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: 2026.10.30 20:21:37+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-48
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh ("STC")) cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007 và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

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

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

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

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

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

Ông	Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 21/05/2026
Ông	Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban	
Ông	Huỳnh Hữu Tín	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 21/04/2026
Ông	Dương Duy Phú	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 21/04/2026
Ông	Tăng Đông Lai	Thành viên	

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**18.203.846.843.730**	**15.347.035.419.527**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**400.835.828.730**	**847.394.827.116**
111	1. Tiền		221.758.631.120	273.519.834.966
112	2. Các khoản tương đương tiền		179.077.197.610	573.874.992.150
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**13.406.817.797.044**	**10.229.206.744.596**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.080.763.721.431	240.241.792.708
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(84.913.847.284)	(45.543.779.420)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.414.453.284.008	10.037.994.092.419
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(3.485.361.111)	(3.485.361.111)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.357.621.124.774**	**3.221.984.220.878**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	561.020.103.718	440.308.051.571
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	139.498.620.184	117.979.051.429
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.675.624.560.273	2.681.493.969.044
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.547.641.535)	(17.822.333.300)
137	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**136.419.298.654**	**175.020.004.623**
141	1. Hàng tồn kho		137.369.887.210	175.970.593.179
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(950.588.556)	(950.588.556)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**902.152.794.528**	**873.429.622.314**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		8.626.189.798	6.379.103.340
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		890.533.133.186	863.815.209.798
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.993.471.544	3.235.309.176
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**13.019.229.468.065**	**13.323.152.474.915**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.601.788.522.419**	**1.611.697.134.680**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	1.601.788.522.419	1.611.697.134.680
220	**II. Tài sản cố định**		**1.218.172.915.082**	**1.299.775.381.024**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.212.867.414.049	1.295.118.559.070
222	- *Nguyên giá*		*2.240.959.389.209*	*2.175.786.368.673*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.028.091.975.160)*	*(880.667.809.603)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	5.305.501.033	4.656.821.954
228	- *Nguyên giá*		*11.038.814.611*	*10.059.124.611*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(5.733.313.578)*	*(5.402.302.657)*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**6.417.142.608.396**	**6.159.798.014.356**
241	- Nguyên giá		7.854.158.118.598	7.405.154.430.041
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(1.437.015.510.202)	(1.245.356.415.685)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**2.367.640.060.523**	**2.318.049.288.649**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		162.084.943.200	160.104.329.565
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.205.555.117.323	2.157.944.959.084
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**1.106.158.898.808**	**1.093.356.161.083**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		801.130.215.945	753.142.711.097
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		321.202.592.926	321.202.592.926
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(16.173.910.063)	(11.077.910.063)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	30.088.767.123
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**14**	**308.326.462.837**	**840.476.495.123**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		308.326.462.837	840.476.495.123
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**31.223.076.311.795**	**28.670.187.894.442**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**25.478.633.134.009**	**22.856.204.409.241**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**6.448.913.448.867**	**5.488.821.975.461**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	263.577.863.307	145.165.478.938
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	37.870.261.453	25.177.478.913
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	895.664.192	1.328.344.192
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	225.618.890.746	314.306.511.762
315	5. Phải trả người lao động		3.779.840.773	11.825.033.634
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	12.022.491.337	8.812.162.994
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	457.224.115.690	399.007.839.195
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	209.377.640.912	269.321.685.213
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	4.599.274.479.159	3.748.418.248.839
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		440.524.479	1.613.005.255
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		638.831.676.819	563.846.186.526
330	**II. Nợ dài hạn**		**19.029.719.685.142**	**17.367.382.433.780**
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	3.262.768.462.960	3.087.350.780.244
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	21	14.620.043.032.320	12.976.350.665.547
338	3. Phải trả dài hạn khác	22	128.325.916.618	106.540.859.898
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	894.901.750.000	1.069.109.800.000
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.a	123.680.523.244	128.030.328.091
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**24**	**5.744.443.177.786**	**5.813.983.485.201**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.421.129.430.000	2.421.129.430.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.421.129.430.000*	*2.421.129.430.000*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		213.837.757.726	542.752.633.748
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		207.000.000.000	207.000.000.000
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.334.081.437.636	1.981.761.384.742
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.256.089.721.666*	*901.002.420.675*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.077.991.715.970*	*1.080.758.964.067*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		568.394.552.424	661.340.036.711
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**31.223.076.311.795**	**28.670.187.894.442**

