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 11:44:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

EY

Shape the future with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 63

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Bạch 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 vào 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 Tăng Đông Lai	Thành viên	
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Lư Thanh Nhã

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-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 HỢP NHẤT 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**		**17.153.335.241.610**	**15.347.035.419.527**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***1.479.661.715.821***	***847.394.827.116***
1. Tiền	111		668.483.747.743	273.519.834.966
2. Các khoản tương đương tiền	112		811.177.968.078	573.874.992.150
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***10.882.536.977.584***	***10.229.206.744.596***
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	259.696.237.639	240.241.792.708
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.1	(63.353.334.322)	(45.543.779.420)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.689.679.435.378	10.037.994.092.419
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	5.2	(3.485.361.111)	(3.485.361.111)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***3.779.362.294.116***	***3.221.984.220.878***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	557.838.964.583	440.308.051.571
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	153.087.025.624	117.979.051.429
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	3.086.958.463.310	2.681.493.969.044
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6, 7, 8	(18.547.641.535)	(17.822.333.300)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		25.482.134	25.482.134
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***123.626.709.856***	***175.020.004.623***
1. Hàng tồn kho	141		124.577.298.412	175.970.593.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(950.588.556)	(950.588.556)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***888.147.544.233***	***873.429.622.314***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		8.038.263.866	6.379.103.340
2. Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	162	17	878.390.254.346	863.815.209.798
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	17	1.719.026.021	3.235.309.176

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**12.914.537.465.201**	**13.323.152.474.915**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***1.601.788.522.419***	***1.611.697.134.680***
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	1.601.788.522.419	1.611.697.134.680
II. Tài sản cố định	***220***		***1.228.807.435.011***	***1.299.775.381.024***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.224.113.135.011	1.295.118.559.070
Nguyên giá	222		2.203.831.666.501	2.175.786.368.673
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(979.718.531.490)	(880.667.809.603)
2. Tài sản cố định vô hình	227		4.694.300.000	4.656.821.954
Nguyên giá	228		10.305.824.611	10.059.124.611
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.611.524.611)	(5.402.302.657)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***11***	***6.248.945.652.431***	***6.159.798.014.356***
1. Nguyên giá	241		7.619.568.014.097	7.405.154.430.041
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(1.370.622.361.666)	(1.245.356.415.685)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***2.375.308.477.678***	***2.318.049.288.649***
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	13.1	162.084.943.200	160.104.329.565
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13.2	2.213.223.534.478	2.157.944.959.084
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***1.149.745.621.301***	***1.093.356.161.083***
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	5.3	790.942.073.233	753.142.711.097
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.4	321.202.592.926	321.202.592.926
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264	5.4	(15.389.910.063)	(11.077.910.063)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	5.2	52.990.865.205	30.088.767.123
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***	***14***	***309.941.756.361***	***840.476.495.123***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		309.941.756.361	840.476.495.123
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**30.067.872.706.811**	**28.670.187.894.442**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *(trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**24.694.725.699.555**	**22.856.204.409.241**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***6.832.178.390.354***	***5.488.821.975.461***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	263.791.084.660	145.165.478.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		11.236.086.379	25.177.478.913
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	16	187.958.744.192	1.328.344.192
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	224.711.646.096	314.306.511.762
5. Phải trả người lao động	315		3.747.689.847	11.825.033.634
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		13.026.878.544	8.812.162.994
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	19	509.636.394.104	399.007.839.195
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	424.370.751.944	269.321.685.213
9. Vay ngắn hạn	321	22	4.553.664.290.288	3.748.418.248.839
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		440.524.479	1.613.005.255
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	21	639.594.299.821	563.846.186.526
II. Nợ dài hạn	***330***		***17.862.547.309.201***	***17.367.382.433.780***
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	18	3.143.402.064.043	3.087.350.780.244
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	19	13.513.336.567.646	12.976.350.665.547
3. Phải trả dài hạn khác	338	20	127.730.096.898	106.540.859.898
4. Vay dài hạn	339	22	952.971.100.000	1.069.109.800.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	31.3	125.107.480.614	128.030.328.091

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**	**23**	**5.373.147.007.256**	**5.813.983.485.201**
1. Vốn cổ phần	411		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		213.837.757.726	542.752.633.748
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		207.000.000.000	207.000.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.989.702.461.329	1.981.761.384.742
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*1.256.089.721.646*	*901.002.420.675*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ*	*420b*		*733.612.739.683*	*1.080.758.964.067*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		541.477.358.201	661.340.036.711
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**30.067.872.706.811**	**28.670.187.894.442**

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 HỢP NHẤT 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 gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	4.577.142.523.873	4.070.800.746.743
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	-	181.216.075
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25.1	4.577.142.523.873	4.070.619.530.668
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	3.856.522.671.013	3.459.594.290.291
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		720.619.852.860	611.025.240.377
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	403.314.320.141	445.455.941.552
7. Chi phí tài chính	23	27	150.019.506.345	106.892.433.809
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*122.605.546.191*	*71.343.354.951*
8. Chi phí bán hàng	25	28	30.674.908.678	10.238.261.812
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	53.895.568.996	45.886.623.986
10. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	27	5.3	37.642.362.136	18.233.143.028
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}	30		926.986.551.118	911.697.005.350
12. Thu nhập khác	31	29	78.234.380.177	3.486.716.161
13. Chi phí khác	32	29	1.719.968.571	9.740.359.437
14. Lợi nhuận (lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		76.514.411.606	(6.253.643.276)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.003.500.962.724	905.443.362.074
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	51	31.1	199.410.767.160	187.196.611.009
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	31.3	(2.922.847.477)	(1.819.976.651)
18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		807.013.043.041	720.066.727.716

