.931.216)	(16.223.931.216)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.012.704.115.383**	**2.017.016.115.383**

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	*Số cuối kỳ*				*Số đầu kỳ*			
	Giá gốc (VND)	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết %*	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết %*
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước (*)	530.692.100.000	530.692.100.000	-	99,82	530.692.100.000	530.692.100.000	-	99,82
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec (*)	309.380.000.000	309.380.000.000	-	99,80	309.380.000.000	309.380.000.000	-	99,80
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành (*)	168.000.000.000	168.000.000.000	-	69,00	168.000.000.000	168.000.000.000	-	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn (*)	129.603.789.475	129.603.789.475	-	93,58	129.603.789.475	129.603.789.475	-	93,58
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG (*)	99.800.000.000	99.800.000.000	-	99,80	99.800.000.000	99.800.000.000	-	99,80

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

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

Tên đơn vị	*Số cuối kỳ*				*Số đầu kỳ*			
	Giá gốc (VND)	*Giá trị có thể thu hồi* (VND)	*Giá trị dự phòng* (VND)	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết* %	*Giá gốc* (VND)	*Giá trị có thể thu hồi* (VND)	*Giá trị dự phòng* (VND)	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết* %
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức (*)	65.330.000.000	65.330.000.000	-	20,00	65.330.000.000	65.330.000.000	-	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành (*)	32.478.000.000	32.478.000.000	-	85,47	32.478.000.000	32.478.000.000	-	85,47
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	9.994.800.000	4.848.778.847	(5.146.021.153)	99,95	9.994.800.000	4.848.778.847	(5.146.021.153)	99,95
TỔNG CỘNG	**1.345.278.689.475**	**1.340.132.668.322**	**(5.146.021.153)**		**1.345.278.689.475**	**1.340.132.668.322**	**(5.146.021.153)**	

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 do các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Tuy nhiên, dựa trên tình hình hoạt động của các công ty được đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

13.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Số cuối kỳ*				*Số đầu kỳ*			
		Giá gốc (VND)	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu %*	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu %*
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên *(*)*	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN	572.219.447.061	572.219.447.061	-	19,95	572.219.447.061	572.219.447.061	-	19,95
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	115.741.910.063	100.352.000.000	(15.389.910.063)	7,57	115.741.910.063	104.664.000.000	(11.077.910.063)	7,57
TỔNG CỘNG		**687.961.357.124**	**672.571.447.061**	**(15.389.910.063)**		**687.961.357.124**	**676.883.447.061**	**(11.077.910.063)**	

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, giá trị thị trường của khoản đầu tư này được xác định là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	161.519.660.574	51.097.631.773
Khác	72.873.168.649	60.175.533.099
TỔNG CỘNG	**234.392.829.223**	**111.273.164.872**
Trong đó:		
Các bên khác	*218.587.976.987*	*95.518.927.186*
Các bên liên quan (TM số 28)	*15.804.852.236*	*15.754.237.686*

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

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu:				
Thuế GTGT được khấu trừ	788.608.538.301	265.942.513.266	(228.552.969.780)	825.998.081.787
Phải nộp:				
Thuế TNDN	196.496.189.988	134.285.764.556	(249.000.000.000)	81.781.954.544
Thuế thu nhập cá nhân	7.517.844.615	33.586.746.144	(9.713.477.404)	31.391.113.355
TỔNG CỘNG	**204.014.034.603**	**167.872.510.700**	**(258.713.477.404)**	**113.173.067.899**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê lại	2.559.106.079.353	2.512.372.036.502

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

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 riêng giữa niên độ (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê lại) trong các kỳ kế toán trong tương lai.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**325.828.989.812**	**185.693.279.199**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	199.972.401.697	138.496.955.924
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	65.034.859.952	37.293.104.356
Phải trả thanh lý hợp đồng thuê đất	50.962.053.426	-
Khác	9.859.674.737	9.903.218.919
Dài hạn	**121.650.840.938**	**100.492.903.938**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	121.650.840.938	100.492.903.938
TỔNG CỘNG	**447.479.830.750**	**286.186.183.137**
Trong đó:		
Các bên khác	*447.322.030.750*	*286.032.183.137*
Các bên liên quan (TM số 28)	*157.800.000*	*154.000.000*