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**2.425.819.429.055**	**2.233.678.525.684**	**7.002.961.952.928**	**6.304.479.272.427**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	-	-	-	181.216.075
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.425.819.429.055**	**2.233.678.525.684**	**7.002.961.952.928**	**6.304.298.056.352**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**2.074.238.735.588**	**1.867.246.503.125**	**5.930.761.406.601**	**5.326.840.793.416**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**351.580.693.467**	**366.432.022.559**	**1.072.200.546.327**	**977.457.262.936**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	242.821.350.301	173.722.438.786	646.135.670.442	619.178.380.338
23	7. Chi phí tài chính	29	117.543.306.461	45.393.075.715	267.562.812.806	152.285.509.524
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*88.824.600.771*	*45.635.199.520*	*211.430.146.962*	*116.978.554.471*
25	8. Chi phí bán hàng	30	2.490.559.125	36.993.620.831	33.165.467.803	47.231.882.643
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	21.289.059.939	18.292.342.419	75.184.628.935	64.178.966.405
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		10.188.142.712	27.981.443.609	47.830.504.848	46.214.586.637
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**463.267.260.955**	**467.456.865.989**	**1.390.253.812.073**	**1.379.153.871.339**
31	12. Thu nhập khác		400.388.232	4.580.513.414	78.634.768.409	8.067.229.575
32	13. Chi phí khác		1.341.230.769	4.005.130.973	3.061.199.340	13.745.490.410
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(940.842.537)**	**575.382.441**	**75.573.569.069**	**(5.678.260.835)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**462.326.418.418**	**468.032.248.430**	**1.465.827.381.142**	**1.373.475.610.504**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	92.457.205.358	84.401.417.622	291.867.972.518	271.598.028.631
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35.b	(1.426.957.371)	1.901.505.095	(4.349.804.848)	81.528.444
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**371.296.170.431**	**381.729.325.713**	**1.178.309.213.472**	**1.101.796.053.429**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**344.378.976.287**	**365.830.647.806**	**1.077.991.715.970**	**1.001.854.427.075**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**26.917.194.144**	**15.898.677.907**	**100.317.497.502**	**99.941.626.354**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	36	**1.422**	**1.511**	**4.050**	3.838
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**1.422**	**1.511**	**4.050**	3.838

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*1.465.827.381.142*	*1.373.475.610.504*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		338.844.970.067	317.078.916.723
03	- Các khoản dự phòng		44.018.895.323	31.279.590.753
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(655.140.325.946)	(474.088.156.559)
06	- Chi phí đi vay		211.430.146.962	116.978.554.471
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*1.404.981.067.548*	*1.364.724.515.892*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		23.667.949.544	(209.037.508.454)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		38.600.705.969	32.436.486.782
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.793.219.089.497	1.304.857.475.518
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		529.902.945.828	16.749.806.167
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(1.840.521.928.723)	(8.758.055.103)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(207.635.534.730)	(113.888.178.577)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(383.502.411.694)	(264.699.116.783)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(17.766.558.594)	(11.335.038.503)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*1.340.945.324.645*	*2.111.050.386.939*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(569.404.747.983)	(651.789.164.991)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		32.407.407	4.196.296.297
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.821.072.878.805)	(11.371.820.287.741)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		9.593.530.777.546	8.565.529.409.369
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(157.000.000)	(10.896.146.855)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	178.041.916.320
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		488.449.090.484	337.928.035.276
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(1.308.622.351.351)*	*(2.948.809.942.325)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	22.500.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.993.840.318.839	4.684.540.734.238
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.317.192.138.519)	(3.693.038.409.520)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.155.530.152.000)	(191.206.262.100)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		*(478.881.971.680)*	*822.796.062.618*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(446.558.998.386)**	**(14.963.492.768)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**847.394.827.116**	**646.173.230.646**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**400.835.828.730**	**631.209.737.878**

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh ("STC")) cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007 và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.421.129.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 2.421.129.430.000 đồng; tương đương 242.112.943 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Thi công trạm điện, nước, bán tấm quang điện và VPP
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	57,95%	75,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết				
Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	21,76%	21,76%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

- Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 823 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 843)

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Thay đổi Chế độ kế toán và thuyết minh
Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 ("Thông tư 99") và thay Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200"). Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99, Thông tư 43 và cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này tại Thuyết minh số 42.

Ngoài các thay đổi nêu trên, chính sách kế toán khác của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với 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.

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, 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.

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

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

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ còn số dư nguyên tệ thì Công ty phải đánh giá lại các khoản mục này tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán bằng cách lấy số dư nguyên tệ của từng khoản mục nhân với phần chênh lệch giữa tỷ giá hối đoái theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán với tỷ giá bình quân gia quyền cả kỳ;

- Đối với khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty phải đánh giá lại số dư tất cả các tài khoản tiền gửi bằng ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 48	năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 20	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

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

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

2.11 . Chi phí 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.