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		733.612.739.683	636.023.779.269
20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		73.400.303.358	84.042.948.447
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	2.733	2.433
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24	2.733	2.433

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 HỢP NHẤT 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**		**1.003.500.962.724**	**905.443.362.074**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	02	30	224.207.782.254	212.265.302.832
- Dự phòng	03		21.674.382.361	33.999.298.784
- Lãi từ hoạt động đầu tư và tài chính	05		(426.749.383.690)	(315.588.575.860)
- Chi phí đi vay	06	27	122.605.546.191	71.343.354.951
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**945.239.289.840**	**907.462.742.781**
- Tăng các khoản phải thu	09		(206.928.549.430)	(115.902.831.044)
- Giảm, tăng hàng tồn kho	10		49.412.681.132	(14.931.339.427)
- Tăng các khoản phải trả	11		1.012.771.812.750	1.037.100.958.895
- Giảm chi phí chờ phân bổ	12		528.875.578.236	11.795.754.241
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(19.454.444.931)	11.582.464.378
- Chi phí đi vay đã trả	14		(119.723.505.415)	(70.636.605.752)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	17	(370.022.342.570)	(253.815.508.567)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	21	(17.003.935.691)	(4.301.302.099)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.803.166.583.921**	**1.508.354.333.406**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm và xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(411.669.103.129)	(342.258.138.701)
2. Tiền thu do thanh lý TSCĐ	22		32.407.407	4.166.666.667
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.548.243.533.081)	(7.611.219.005.476)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.830.926.661.108	4.881.709.754.183
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(157.000.000)	(10.896.146.855)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	177.649.557.331
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức	27		237.570.603.030	152.592.434.958
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động đầu tư	**30**		**(891.539.964.665)**	**(2.748.254.877.893)**

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(trình bày lại)*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	31	23.1	-	22.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	22	3.166.151.264.060	3.105.750.771.879
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(2.477.043.922.611)	(1.930.668.608.649)
4. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36	23.3	(968.467.072.000)	(190.779.002.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(279.359.730.551)**	**1.006.803.161.130**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**632.266.888.705**	**(233.097.383.357)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**847.394.827.116**	**646.173.230.646**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**4**	**1.479.661.715.821**	**413.075.847.289**

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 HỢP NHẤT 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 số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài Chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh) cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

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

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

Cổ phiếu của Công ty được 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 được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 8 tháng 8 năm 2023.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh 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, Ấp Phước Đức B, Phường Gia Lộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM").

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 823 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 843).

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm bảy (7) công ty con trực tiếp, hai (2) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên kết đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty (Ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm bảy (7) công ty con trực tiếp, hai (2) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên kết) 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%
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	TP HCM, Việt Nam	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp	21,76%	21,76%	21,75%	21,75%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	TP HCM, Việt Nam	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%	20,68%	20,68%

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ báo cáo*

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

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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 Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất 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 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") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo 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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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 *("TM")* số 35.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở hồi tố đơn giản và phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Nhóm 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 43, như được trình bày tại TM số 35.

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 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.3 *Các khoản phải thu* (tiếp theo)

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

3.4 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê lại hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Hàng tồn kho khác

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

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

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

3.4 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm công ty bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

3.5 *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 ghi nhận 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, đất và cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp cho thuê lại (kèm chuyển quyền sử dụng đất cho bên đi theo) và ghi nhận doanh thu cho thuê theo phương pháp đường thẳng *(TM số 3.22)*, được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3.11 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ.

- Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- 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; và
- 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.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

3.14 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Nhóm Công ty có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

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 hợp nhất giữa niên độ.

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

3.15 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Phần vốn góp của Nhóm Công ty trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bằng cách hạch toán:

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện; và

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

3.16 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm 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.

3.17 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.

3.18 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Nhóm 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 Nhóm 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 ảnh 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)

3.19 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán 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 tháng 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 Nhóm Công ty.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Nhóm Công ty phát sinh thì Nhóm Công ty sử dụng 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty.

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

3.20 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

3.21 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.22 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích và dịch vụ khác

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng

Thu nhập từ tiền cho thuê lại đất, đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà xưởng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Nhóm Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.24 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.

3.25 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 Nhóm Công ty.