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	444.733.999.009	361.143.798.132
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(TM số 21.1)*	71.000.932.701	93.882.785.808
Sử dụng quỹ	(14.834.734.068)	(3.133.752.000)
Số cuối kỳ	500.900.197.642	451.892.831.940

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Số đầu kỳ		*Số phát sinh trong kỳ*			*Số cuối kỳ*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn	**3.740.935.248.839**	**3.740.935.248.839**	**3.152.626.180.313**	**(2.457.806.181.712)**	**115.397.200.000**	**4.551.152.447.440**	**4.551.152.447.440**
Vay ngân hàng *(TM số 20.1)*	3.538.140.848.839	3.538.140.848.839	3.152.626.180.313	(2.356.408.981.712)	-	4.334.358.047.440	4.334.358.047.440
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(TM số 20.2)*	202.794.400.000	202.794.400.000	-	(101.397.200.000)	115.397.200.000	216.794.400.000	216.794.400.000
Vay dài hạn	**1.067.626.800.000**	**1.067.626.800.000**	**-**	**-**	**(115.397.200.000)**	**952.229.600.000**	**952.229.600.000**
Vay ngân hàng *(TM số 20.2)*	1.067.626.800.000	1.067.626.800.000	-	-	(115.397.200.000)	952.229.600.000	952.229.600.000
TỔNG CỘNG	**4.808.562.048.839**	**4.808.562.048.839**	**3.152.626.180.313**	**(2.457.806.181.712)**	**-**	**5.503.382.047.440**	**5.503.382.047.440**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư	998.801.115.853	Từ ngày 17 tháng 9 năm 2026 đến ngày 2 tháng 12 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	997.355.798.532	Từ ngày 7 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	929.276.498.561	Từ ngày 3 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 12 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	758.594.876.612	Từ ngày 16 tháng 7 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2026
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	448.118.707.686	Từ ngày 7 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 5 năm 2027
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	127.720.302.408	Ngày 7 tháng 7 năm 2026 đến ngày 29 tháng 7 năm 2026
Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	74.490.747.788	Ngày 27 tháng 8 năm 2026
TỔNG CỘNG	**4.334.358.047.440**	

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (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	901.340.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2031	Tài trợ chi phí thực hiện dự án KCN Phước Đông Bời Lời (Giai đoạn 3)	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác từ Dự án KCN - Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3) *(TM số 12.2)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	194.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 31 tháng 10 năm 2030	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự Án hệ thống điện mặt trời tại các KCN Phước Đông, KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Đông Nam	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 184 ngày tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP Bank"), trị giá 106.500.000.000 VND, và khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại VP Bank, trị giá 150.000.000.000 VND *(TM số 5)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư	73.684.000.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2026 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng tại KCN Lê Minh Xuân 3	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng *(TM số 10)*
TỔNG CỘNG	**1.169.024.000.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*216.794.400.000*			
Vay dài hạn	*952.229.600.000*			

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ trước				
Số đầu kỳ	2.105.334.030.000	180.678.898.431	912.166.997.776	3.198.179.926.207
Cổ tức công bố	-	-	(147.373.382.100)	(147.373.382.100)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	148.235.977.591	(148.235.977.591)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(93.882.785.808)	(93.882.785.808)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	555.819.669.497	555.819.669.497
Số cuối kỳ	2.105.334.030.000	328.914.876.022	1.078.494.521.774	3.512.743.427.796
Kỳ này				
Số đầu kỳ	2.421.129.430.000	328.914.876.022	1.057.088.550.832	3.807.132.856.854
Cổ tức công bố *(TM số 21.3)*	-	-	(968.451.772.000)	(968.451.772.000)
Hoàn trích lập quỹ đầu tư, phát triển *(*)*	-	(328.914.876.022)	328.914.876.022	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	(71.000.932.701)	(71.000.932.701)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	980.871.863.773	980.871.863.773
Số cuối kỳ	2.421.129.430.000	-	1.327.422.585.926	3.748.552.015.926