2.12 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay

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

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.18 . Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.20 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

2.20 . Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.21 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.22 . Giá vốn hàng bán

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

2.23 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

2.25 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	2.964.126.923	2.705.163.334
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	218.794.504.197	270.814.671.632
Các khoản tương đương tiền (**)	179.077.197.610	573.874.992.150
	400.835.828.730	**847.394.827.116**

(*) Tiền gửi không kỳ hạn được gửi tại các ngân hàng:

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VTB)	27.518.082.775	11.636.554.463
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	39.576.841.869	113.284.586.333
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB)	103.756.684.768	89.905.485.691
- Khác	47.942.894.785	55.988.045.145
	218.794.504.197	**270.814.671.632**

(**) 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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu	**288.377.021.766**	**203.864.027.483**	**(84.913.847.284)**	**240.241.792.708**	**194.698.013.288**	**(45.543.779.420)**
- Cổ phiếu Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	68.619.043.333	(60.422.640.667)	129.041.684.000	92.347.284.667	(36.694.399.333)
- Khác	159.335.337.766	135.244.984.150	(24.491.206.617)	111.200.108.708	102.350.728.621	(8.849.380.087)
Trái phiếu (*)	**1.792.386.699.665**	**1.792.386.699.665**	-	-	-	-
- Công ty cổ phần thời đại mới T&T	1.000.686.173.100	1.000.686.173.100	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	363.639.757.626	363.639.757.626	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	200.000.000.932	200.000.000.932	-	-	-	-
- Trái phiếu khác	228.060.768.007	228.060.768.007	-	-	-	-
	2.080.763.721.431	**1.996.250.727.148**	**(84.913.847.284)**	**240.241.792.708**	**194.698.013.288**	**(45.543.779.420)**

(*)Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trái phiếu chưa được xác định do chưa có đầy đủ thông tin thị trường đáng tin cậy làm cơ sở đánh giá. Trên cơ sở xem xét tình hình hoạt động của các tổ chức phát hành trái phiếu mà Công ty đang nắm giữ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá chưa có dấu hiệu cho thấy các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc (Trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng (Trình bày lại)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**11.414.453.284.008**	**11.410.967.922.897**	**(3.485.361.111)**	**10.037.994.092.419**	**10.034.508.731.308**	**(3.485.361.111)**
- Tiền gửi có kỳ hạn	7.187.556.643.445	7.187.556.643.445	-	5.006.388.260.074	5.006.388.260.074	-
Kỳ hạn gốc không quá 12 tháng	*6.894.487.792.487*	*6.894.487.792.487*	-	*4.325.584.315.418*	*4.325.584.315.418*	-
Kỳ hạn gốc trên 12 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	*293.068.850.958*	*293.068.850.958*	-	*680.803.944.656*	*680.803.944.656*	-
- Cho vay	4.226.896.640.563	4.223.411.279.452	(3.485.361.111)	5.031.605.832.345	5.028.120.471.234	(3.485.361.111)
Các công ty chứng khoán (*)	*4.223.411.279.452*	*4.223.411.279.452*	-	*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	-	-	-	**30.088.767.123**	**30.088.767.123**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	30.088.767.123	30.088.767.123	-
Kỳ hạn 13 tháng	-	-	-	*30.088.767.123*	*30.088.767.123*	-
	11.414.453.284.008	**11.410.967.922.897**	**(3.485.361.111)**	**10.068.082.859.542**	**10.064.597.498.431**	**(3.485.361.111)**

(*) 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 (31,07% số dư cuối kỳ) và các khoản cho vay còn lại (68,93% 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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	14.825.952.063	-	14.825.952.063	-
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	786.304.263.882	-	738.316.759.034	-
	801.130.215.945	**-**	**753.142.711.097**	**-**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	21,76%	21,76%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Công nghiệp Cao Su Miền Nam	115.741.910.063	(16.173.910.063)	115.741.910.063	(11.077.910.063)
- Công ty CP Địa Ốc 7	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	200.960.682.863	-	200.960.682.863	-
	321.202.592.926	**(16.173.910.063)**	**321.202.592.926**	**(11.077.910.063)**