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

3.26 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.27 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.28 Thông tin bộ phận

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

3.29 Các bên liên quan

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

3.30 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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

3.30 *Ước tính kế toán trọng yếu* (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	2.415.300.445	2.705.163.334
Tiền gửi không kỳ hạn	666.068.447.298	270.814.671.632
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Đầu tư và Phát triển Việt Nam*	*394.382.224.177*	*113.284.586.333*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*101.312.478.657*	*89.905.485.691*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội*	*100.812.483.212*	*3.847.565.653*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*69.561.261.252*	*63.777.033.955*
Các khoản tương đương tiền *(*)*	811.177.968.078	573.874.992.150
TỔNG CỘNG	**1.479.661.715.821**	**847.394.827.116**

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

VND

	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Số cuối kỳ			
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	79.553.320.000	(49.488.364.000)
Các bên khác	130.654.553.639	116.789.583.317	(13.864.970.322)
TỔNG CỘNG	**259.696.237.639**	**196.342.903.317**	**(63.353.334.322)**
Số đầu kỳ			
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	92.347.284.667	(36.694.399.333)
Các bên khác	111.200.108.708	102.350.728.621	(8.849.380.087)
TỔNG CỘNG	**240.241.792.708**	**194.698.013.288**	**(45.543.779.420)**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 *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*
Ngắn hạn	**10.689.679.435.378**	**10.686.194.074.267**	**3.485.361.111**	**10.037.994.092.419**	**10.034.508.731.308**	**3.485.361.111**
Tiền gửi có kỳ hạn *(*)*	6.392.034.600.291	6.392.034.600.291	-	5.006.388.260.074	5.006.388.260.074	-
Kỳ hạn gốc không quá 12 tháng	*5.675.819.706.044*	*5.675.819.706.044*	-	*4.325.584.315.418*	*4.325.584.315.418*	-
Kỳ hạn gốc trên 12 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	*716.214.894.247*	*716.214.894.247*	-	*680.803.944.656*	*680.803.944.656*	-
Cho vay	4.297.644.835.087	4.294.159.473.976	3.485.361.111	5.031.605.832.345	5.028.120.471.234	3.485.361.111
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*	-
Khác	*3.485.361.111*	-	*3.485.361.111*	*3.485.361.111*	-	*3.485.361.111*
Dài hạn	**52.990.865.205**	**52.990.865.205**	-	**30.088.767.123**	**30.088.767.123**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	52.990.865.205	52.990.865.205	-	30.088.767.123	30.088.767.123	-
Kỳ hạn 18 tháng	*52.990.865.205*	*52.990.865.205*	-	-	-	-
Kỳ hạn 13 tháng	-	-	-	*30.088.767.123*	*30.088.767.123*	-
TỔNG CỘNG	**10.742.670.300.583**	**10.739.184.939.472**	**3.485.361.111**	**10.068.082.859.542**	**10.064.597.498.431**	**3.485.361.111**

(*) 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 22.2*).

(**) 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.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.3 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Tên công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)*	
		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp	21,76	21,75
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68	20,68

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

VND

	Khoản đầu tư vào		
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	*Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	618.048.865.254	17.994.186.000	636.043.051.254
Mua mới trong kỳ	157.000.000	-	157.000.000
Số cuối kỳ	618.205.865.254	17.994.186.000	636.200.051.254
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	120.267.893.780	(3.168.233.937)	117.099.659.843
Phần lợi nhuận trong kỳ được chia	37.642.362.136	-	37.642.362.136
Số cuối kỳ	157.910.255.916	(3.168.233.937)	154.742.021.979
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	738.316.759.034	14.825.952.063	753.142.711.097
Số cuối kỳ	776.116.121.170	14.825.952.063	790.942.073.233

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 do thiếu thông tin thị trường đáng tin cậy về các khoản đầu tư này. 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.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.4 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối kỳ*			*Số đầu kỳ*		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc đầu tư (VND)*	*Dự phòng (VND)*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới *(**)*	Kinh doanh bất động sản	18,89	200.960.682.863	-	18,89	200.960.682.863	-
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Cao Su Miền Nam *(*)*	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng	7,57	115.741.910.063	(15.389.910.063)	7,57	115.741.910.063	(11.077.910.063)
Công ty Cổ phần Địa ốc 7 *(**)*	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	-	12,50	4.500.000.000	-
TỔNG CỘNG			**321.202.592.926**	**(15.389.910.063)**		**321.202.592.926**	**(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 hợp nhất giữa niên độ này.

(**) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu từ các bên khác				
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	*92.222.867.715*	*-*	*91.090.154.560*	*-*
- Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	*76.769.820.859*	*-*	*48.808.592.737*	*-*
- Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	*38.085.366.552*	*-*	*35.508.815.209*	*-*
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	*34.381.777.171*	*-*	*32.369.638.625*	*-*
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	*23.545.033.576*	*-*	*20.556.872.010*	*-*
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*292.834.098.710*	*13.172.753.370*	*211.973.978.430*	*12.447.445.135*
TỔNG CỘNG	**557.838.964.583**	**13.172.753.370**	**440.308.051.571**	**12.447.445.135**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	20.926.801.787	26.849.163.167
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
Các bên khác	91.157.293.649	73.712.887.375
TỔNG CỘNG	**153.087.025.624**	**117.979.051.429**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**149.013.846.624**	**113.905.872.429**