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 21 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và hoàn trích lập quỹ đầu tư, phát triển.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Số lượng cổ phần	*Giá trị (VND'000)*	*% sở hữu*	*Số lượng cổ phần*	*Giá trị (VND'000)*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	47.915.385	479.153.850	19,79	47.915.385	479.153.850	19,79
Ông Trần Mạnh Hùng	17.210.280	172.102.800	7,11	20.910.280	209.102.800	8,64
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	21.780.840	217.808.400	9,00	21.780.840	217.808.400	9,00
Ông Lư Thanh Nhã	18.306.546	183.065.460	7,56	18.306.546	183.065.460	7,56
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	136.899.892	1.368.998.920	56,54	133.199.892	1.331.998.920	55,01
TỔNG CỘNG	**242.112.943**	**2.421.129.430**	**100**	**242.112.943**	**2.421.129.430**	**100**

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

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

	Kỳ này	*VND* *Kỳ trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và vào ngày 30 tháng 6	2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	968.451.772.000	147.373.382.100
Cổ tức đã trả bằng tiền	968.451.772.000	147.373.382.100

Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền tại mức 4.000 VND trên cổ phiếu với tổng giá trị 968.451.772.000 VND phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2026.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.4 *Cổ phiếu*

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

22. DOANH THU

22.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	3.446.144.634.829	3.175.823.613.264
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	269.963.352.568	234.218.657.666
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	158.830.257.251	145.087.210.637
Doanh thu bán bất động sản	70.888.449.696	34.206.873.012
Doanh thu bán hàng hóa	1.475.478.594	2.919.862
TỔNG CỘNG	**3.947.302.172.938**	**3.589.339.274.441**
Trong đó:		
Các bên khác	*3.946.557.098.699*	*3.588.654.306.592*
Bên liên quan (TM số 28)	*745.074.239*	*684.967.849*

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập từ cổ tức	471.854.200.000	102.199.800.000
Thu nhập tiền lãi	259.482.549.443	154.030.870.362
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư và chứng khoán kinh doanh	4.233.442.049	47.275.196.085
Khác	329.146.038	485.575.774
TỔNG CỘNG	**735.899.337.530**	**303.991.442.221**
Trong đó:		
Các bên khác	*264.045.137.530*	*204.143.642.221*
Các bên liên quan (TM số 28)	*471.854.200.000*	*99.847.800.000*

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn điện, nước	3.150.838.851.633	2.915.990.474.307
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	144.122.963.039	112.339.490.484
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	54.557.864.603	50.477.759.567
Giá vốn bất động sản	29.129.732.829	15.223.490.384
Giá vốn hàng bán	1.208.678.116	2.779.232
TỔNG CỘNG	**3.379.858.090.220**	**3.094.033.993.974**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**28.731.336.134**	**8.304.143.896**
Chi phí môi giới	25.179.657.134	5.458.368.268
Chi phí nhân viên	1.217.986.608	1.263.503.500
Chi phí tiếp thị	1.257.680.446	1.500.576.531
Khác	1.076.011.946	81.695.597
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**35.706.796.372**	**29.960.527.269**
Chi phí nhân viên	18.390.443.694	15.789.217.580
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.545.029.832	2.196.157.328
Khác	14.771.322.846	11.975.152.361
TỔNG CỘNG	**64.438.132.506**	**38.264.671.165**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí đi vay	122.495.519.407	71.209.034.765
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	4.312.000.000	13.821.910.063
Chi phí tài chính khác	471.167.741	359.813.540
TỔNG CỘNG	**127.278.687.148**	**85.390.758.368**

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.108.035.162.197	2.864.907.465.961
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	195.904.034.995	182.312.813.218
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.425.905.121	33.258.333.916
Chi phí nhân công	50.401.453.938	30.117.995.429
Chi phí khác bằng tiền	35.529.666.475	21.702.056.615
TỔNG CỘNG	**3.444.296.222.726**	**3.132.298.665.139**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	134.285.764.556	118.435.967.110
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.744.121.620)	(2.658.409.578)
TỔNG CỘNG	**131.541.642.936**	**115.777.557.532**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.112.413.506.709**	**671.597.227.029**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	222.482.701.342	134.319.445.406
điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	3.429.781.594	1.898.072.126
Cổ tức nhận được	(94.370.840.000)	(20.439.960.000)
Chi phí thuế TNDN	**131.541.642.936**	**115.777.557.532**