Đầu tư vào đơn vị khác

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	77.269.229.510	-	48.808.592.737	-
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	90.659.245.478	-	91.090.154.560	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	35.987.719.401	-	32.369.638.625	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	357.103.909.329	(13.172.753.370)	268.039.665.649	(12.447.445.135)
	561.020.103.718	**(13.172.753.370)**	**440.308.051.571**	**(12.447.445.135)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xử Lý Chất Thải CN và Tư vấn Môi trường Văn Lang	17.002.752.691	-	7.847.690.909	-
- Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	16.003.635.635	-	26.573.596.842	-
- Công Ty TNHH ĐTXD và CNMT Dương Nhật	16.487.345.454	-	-	-
- Công ty TNHH Tân Việt	10.988.755.524	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	79.016.130.880	(4.073.179.000)	83.557.763.678	(4.073.179.000)
	139.498.620.184	**(4.073.179.000)**	**117.979.051.429**	**(4.073.179.000)**

7 . PHẢI THU KHÁC

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị (Trình bày lại)	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Tạm ứng cho đền bù đất	2.529.585.347.480	-	2.344.830.378.604	-
	Trong đó:				
	- Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	*2.421.053.009.471*	-	*2.344.830.378.604*	-
	- Dự án KCN Long Đức 2	*108.532.338.009*	-	-	-
	Tạm ứng	5.808.888.975	-	7.226.408.087	-
	Ký cược, ký quỹ	35.190.901.639	-	67.984.285.722	-
	Thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh *(i)*	74.325.142.573	-	248.605.285.147	-
	Ủy thác đầu tư *(ii)*	17.497.094.377	-	-	-
	Phải thu khác	13.217.185.229	(1.301.709.165)	12.847.611.484	(1.301.709.165)
		2.675.624.560.273	**(1.301.709.165)**	**2.681.493.969.044**	**(1.301.709.165)**
b)	**Dài hạn**				
	- 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*	-
	- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh *(iii)*	667.027.348.396	-	676.872.770.512	-
	- Tạm ứng *(iv)*	643.714.892.550	-	643.714.892.550	-
	- Ký cược, ký quỹ	410.107.700	-	473.286.845	-
		1.601.788.522.419	**-**	**1.611.697.134.680**	**-**

(i) Đến ngày 30/09/2026, Nhóm Công ty và Thế hệ Mới đã thanh lý khoản góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 11/THM.HĐ.2023, 09/THM.HĐ.2023 và ghi nhận khoản lãi từ việc thanh lý này.

(ii) Hợp đồng ủy thác đầu tư được ký giữa Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư MB ("MB Capital") và Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn VRG về việc ủy thác đầu tư với các nội dung sau:

- Nội dung ủy thác: MB Capital dùng vốn ủy thác để thực đầu tư vào chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu hoặc gửi tiền tại các ngân hàng đã được các bên quy định trong hợp đồng;
- Tài sản ủy thác: bằng tiền;
- Thời hạn: theo từng hợp đồng cụ thể nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực;

7 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

- Nội dung hợp tác:
  + Quản lý và vận hành Nhà Xưởng cho thuê;
  + Phát triển hệ thống điện mặt trời, dịch vụ logistics, đầu tư tài chính và bất động sản khác.
- Hình thức góp vốn: bằng tiền.
- Thời hạn: đến ngày 17 tháng 05 năm 2060.
- Phân chia kết quả:
  + Nhóm Công ty sẽ nhận toàn bộ doanh thu từ cho thuê nhà xưởng;
  + Thế Hệ Mới sẽ nhận toàn bộ sẽ được hưởng toàn bộ doanh thu từ hoạt động đầu tư khác.

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

8 . NỢ NGẮN HẠN ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc (Trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi (Trình bày lại)
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
Các khoản khác	16.031.954.367	1.557.491.832	16.081.954.367	2.332.800.067
	20.105.133.367	**1.557.491.832**	**20.155.133.367**	**2.332.800.067**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc (Trình bày lại)	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	13.518.270.730	-
Nguyên liệu, vật liệu	36.063.997.238	(177.264.980)	49.296.131.100	(177.264.980)
Công cụ, dụng cụ	2.294.286.977	-	1.106.529.084	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	72.773.747.348	-	45.676.955.158	-
Thành phẩm	23.116.801.041	(773.246.416)	63.159.647.641	(773.246.416)
Hàng hoá	3.121.054.606	(77.160)	3.213.059.466	(77.160)
	137.369.887.210	**(950.588.556)**	**175.970.593.179**	**(950.588.556)**

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	54.249.690.965	32.225.839.199
Khác	18.524.056.383	13.451.115.959
	72.773.747.348	**45.676.955.158**

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc (Trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu tái định cư Bến Sắn	89.534.917.962	89.534.917.962	87.554.304.327	87.554.304.327
- Dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068	58.151.497.068	58.151.497.068
- Khác	14.398.528.170	14.398.528.170	14.398.528.170	14.398.528.170
	162.084.943.200	**162.084.943.200**	**160.104.329.565**	**160.104.329.565**