8. 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	**3.086.958.463.310**	**1.301.709.165**	**2.681.493.969.044**	**1.301.709.165**
Tạm ứng cho đền bù đất	2.496.212.905.354	-	2.344.830.378.604	-
Trong đó:				
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	*2.387.680.567.345*	-	*2.344.830.378.604*	-
Dự án Long Đức 2	*108.532.338.009*	-	-	-
Vốn đầu tư ủy thác*(i)*	194.233.442.049	-	-	-
Phải thu vốn góp từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") nhà xưởng *(ii)*	140.486.400.000	-	214.131.360.000	-
Lãi từ thanh lý HĐHTKD nhà xưởng *(ii)*	102.323.466.410	-	34.473.925.147	-
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch ký quỹ	64.116.381.625	-	67.984.285.722	-
Phải thu doanh thu được chia từ HĐHTKD nhà xưởng *(iii)*	49.448.303.102	-	-	-
Khác	40.137.564.770	1.301.709.165	20.074.019.571	1.301.709.165
Dài hạn	**1.601.788.522.419**	**-**	**1.611.697.134.680**	**-**
Góp vốn HĐHTKD *(iv)*	667.027.348.396	-	676.872.770.512	-
Tạm ứng cho nhân viên *(v)*	643.714.892.550	-	643.714.892.550	-
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*	-
Khác	410.107.700	-	473.286.845	-
TỔNG CỘNG	**4.688.746.985.729**	**1.301.709.165**	**4.293.191.103.724**	**1.301.709.165**
Trong đó:				
Các bên khác	*4.053.235.472.780*		*3.657.948.530.285*	
Các bên liên quan (TM số 32)	*635.511.512.949*		*635.242.573.439*	

(i) Khoản ủy thác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư MB và Công ty để thực hiện đầu tư vào chứng chỉ tiền gửi.

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Vào ngày 29 tháng 5 năm 2026, Nhóm Công ty và Thế hệ Mới đã thanh lý khoản góp vốn HĐHTKD theo Hợp đồng số 09/THM.HĐ.2023 và Hợp đồng số 11/THM.HĐ.2023 *(TM số 14)*.

Theo các biên bản thanh lý nêu trên, Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản lãi phát sinh từ việc thanh lý các HĐHTKD này *(TM số 29)*.

(iii) Đây là khoản phải thu liên quan đến phần doanh thu được chia của Nhóm Công ty theo các HĐHTKD ký kết với Công ty Thế Hệ Mới, chi tiết được trình bày tại mục *(iv)* và TM số 14 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(iv) Nhóm Công ty đã ký HĐHTKD theo Hợp đồng số 001/THM.HĐ.2025 và 002/THM.HĐ.2025 với Thế Hệ Mới về việc hợp tác kinh doanh về xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng; đầu tư phát triển hệ thống điện năng lượng mặt trời; dịch vụ logistic và đầu tư tài chính khác. Chi tiết như sau:

Giá trị góp vốn		*Hình thức góp*	*Thời hạn*	*Phân chia kết quả*
Số cuối kỳ (VND)	*Số đầu kỳ (VND)*			
667.027.348.396	676.872.770.512	Bằng tiền	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	- Nhóm Công ty sẽ nhận toàn bộ doanh thu từ cho thuê nhà xưởng - Thế Hệ Mới sẽ nhận toàn bộ doanh thu từ hoạt động đầu tư khác

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

9. 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	56.024.728.315	-	41.554.725.285	-
Trong đó:				
Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	*38.216.554.299*	-	*32.225.839.199*	-
Khác	*17.808.174.016*	-	*9.328.886.086*	-
Nguyên liệu, vật liệu	37.538.586.448	177.264.980	49.296.131.100	177.264.980
Thành phẩm khác	16.339.353.667	773.246.416	25.882.285.228	773.246.416
Thành phẩm bất động sản	8.845.716.665	-	37.277.362.413	-
Hàng hoá	3.178.206.826	77.160	3.213.059.466	77.160
Hàng mua đang đi đường	-	-	13.518.270.730	-
Khác	2.650.706.491	-	5.228.758.957	-
TỔNG CỘNG	**124.577.298.412**	**950.588.556**	**175.970.593.179**	**950.588.556**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	648.147.786.780	1.238.391.470.111	281.023.806.876	8.223.304.906	2.175.786.368.673
Mua mới	-	455.684.000	2.992.077.644	362.250.000	3.810.011.644
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	9.763.279.036	2.117.703.916	12.668.953.232	-	24.549.936.184
Thanh lý, xóa sổ	-	(314.650.000)	-	-	(314.650.000)
Số cuối kỳ	657.911.065.816	1.240.650.208.027	296.684.837.752	8.585.554.906	2.203.831.666.501
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*19.084.448.187*	*41.662.811.631*	*50.363.618.569*	*3.554.591.942*	*114.665.470.329*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	(249.834.474.693)	(479.164.417.352)	(147.251.822.968)	(4.417.094.590)	(880.667.809.603)
Khấu hao trong kỳ	(21.254.049.139)	(61.242.401.117)	(16.152.290.315)	(716.631.316)	(99.365.371.887)
Thanh lý, xóa sổ	-	314.650.000	-	-	314.650.000
Số cuối kỳ	(271.088.523.832)	(540.092.168.469)	(163.404.113.283)	(5.133.725.906)	(979.718.531.490)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	398.313.312.087	759.227.052.759	133.771.983.908	3.806.210.316	1.295.118.559.070
Số cuối kỳ	386.822.541.984	700.558.039.558	133.280.724.469	3.451.829.000	1.224.113.135.011