27.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

27.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Lợi nhuận chưa chịu thuế	108.375.063.135	110.027.623.069	(1.652.559.934)	(1.652.559.936)
Chênh lệch tỷ giá	96.631.723	96.631.723	-	-
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(17.558.805.205)	(16.467.243.519)	(1.091.561.686)	(1.005.849.642)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	***90.912.889.653***	***93.657.011.273***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(2.744.121.620)***	***(2.658.409.578)***

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban BKS
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên BKS - đến ngày 21 tháng 4 năm 2026
Ông Dương Duy Phú	Thành viên BKS - từ ngày 21 tháng 4 năm 2026
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc - đến ngày 21 tháng 5 năm 2026
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức được chia	414.000.000.000	96.600.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Mua dịch vụ xây dựng	27.744.346.319	26.487.743.741
	Cung cấp dịch vụ	145.400.668	141.163.676
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cổ tức được chia	49.900.000.000	-
	Mua dịch vụ	4.658.366.982	3.697.282.060
	Cung cấp dịch vụ	18.788.653	3.045.156
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	191.661.540.000	29.165.887.100
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Góp vốn	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Mua dịch vụ tư vấn xây dựng	6.455.572.199	2.697.147.077
	Cung cấp dịch vụ	190.118.225	182.137.564
	Cổ tức được chia	-	3.247.800.000
Các cá nhân	Tạm ứng	2.929.767.800	4.444.174.437
	Hoàn tạm ứng	2.722.037.800	261.892.437
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	390.766.693	358.621.453
	Mua dịch vụ	72.000.000	173.338.000
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Cổ tức được chia	7.954.200.000	-

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	152.205.494	310.322.441
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	101.924.754	1.544.514
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.827.496	78.366.326
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	191.523	-
		334.149.267	**390.233.281**
Phải thu khác			
Thành viên HĐQT	Tạm ứng	449.641.946.250	449.641.946.250
Các cá nhân khác	Tạm ứng	1.396.620.399	1.211.342.477
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức	204.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cổ tức	49.900.000.000	-
		704.938.566.649	**450.853.288.727**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ	13.746.110.207	12.829.557.113
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	1.873.316.829	1.062.719.199
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	185.425.200	185.425.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	1.676.536.174
		15.804.852.236	**15.754.237.686**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.505.698.765	-
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Đặt cọc	154.000.000	154.000.000
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Đặt cọc	3.800.000	-
		157.800.000	**154.000.000**

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	1.648.524.000	703.674.000
Ông Bạch Vân Nhạn	955.077.000	366.020.000
Ông Phạm Văn Đông	957.667.000	369.420.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	800.000.000	109.560.000
Ông Phạm Hồng Hải	10.000.000	10.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	1.126.303.667	405.091.000
Ông Tăng Đông Lai	379.352.667	238.558.500
Ông Huỳnh Hữu Tín	-	10.000.000
Ông Dương Duy Phú	-	-
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lư Thanh Nhã	1.456.744.000	634.794.000
Ông Phan Quốc Thắng	1.227.132.000	477.942.000
Ông Đặng Ánh Hào	736.804.000	533.094.000
Ông Trần Ngọc Vân	636.610.000	523.554.000
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	1.066.970.333	398.118.000
TỔNG CỘNG	**11.001.184.667**	**4.779.825.500**

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại 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

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	1.251.020.232	576.657.900
Trên 1 đến 5 năm	5.431.642.732	-
TỔNG CỘNG	**6.682.662.964**	**576.657.900**

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời với tổng giá trị là 151.978.140.776 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 113.342.982.733 VND).

30. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(TM số 3.1)* và một số phân loại khác để phù hợp hơn với bản chất của nghiệp vụ trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	498.384.581.358	2.502.230.899	500.886.812.257
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.480.684.788.483	5.065.046.226.561	6.545.731.015.044
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.925.000.000.000	(4.925.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.785.504.172.605	(433.184.642.233)	2.352.319.530.372
Hàng tồn kho	179.622.931.528	(87.554.304.327)	92.068.627.201
Phải thu dài hạn khác	449.953.233.095	290.636.184.773	740.589.417.868
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	58.151.497.068	87.554.304.327	145.705.801.395

30. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(TM số 3.1)* và một số phân loại khác để phù hợp hơn với bản chất của nghiệp vụ trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

VND

	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng các khoản phải thu	(301.443.313.244)	122.107.457.840	(179.335.855.404)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(146.241.206.406)	(122.440.138.684)	(268.681.345.090)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(6.039.990.080.373)	501.144.180.273	(5.538.845.900.100)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	3.807.184.062.342	(501.144.180.273)	3.306.039.882.069
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	520.791.222.604	386.763.036	521.177.985.640
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	291.764.171.094	54.082.192	291.818.253.286

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
SAI GON VRG INVESTMENT CORPORATION

Số/ No. : 4340 / SVI-TCKT

V/v: Giải trình biến động LNST trên BCTC 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét/
Re: Explanation for the fluctuation in Profit After Tax in the Reviewed Financial Statements for the first 6 months of 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026
Ho Chi Minh City, August 29, 2026

Kính gửi/ *To*: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *Vietnam of State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("**Sài Gòn VRG**") xin gửi đến Quý cơ quan lời chào trân trọng./ *Sai Gon VRG Investment Corporation ("Sai Gon VRG") would like to send our respectful greetings to your agencies.*

Thực hiện quy định tại theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Sài Gòn VRG xin giải trình về biến động Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét như sau/ *Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Saigon VRG would like to provide an explanation for the fluctuation in Profit After Tax in the Reviewed Separate and Consolidated Financial Statements for the first 6 months of 2026 as follows:*

Chỉ tiêu *Item*	**6 tháng đầu năm 2026** *The first 6 months of 2026*	**6 tháng đầu năm 2025** *The first 6 months of 2025*	**Biến động/** *Fluctuation*	
			Số tiền *Amount*	**Tỷ lệ (%)** *Ratio (%)*
Báo cáo tài chính riêng/ *Separate Financial Statements*				
Lợi nhuận sau thuế *Profit after tax*	980,871,863,773	555,819,669,497	425,052,194,276	76.47%
Báo cáo tài chính hợp nhất/ *Consolidated Financial Statements*				
Lợi nhuận sau thuế *Profit after tax*	807,013,043,041	720,066,727,716	86,946,315,325	12.07%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét biến động so với cùng kỳ năm 2025 chủ yếu đến từ các yếu tố sau: / *The fluctuation in Profit after tax for the first 6 months of 2026 in the reviewed Separate Financial Statements compared to the same period in 2025 is primarily due to the following factors:*

- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ của Báo cáo tài chính riêng tăng 9,97%, 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./ *Revenue from sales and services in the Separate Financial Statements increased by 9.97%, primarily driven by higher revenue from electricity and water utility services and real estate sales compared to the same period last year.*

- Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng tăng 142,08% do lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia từ các công ty con tăng so với cùng kỳ năm trước./ *Financial income in the Separate Financial Statements increased by 142.08% due to higher interest income from deposits and loans, as well as dividends received from subsidiaries compared to the same period last year.*

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét biến động so với cùng kỳ năm 2025 chủ yếu đến từ các yếu tố sau: / *The fluctuation in Profit after tax for the first 6 months of 2026 in the reviewed Consolidated Financial Statements compared to the same period in 2025 is primarily due to the following factors:*

- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 12,44%, chủ yếu từ doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước và doanh thu bán bất động sản tăng so với cùng kỳ năm trước./ *Revenue from sales and services in the Consolidated Financial Statements increased by 12.44%, primarily driven by higher revenue from electricity and water utility services and real estate sales compared to the same period last year.*

Trên đây là nội dung giải trình của Sài Gòn VRG về biến động lợi nhuận sau thuế trên BCTC 6 tháng đầu năm 2026 đã soát xét./ *The above is the explanation from Saigon VRG regarding the fluctuation in Profit After Tax in the Reviewed Financial Statements for the first 6 months of 2026.*

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

Nơi nhận/ *Recipients:*
- Như trên;/ *As above;*
- Lưu VT/ *Archived at Office*

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 0312... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lư Thanh Nhã