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời	1.268.942.446.125	1.268.942.446.125	1.065.190.817.018	1.065.190.817.018
- Dự án KCN Đông Nam	204.744.565.222	204.744.565.222	234.721.120.963	234.721.120.963
- Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	474.541.371.630	474.541.371.630	587.392.039.967	587.392.039.967
- Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	163.471.007.708	163.471.007.708	174.929.583.888	174.929.583.888
- Dự án Cảng Thanh Phước	78.116.423.351	78.116.423.351	80.327.752.996	80.327.752.996
- Khác	15.739.303.287	15.739.303.287	15.383.644.252	15.383.644.252
	2.205.555.117.323	**2.205.555.117.323**	**2.157.944.959.084**	**2.157.944.959.084**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	646.452.350.389	1.236.545.509.357	283.734.634.370	7.638.238.193	1.415.636.364	2.175.786.368.673
- Tăng trong kỳ	17.194.648.629	27.353.950.903	19.272.592.106	1.666.478.898	-	65.487.670.536
- Thanh lý, nhượng bán	-	(314.650.000)	-	-	-	(314.650.000)
Số dư cuối kỳ	**663.646.999.018**	**1.263.584.810.260**	**303.007.226.476**	**9.304.717.091**	**1.415.636.364**	**2.240.959.389.209**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	249.297.630.733	479.963.360.763	145.798.346.778	5.040.418.244	568.053.085	880.667.809.603
- Khấu hao trong kỳ	29.941.980.237	92.236.468.605	24.699.515.460	752.078.533	108.772.722	147.738.815.557
- Thanh lý, nhượng bán	-	(314.650.000)	-	-	-	(314.650.000)
Số dư cuối kỳ	**279.239.610.970**	**571.885.179.368**	**170.497.862.238**	**5.792.496.777**	**676.825.807**	**1.028.091.975.160**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	397.154.719.656	756.582.148.594	137.936.287.592	2.597.819.949	847.583.279	1.295.118.559.070
Tại ngày cuối kỳ	**384.407.388.048**	**691.699.630.892**	**132.509.364.238**	**3.512.220.314**	**738.810.557**	**1.212.867.414.049**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	6.638.815.956	3.420.308.655	10.059.124.611
- Mua trong kỳ	-	979.690.000	979.690.000
Số dư cuối kỳ	**6.638.815.956**	**4.399.998.655**	**11.038.814.611**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	3.025.687.032	2.376.615.625	5.402.302.657
- Khấu hao trong kỳ	126.039.384	204.971.537	331.010.921
Số dư cuối kỳ	**3.151.726.416**	**2.581.587.162**	**5.733.313.578**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.613.128.924	1.043.693.030	4.656.821.954
Tại ngày cuối kỳ	**3.487.089.540**	**1.818.411.493**	**5.305.501.033**

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.203.565.709.778	6.201.588.720.263	7.405.154.430.041
- Tăng trong kỳ	133.373.244.716	315.630.443.841	449.003.688.557
Số dư cuối kỳ	**1.336.938.954.494**	**6.517.219.164.104**	**7.854.158.118.598**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	245.635.056.359	999.721.359.326	1.245.356.415.685
- Khấu hao trong kỳ	81.240.092.796	110.419.001.721	191.659.094.517
Số dư cuối kỳ	**326.875.149.155**	**1.110.140.361.047**	**1.437.015.510.202**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	957.930.653.419	5.201.867.360.937	6.159.798.014.356
Tại ngày cuối kỳ	**1.010.063.805.339**	**5.407.078.803.057**	**6.417.142.608.396**

Thuyết minh bổ sung

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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	517.366.773.756	456.351.069.230
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	191.659.094.517	168.757.271.993

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 09 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.

14 . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh *(*)*	278.899.200.000	819.115.200.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	29.427.262.837	21.361.295.123
	308.326.462.837	**840.476.495.123**

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

Hợp đồng số	Nội dung hợp tác	Giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp	Thời hạn	Phân chia kết quả
10/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	278.899.200.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng

15 . CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 53.012.126.893 VND (9 tháng đầu năm 2025 là 45.930.878.720 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.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	168.682.369.205	51.097.631.773
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TP. HCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.060.543.829	10.385.641.928
- Công ty Điện lực Đồng Nai - Chi nhánh tổng công ty Điện lực Miền Nam TNHH	14.996.636.148	12.727.545.684
- Phải trả các đối tượng khác	60.838.314.125	70.954.659.553
	263.577.863.307	**145.165.478.938**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	515.646.590	928.806.367
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	24.714.055.504	13.058.259
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	56.721.332	56.772.087
Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn	10.146.978	61.461.123
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	14.272.220	55.367.483
Khác	12.559.418.829	24.062.013.594
	37.870.261.453	**25.177.478.913**