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

VND

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	*Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	6.063.244.843.211	1.341.909.586.830	7.405.154.430.041
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	126.085.878.096	88.327.705.960	214.413.584.056
Số cuối kỳ	6.189.330.721.307	1.430.237.292.790	7.619.568.014.097
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	(980.754.089.728)	(264.602.325.957)	(1.245.356.415.685)
Khấu hao trong kỳ	(71.673.544.200)	(53.592.401.781)	(125.265.945.981)
Số cuối kỳ	(1.052.427.633.928)	(318.194.727.738)	(1.370.622.361.666)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	5.082.490.753.483	1.077.307.260.873	6.159.798.014.356
Số cuối kỳ	5.136.903.087.379	1.112.042.565.052	6.248.945.652.431
Trong đó:			
Tài sản thế chấp (TM số 22.2)	-	*134.753.979.077*	*134.753.979.077*

TM 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	342.027.696.760	290.321.404.031
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong kỳ	125.265.945.981	111.331.212.264

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

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, 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.

13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

13.1 *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
Khác	14.398.528.170	14.398.528.170
TỔNG CỘNG	**162.084.943.200**	**160.104.329.565**

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

13.2 *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	1.220.714.428.842	1.065.190.817.018
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	512.801.102.039	587.392.039.967
Dự án KCN Đông Nam	204.617.283.811	234.721.120.963
Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	173.008.620.454	174.929.583.888
Dự án Cảng Thanh Phước	86.488.970.975	80.327.752.996
Khác	15.593.128.357	15.383.644.252
TỔNG CỘNG	**2.213.223.534.478**	**2.157.944.959.084**

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 TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức *(TM số 22.2)*.

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào HĐHTKD *(*)*	280.972.800.000	819.115.200.000
Khác	28.968.956.361	21.361.295.123
TỔNG CỘNG	**309.941.756.361**	**840.476.495.123**

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) Chi tiết các hợp đồng hợp tác với Thế Hệ Mới để phát triển Khu Nhà xưởng tiêu chuẩn lô N, Đường N6, Khu Công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai như sau:

Giá trị góp vốn		*Hình thức góp*	*Thời hạn*	*Phân chia kết quả*
Số cuối kỳ (VND)	*Số đầu kỳ (VND)*			
Hợp đồng số 10/THM.HĐ.2023				
280.972.800.000	285.120.000.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
Hợp đồng số 09/THM.HĐ.2023				
-	285.120.000.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
Hợp đồng số 11/THM.HĐ.2023				
-	248.875.200.000	Chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Dựa trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà xưởng
280.972.800.000	**819.115.200.000**			

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH – Công ty Điện Lực Củ Chi	16.938.923.540	10.385.641.928
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	13.655.201.144	12.727.545.684
Khác	71.677.299.402	70.954.659.553
TỔNG CỘNG	**263.791.084.660**	**145.165.478.938**

16. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
2007 – 2020	1.327.144.192	1.328.344.192
2025 (TM số 23.3)	186.631.600.000	-
TỔNG CỘNG	**187.958.744.192**	**1.328.344.192**

17. 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	863.815.209.798	302.170.977.182	(287.595.932.634)	878.390.254.346
Thuế TNDN	3.235.309.176	-	(1.519.930.876)	1.715.378.300
Khác	-	3.647.721	-	3.647.721
TỔNG CỘNG	**867.050.518.974**	**302.174.624.903**	**(289.115.863.510)**	**880.109.280.367**
Phải nộp:				
Thuế TNDN	(304.417.693.657)	(199.410.767.160)	370.022.342.570	(133.806.118.247)
Thuế GTGT	(7.400.019.138)	(65.980.949.729)	14.084.311.624	(59.296.657.243)
Thuế thu nhập cá nhân	(2.462.819.108)	(39.512.571.246)	10.402.708.248	(31.572.682.106)
Khác	(25.979.859)	(372.306.349)	362.097.708	(36.188.500)
TỔNG CỘNG	**(314.306.511.762)**	**(305.276.594.484)**	**394.871.460.150**	**(224.711.646.096)**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê lại	3.143.402.064.043	3.087.350.780.244

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Ngắn hạn	**424.370.751.944**	**269.321.685.213**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	294.749.309.517	219.025.778.324
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	13.624.529.049	13.002.802.533
Dài hạn	**127.730.096.898**	**106.540.859.898**
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	127.730.096.898	106.540.859.898
TỔNG CỘNG	**552.100.848.842**	**375.862.545.111**

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	563.846.186.526	466.619.413.664
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(TM số 23.1 và 24)*	92.752.048.986	109.987.205.428
Sử dụng quỹ	(17.003.935.691)	(4.301.302.099)
Số cuối kỳ	639.594.299.821	572.305.316.993

22. VAY

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							
Vay ngân hàng *(TM số 22.1)*	3.544.140.848.839	3.544.140.848.839	3.152.626.180.313	(2.362.408.981.712)	-	4.334.358.047.440	4.334.358.047.440
Vay dài hạn đến hạn trả *(TM số 22.2)*	204.277.400.000	204.277.400.000	-	(102.138.700.000)	116.138.700.000	218.277.400.000	218.277.400.000
Vay đối tượng khác *(TM số 22.3)*	-	-	13.525.083.747	(12.496.240.899)	-	1.028.842.848	1.028.842.848
TỔNG CỘNG	**3.748.418.248.839**	**3.748.418.248.839**	**3.166.151.264.060**	**(2.477.043.922.611)**	**116.138.700.000**	**4.553.664.290.288**	**4.553.664.290.288**
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng *(TM số 22.2)*	1.069.109.800.000	1.069.109.800.000	-	-	(116.138.700.000)	952.971.100.000	952.971.100.000
TỔNG CỘNG	**1.069.109.800.000**	**1.069.109.800.000**	**-**	**-**	**(116.138.700.000)**	**952.971.100.000**	**952.971.100.000**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Nhóm Công ty thực hiện các khoản vay tín chấp với lãi suất 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 TMCP 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 TMCP 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 TMCP 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 TMCP 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 TMCP Á Châu	448.118.707.686	Từ ngày 7 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 5 năm 2027
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	127.720.302.408	Từ ngày 7 tháng 7 năm 2026 đến ngày 29 tháng 7 năm 2026
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	74.490.747.788	Ngày 27 tháng 8 năm 2026
TỔNG CỘNG	**4.334.358.047.440**	

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

Nhóm 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 TMCP 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 13.2)*
Ngân hàng TMCP 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 TMCP 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 11)*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh	2.224.500.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2027 đến ngày 27 tháng 12 năm 2027	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.171.248.500.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*218.277.400.000*			
Vay dài hạn	*952.971.100.000*			

22.3 *Vay đối tượng khác*

Nhóm Công ty thực hiện khoản vay tín chấp tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh nhằm ký quỹ chứng khoán. Khoản vay chịu lãi suất áp dụng theo từng giấy nhận nợ và đáo hạn ngày 4 tháng 3 năm 2027.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Kỳ trước						
Số đầu kỳ	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.697.778.058.332	528.136.957.528	4.867.821.282.044
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	636.023.779.269	84.042.948.447	720.066.727.716
Cổ tức công bố	-	-	-	(147.373.382.100)	(43.952.140.000)	(191.325.522.100)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	213.180.397.565	-	(213.180.397.565)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(105.081.457.993)	(4.905.747.435)	(109.987.205.428)
Vốn góp thêm	-	-	-	-	22.500.000.000	22.500.000.000
Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	-	-	-	(15.345.000.000)	15.345.000.000	-
Số cuối kỳ	2.105.334.030.000	542.752.633.749	207.000.000.000	1.852.821.599.943	601.167.018.540	5.309.075.282.232
Kỳ này						
Số đầu kỳ	2.421.129.430.000	542.752.633.748	207.000.000.000	1.981.761.384.742	661.340.036.711	5.813.983.485.201
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	733.612.739.683	73.400.303.358	807.013.043.041
Cổ tức công bố *(*) (TM số 23.3)*	-	-	-	(968.451.772.000)	(186.645.700.000)	(1.155.097.472.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	-	-	-	(86.134.767.118)	(6.617.281.868)	(92.752.048.986)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển *(*)*	-	(328.914.876.022)	-	328.914.876.022	-	-
Số cuối kỳ	2.421.129.430.000	213.837.757.726	207.000.000.000	1.989.702.461.329	541.477.358.201	5.373.147.007.256

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 21 tháng 4 năm 2026, số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2026, số 006/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 6 năm 2026 và số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2026 ngày 23 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế *(TM số 23.3)*, trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và hoàn nhập Quỹ đầu tư phát triển.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *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 Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố cho cổ đông của công ty mẹ *(*)*	968.451.772.000	147.373.382.100
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ *(*)*	968.451.772.000	147.373.382.100
Cổ tức đã công bố cho cổ đông thiểu số *(**)*	186.645.700.000	43.952.140.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số *(**)*	15.300.000	43.405.620.000

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 21 tháng 4 năm 2026, 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.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành, số 006/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG và số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2026 ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn, Nhóm Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền mặt lần lượt tại mức 150% vốn điều lệ, 50% vốn điều lệ và 10% trên mệnh giá với tổng giá trị 658.500.000.000 VND. Trong đó, cổ tức thuộc về các cổ đông không kiểm soát là 186.645.700.000 VND.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 *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*

24. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước (đã trình bày trước đây)*	*Kỳ trước (điều chỉnh lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế *(VND)*	733.612.739.683	636.023.779.269	636.023.779.269
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	(71.876.466.610)	(52.802.868.602)	(49.827.081.918)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VND)*	**661.736.273.073**	**583.220.910.667**	**586.196.697.351**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành *(cổ phiếu)*	242.112.943	240.949.775	240.949.775
Lãi cơ bản và lãi suy giảm *(VND/cổ phiếu)*	2.733	2.421	2.433

(*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa có quyết định phê duyệt việc trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2026. Phần điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được ước tính dựa trên tỷ lệ trích lập quỹ đã thực hiện năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SVI ngày 21 tháng 4 năm 2026, số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2026 và số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2026 ngày 23 tháng 4 năm 2026.