18 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Cổ tức cho cổ đông thiểu số từ lợi nhuận năm 2007-2020 (*)	344.664.192	1.328.344.192
Cổ tức cho cổ đông thiểu số từ lợi nhuận năm 2025	551.000.000	-
	895.664.192	**1.328.344.192**

(*) Khoản phải trả này chủ yếu bao gồm số cổ tức đã được Công ty con quyết định phân phối cho các cổ đông không kiểm soát theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nhưng đến ngày 30/09/2026 các cổ đông này chưa đến nhận. Công ty con tiếp tục theo dõi và thực hiện chi trả khi các cổ đông thực hiện thủ tục nhận cổ tức theo quy định.

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	7.400.019.138	143.518.993.489	139.004.844.542	-	11.914.168.085
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.235.309.176	304.417.693.657	293.167.984.828	383.502.411.694	2.602.715.932	213.450.673.547
Thuế Thu nhập cá nhân	-	2.462.819.108	39.803.374.744	42.433.709.350	390.755.612	223.240.114
Thuế bảo vệ môi trường	-	25.979.859	328.354.641	323.525.500	-	30.809.000
Các loại thuế khác	-	-	4.240.000	4.240.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	354.226.929	354.226.929	-	-
	3.235.309.176	**314.306.511.762**	**477.177.174.631**	**565.622.958.015**	**2.993.471.544**	**225.618.890.746**

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

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	9.544.189.984	5.749.577.752
- Chi phí xây dựng	148.425.647	1.398.425.647
- Chi phí hoạt động sản xuất	2.303.963.264	1.664.159.595
- Chi phí phải trả khác	25.912.442	-
	12.022.491.337	**8.812.162.994**
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	3.262.768.462.960	3.087.350.780.244
	3.262.768.462.960	**3.087.350.780.244**

21 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	456.914.983.727	398.563.439.195
- Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	309.131.963	444.400.000
	457.224.115.690	**399.007.839.195**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	14.620.043.032.320	12.976.350.665.547
	14.620.043.032.320	**12.976.350.665.547**

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

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	69.014.476.921	219.025.778.324
- Phí duy tu cơ sở hạ tầng	59.531.788.698	37.293.104.356
- Phải trả thanh lý hợp đồng thuê đất (*)	68.099.548.450	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.731.826.843	13.002.802.533
	209.377.640.912	**269.321.685.213**

(*) Trong kỳ, Công ty TNHH Baikai Industry Việt Nam ("Baikai") và Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam ("Billion") đã thỏa thuận chuyển đổi một phần diện tích đất đang cho Baikai thuê sang Billion. Công ty đang hỗ trợ các bên hoàn tất các thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất thuê đối với phần diện tích này theo quy định hiện hành. Theo đó, khoản tiền thuê đất trả trước tương ứng với phần diện tích đất được chuyển đổi được Công ty ghi nhận vào khoản phải trả khác để chờ thực hiện hoàn trả cho Baikai và thu lại từ Billion với số tiền là 16.957.424.911 VND.

b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	128.325.916.618	106.540.859.898
	128.325.916.618	**106.540.859.898**

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn Ngân hàng	**3.544.140.848.839**	**3.544.140.848.839**	**4.995.666.589.764**	**4.165.810.359.444**	**4.373.997.079.159**	**4.373.997.079.159**
- *Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức* (1)	1.253.959.535.430	1.253.959.535.430	1.770.333.156.876	2.014.303.105.037	1.009.989.587.269	1.009.989.587.269
- *Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn* (2)	362.745.040.266	362.745.040.266	1.128.310.329.531	836.784.166.152	654.271.203.645	654.271.203.645
- *Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư* (3)	552.558.543.120	552.558.543.120	651.046.941.205	211.743.205.124	991.862.279.201	991.862.279.201
- *Ngân hàng MB - CN Đông Sài Gòn* (4)	608.193.821.509	608.193.821.509	538.699.083.251	227.948.076.076	918.944.828.684	918.944.828.684
- *Ngân hàng VIB - CN Sài Gòn* (5)	289.759.782.541	289.759.782.541	73.975.680	289.833.758.221	-	-
- *Ngân hàng TMCP Á Châu* (6)	476.924.125.973	476.924.125.973	804.660.163.645	483.066.039.858	798.518.249.760	798.518.249.760
- *Ngân hàng khác*	-	-	102.542.939.576	102.132.008.976	410.930.600	410.930.600
Nợ dài hạn đến hạn trả	**204.277.400.000**	**204.277.400.000**	**174.208.050.000**	**153.208.050.000**	**225.277.400.000**	**225.277.400.000**
- *Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư* (7)	10.526.400.000	10.526.400.000	7.894.800.000	7.894.800.000	10.526.400.000	10.526.400.000
- *Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức* (8)	180.268.000.000	180.268.000.000	135.201.000.000	135.201.000.000	180.268.000.000	180.268.000.000
- *Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn* (9)	12.000.000.000	12.000.000.000	30.000.000.000	9.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
- *Ngân hàng khác*	1.483.000.000	1.483.000.000	1.112.250.000	1.112.250.000	1.483.000.000	1.483.000.000
	3.748.418.248.839	**3.748.418.248.839**	**5.169.874.639.764**	**4.319.018.409.444**	**4.599.274.479.159**	**4.599.274.479.159**