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

25. DOANH THU

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**4.577.142.523.873**	**4.070.800.746.743**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	*3.678.106.127.359*	*3.389.495.970.599*
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	*347.435.359.705*	*291.194.786.087*
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*226.181.529.186*	*209.769.550.494*
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển	*120.582.836.791*	*90.098.224.477*
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*97.308.046.354*	*52.324.561.244*
Doanh thu bán bất động sản	*70.888.449.696*	*34.206.873.012*
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	*33.809.074.471*	*1.421.525.028*
Doanh thu khác	*2.831.100.311*	*2.289.255.802*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**(181.216.075)**
Trong đó:		
Giảm giá hàng bán	*-*	*(57.085.410)*
Chiết khấu thương mại	*-*	*(124.130.665)*
DOANH THU THUẦN	**4.577.142.523.873**	**4.070.619.530.668**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	*3.678.106.127.359*	*3.389.495.970.599*
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	*347.435.359.705*	*291.194.786.087*
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*226.181.529.186*	*209.769.550.494*
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển	*120.582.836.791*	*90.098.224.477*
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	*97.308.046.354*	*52.143.345.169*
Doanh thu bán bất động sản	*70.888.449.696*	*34.206.873.012*
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	*33.809.074.471*	*1.421.525.028*
Doanh thu khác	*2.831.100.311*	*2.289.255.802*

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập tiền lãi	379.601.972.098	232.949.580.174
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	18.070.249.622	112.169.472.891
Thu nhập từ cổ tức	5.239.200.000	2.827.837.000
Thu nhập từ việc thanh lý khoản đầu tư HĐHTKD	-	67.186.283.160
Doanh thu được phân chia theo HĐHTKD	-	29.655.875.191
Khác	402.898.421	666.893.136
TỔNG CỘNG	**403.314.320.141**	**445.455.941.552**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	3.363.541.648.964	3.111.522.075.221
Giá vốn dịch vụ tiện ích khác trong KCN	181.271.362.451	141.628.014.623
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	104.809.860.351	78.669.467.643
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	76.051.180.145	45.971.054.404
Giá vốn cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	69.713.613.291	64.960.439.779
Giá vốn dịch vụ xây dựng	31.535.330.609	1.341.061.341
Giá vốn bất động sản	29.129.732.829	15.223.490.384
Giá vốn khác	469.942.373	278.686.896
TỔNG CỘNG	**3.856.522.671.013**	**3.459.594.290.291**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	122.605.546.191	71.343.354.951
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	22.121.554.902	33.999.298.784
Thanh lý khoản đầu tư	3.816.654.098	-
Chiết khấu thanh toán	474.848.289	484.968.918
Khác	1.000.902.865	1.064.811.156
TỔNG CỘNG	**150.019.506.345**	**106.892.433.809**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**30.674.908.678**	**10.238.261.812**
Chi phí hoa hồng, môi giới	25.179.657.134	2.789.650.587
Chi phí lương	1.821.877.000	946.852.252
Chi phí khác	3.673.374.544	6.501.758.973
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**53.895.568.996**	**45.886.623.986**
Chi phí lương	28.771.572.831	25.176.891.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.228.814.970	4.498.690.778
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.765.505.123	2.357.417.084
Chi phí khác	19.129.676.072	13.853.625.074
TỔNG CỘNG	**84.570.477.674**	**56.124.885.798**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**78.234.380.177**	**3.486.716.161**
Lãi từ thanh lý HĐHTKD *(TM số 8)*	67.849.541.263	-
Khác	10.384.838.914	3.486.716.161
Chi phí khác	**1.719.968.571**	**9.740.359.437**
Phạt và lãi chậm nộp thuế	-	7.317.401.912
Khác	1.719.968.571	2.422.957.525
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**76.514.411.606**	**(6.253.643.276)**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.489.926.002.824	2.848.564.632.571
Chi phí khấu hao	224.207.782.254	212.265.302.832
Chi phí nguyên vật liệu và chi phí khác	226.959.363.609	454.889.240.686
TỔNG CỘNG	**3.941.093.148.687**	**3.515.719.176.089**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thuế TNDN năm nay	198.650.196.559	187.196.611.009
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	760.570.601	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	199.410.767.160	187.196.611.009
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.922.847.477)	(1.819.976.651)
TỔNG CỘNG	**196.487.919.683**	**185.376.634.358**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.003.500.962.724**	**905.443.362.074**
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	200.442.695.341	181.201.790.454
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.008.176.285	2.203.974.252
Chênh lệch giá trị ghi nhận từ thanh lý các khoản đầu tư	-	4.549.721.674
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(7.528.472.427)	(3.646.628.606)
Cổ tức miễn thuế	(1.047.840.000)	(565.567.400)
Khác	613.360.484	1.633.343.984
Chi phí thuế TNDN	**196.487.919.683**	**185.376.634.358**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận 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 hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận chưa chịu thuế	108.375.063.135	110.027.623.069	(1.652.559.934)	(1.652.559.936)
Chênh lệch giá vốn	35.967.959.398	34.394.140.518	1.573.818.880	1.569.487.960
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty khác	23.191.299.733	23.191.299.733	-	-
Khác	1.125.835.953	1.125.835.953	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(25.993.872.400)	(24.241.327.663)	(1.752.544.737)	(731.055.033)
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	***125.107.480.614***	***128.030.328.091***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(2.922.847.477)***	***(1.819.976.651)***