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- *Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư* (7)	78.947.200.000	78.947.200.000	-	7.894.800.000	71.052.400.000	71.052.400.000
- *Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức* (8)	991.474.000.000	991.474.000.000	-	135.201.000.000	856.273.000.000	856.273.000.000
- *Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn* (9)	200.000.000.000	200.000.000.000	-	9.000.000.000	191.000.000.000	191.000.000.000
- *Ngân hàng khác*	2.966.000.000	2.966.000.000	-	1.112.250.000	1.853.750.000	1.853.750.000
	1.273.387.200.000	**1.273.387.200.000**	-	**153.208.050.000**	**1.120.179.150.000**	**1.120.179.150.000**
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	*(204.277.400.000)*	*(204.277.400.000)*	*(174.208.050.000)*	*(153.208.050.000)*	*(225.277.400.000)*	*(225.277.400.000)*
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	***1.069.109.800.000***	***1.069.109.800.000***			***894.901.750.000***	***894.901.750.000***

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

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/26/038 ngày 24/07/2026, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 1.700 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp

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

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 363/2026-HĐCVHM/NHCT946-0305268812 ngày 15/09/2026 với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 900 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 15/09/2027;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(3) Hợp đồng cấp tín dụng số: 01/2026/10741721/HĐTD ngày 24/09/2026, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng số: 357294.25.280.31820661.TD ngày 27/11/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước của Khách Hàng tại các KCN;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 25/11/2026;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(5) Hợp đồng cấp tín dụng số: 1014998.26 ngày 28/04/2026, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(6) Hợp đồng cấp tín dụng số: CLO.DN.6054.050226 ngày 28/04/2026, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

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

(7) Hợp đồng cấp tín dụng số: 02/2023/10741721/HĐTD, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Cho vay trả nợ trước hạn dự án thuộc "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê Minh Xuân 3;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.

(8) Hợp đồng cấp tín dụng số: 038/016/24/026 ngày 28/06/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 1.509 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Tài trợ chi phí thực hiện công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời (giai đoạn 3);
+ Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

(9) Hợp đồng cấp tín dụng số: 415/2025-HDCVDAĐT/NHCT946-VRG ngày 31/10/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư của các Dự án điện mặt trời;
+ Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**2.105.334.030.000**	**329.572.236.184**	**207.000.000.000**	**1.697.778.058.332**	**4.339.684.324.516**
Tăng vốn trong kỳ trước	315.795.400.000	-	-	(315.795.400.000)	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	1.001.854.427.075	1.001.854.427.075
Chia cổ tức	-	-	-	(147.373.382.100)	(147.373.382.100)
Trích lập các Quỹ	-	213.180.397.565	-	(318.261.855.558)	(105.081.457.993)
Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	-	-	-	(15.345.000.000)	(15.345.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**2.421.129.430.000**	**542.752.633.749**	**207.000.000.000**	**1.902.856.847.749**	**5.073.738.911.498**
Số dư đầu kỳ này	**2.421.129.430.000**	**542.752.633.748**	**207.000.000.000**	**1.981.761.384.742**	**5.152.643.448.490**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.077.991.715.970	1.077.991.715.970
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(968.451.772.000)	(968.451.772.000)
Trích lập các Quỹ (*)	-	-	-	(86.134.767.098)	(86.134.767.098)
Hoàn nhập các quỹ (*)	-	(328.914.876.022)	-	328.914.876.022	-
Số dư cuối năm này	**2.421.129.430.000**	**213.837.757.726**	**207.000.000.000**	**2.334.081.437.636**	**5.176.048.625.362**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 21/04/2026, các cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và thông qua việc hoàn nhập toàn bộ số dư tài khoản "Quỹ đầu tư phát triển" về "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối".