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 13.755.555.390 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 14.258.138.450 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế tại năm phát sinh*	*Sử dụng*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026*
2022 (*)	2027	9.118.938.863	(9.118.938.863)	-
2023 (*)	2028	3.446.745.307	(1.479.687.817)	1.967.057.490
2025 (*)	2030	11.788.497.900	-	11.788.497.900
TỔNG CỘNG		**24.354.182.070**	**(10.598.626.680)**	**13.755.555.390**

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

Nhóm công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 13.755.555.390 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
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 Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Lợi nhuận được chia	37.642.362.136	18.233.143.028
	Chia cổ tức	87.123.360.000	13.257.902.700
Các cá nhân	Thu hồi tạm ứng	2.722.037.800	5.788.946.137
	Chi tạm ứng	2.929.767.800	4.815.127.431

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 khác			
Các cá nhân	Tạm ứng	635.511.512.949	635.242.573.439

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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**

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. 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*
Dưới 1 năm	1.251.020.232	1.100.143.800
Từ 1 năm đến 5 năm	49.590.872.172	44.735.887.340
Trên 5 năm	324.754.333.173	324.754.333.173
TỔNG CỘNG	**375.596.225.577**	**370.590.364.313**

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 234.033.236.932 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 209.499.164.374 VND).

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Cho thuê lại đất và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	*Khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	4.374.747.269.525	242.526.382.768	(40.131.128.420)	4.577.142.523.873
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	726.516.657.343	3.586.642.864	(9.483.447.347)	720.619.852.860
Chi phí không phân bổ				(84.570.477.674)
Lợi nhuận từ công ty liên kết				37.642.362.136
Doanh thu tài chính				403.314.320.141
Chi phí tài chính				(150.019.506.345)
Lợi nhuận khác				76.514.411.606
Lợi nhuận trước thuế				**1.003.500.962.724**
Chi phí thuế TNDN				(199.410.767.160)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				2.922.847.477
Lợi nhuận sau thuế				**807.013.043.041**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(73.400.303.358)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**733.612.739.683**
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	411.669.103.129	-	-	411.669.103.129
Khấu hao và hao mòn	(219.952.593.666)	(4.255.188.588)	-	(224.207.782.254)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	15.344.941.568.469	1.098.301.646.152	(152.903.194.144)	16.290.340.020.477
Tài sản không phân bổ				13.777.532.686.334
Tổng tài sản				**30.067.872.706.811**
Công nợ bộ phận	23.975.604.911.473	103.714.717.546	(24.628.753.765)	24.054.690.875.254
Công nợ không phân bổ				640.034.824.301
Tổng công nợ				**24.694.725.699.555**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Cho thuê lại đất và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	*Khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	3.988.694.265.850	119.918.644.809	(37.993.379.991)	4.070.619.530.668
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	584.379.946.016	31.166.639.262	(4.521.344.901)	611.025.240.377
Chi phí không phân bổ				(56.124.885.798)
Lợi nhuận từ công ty liên kết				18.233.143.028
Doanh thu tài chính				445.455.941.552
Chi phí tài chính				(106.892.433.809)
Lỗ khác				(6.253.643.276)
Lợi nhuận trước thuế				**905.443.362.074**
Chi phí thuế TNDN				(187.196.611.009)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				1.819.976.651
Lợi nhuận sau thuế				**720.066.727.716**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(84.042.948.447)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**636.023.779.269**
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành TSCĐ	342.258.138.701	-	-	342.258.138.701
Khấu hao và hao mòn	(206.918.137.834)	(5.347.164.998)	-	(212.265.302.832)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	20.748.361.527.792	1.008.005.895.706	(159.732.628.148)	21.596.634.795.350
Tài sản không phân bổ				7.073.553.099.092
Tổng tài sản				**28.670.187.894.442**
Công nợ bộ phận	22.169.191.121.667	157.165.698.086	(35.611.602.294)	22.290.745.217.459
Công nợ không phân bổ				565.459.191.782
Tổng công nợ				**22.856.204.409.241**

35. PHÂN LOẠI LẠI 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	571.077.017.263	2.797.974.887	573.874.992.150
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4.872.981.071.759	5.165.013.020.660	10.037.994.092.419
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(3.485.361.111)	(3.485.361.111)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.927.860.000.000	(4.927.860.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.212.169.916.487	(530.675.947.443)	2.681.493.969.044
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.307.694.411)	3.485.361.111	(17.822.333.300)
Hàng tồn kho	263.524.897.506	(87.554.304.327)	175.970.593.179
Phải thu dài hạn khác	1.321.060.949.907	290.636.184.773	1.611.697.134.680
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	72.550.025.238	87.554.304.327	160.104.329.565
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	30.000.000.000	88.767.123	30.088.767.123
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.328.344.192	1.328.344.192
Phải trả ngắn hạn khác	270.650.029.405	(1.328.344.192)	269.321.685.213

	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng các khoản phải thu	(238.053.630.913)	122.150.799.869	(115. 902.831.044)
Tiền chi để mua sắm và xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(219.818.000.017)	(122.440.138.684)	(342.258.138.701)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(8.112.363.185.749)	501.144.180.273	(7.611.219.005.476)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	5.382.853.934.456	(501.144.180.273)	4.881.709.754.183
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	645.596.058.368	577.172.278	646.173.230.646
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	412.788.013.826	287.833.463	413.075.847.289

36. 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 giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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