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	479.153.850.000	19,79%	479.153.850.000	19,79%
Ông Trần Mạnh Hùng	172.102.800.000	7,11%	209.102.800.000	8,64%
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	217.808.400.000	9,00%	217.808.400.000	9,00%
Ông Lư Thanh Nhã	183.065.460.000	7,56%	183.065.460.000	7,56%
Các cổ đông khác	1.368.998.920.000	56,54%	1.331.998.920.000	55,01%
	2.421.129.430.000	**100%**	**2.421.129.430.000**	**100%**

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*2.421.129.430.000*	*2.105.334.030.000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	-	*315.795.400.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*2.421.129.430.000*	*2.421.129.430.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- *Cổ tức công bố cho cổ đông của công ty mẹ*	*968.451.772.000*	*147.373.382.100*
- *Cổ tức đã trả bằng tiền cho cổ đông của công ty mẹ*	*(968.451.772.000)*	*(147.373.382.100)*

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	242.112.943	242.112.943
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	242.112.943	242.112.943
- *Cổ phiếu phổ thông*	*242.112.943*	*242.112.943*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	242.112.943	242.112.943
- *Cổ phiếu phổ thông*	*242.112.943*	*242.112.943*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	5.730.317.982.158	5.185.348.861.897
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	121.261.293.107	82.816.241.807
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	514.784.436.920	431.803.823.030
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	341.806.164.831	310.527.695.229
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	45.440.294.516	14.742.820.418
Doanh thu bán bất động sản	74.383.758.583	136.819.380.243
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	174.968.022.813	142.420.449.803
	7.002.961.952.928	**6.304.479.272.427**

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	-	124.130.665
Giảm giá hàng bán	-	57.085.410
	-	**181.216.075**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	5.233.340.798.065	4.745.455.399.960
Giá vốn hàng hoá, thành phẩm đã bán	95.334.636.928	71.615.360.527
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	276.405.048.698	218.861.227.304
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	106.033.585.950	98.746.641.603
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	41.884.520.932	12.892.491.777
Giá vốn bán bất động sản	31.075.181.720	58.637.808.893
Giá vốn dịch vụ khác	146.687.634.308	120.631.863.352
	5.930.761.406.601	**5.326.840.793.416**

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	602.038.213.691	376.410.675.645
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	16.480.664.617	124.217.733.588
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.239.200.000	20.784.690.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	22.377.592.134	97.765.281.105
	646.135.670.442	**619.178.380.338**

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	211.430.146.962	116.978.554.471
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	943.627.763	1.034.205.581
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	44.725.942.864	31.279.590.754
Chi phí tài chính khác	10.463.095.217	2.993.158.718
	267.562.812.806	**152.285.509.524**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.526.558.169	2.772.340.230
Chi phí môi giới	25.571.983.952	38.585.971.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.565.404	49.468.736
Chi phí khác	5.005.360.278	5.824.102.391
	33.165.467.803	**47.231.882.643**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	41.538.042.194	37.081.396.349
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.660.666.849	3.311.006.093
Chi phí dự phòng	725.308.235	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.536.277.610	4.403.925.681
Chi phí khác	25.724.334.047	19.382.638.282
	75.184.628.935	**64.178.966.405**

32 . THU NHẬP KHÁC

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	67.849.541.263	-
Thu nhập khác	10.785.227.146	8.067.229.575
	78.634.768.409	**8.067.229.575**

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.384.239.248.420	4.889.647.234.713
Chi phí khấu hao	338.844.970.067	317.078.916.723
Chi phí nguyên vật liệu và chi phí khác	316.027.284.852	231.525.491.028
	6.039.111.503.339	**5.438.251.642.464**

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	205.612.566.437	189.831.489.236
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	86.255.406.081	81.766.539.395
	291.867.972.518	**271.598.028.631**

35 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	123.680.523.244	128.030.328.091
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**123.680.523.244**	**128.030.328.091**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(4.349.804.848)	81.528.444
	(4.349.804.848)	**81.528.444**

36 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025 (Trình bày trước đây)	9 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
	VND	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	1.077.991.715.970	1.001.854.427.075	1.001.854.427.075
Các khoản điều chỉnh	(97.533.633.963)	(89.967.245.506)	(72.650.821.091)
- *Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)*	*(97.533.633.963)*	*(89.967.245.506)*	*(72.650.821.091)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	980.458.082.007	911.887.181.569	929.203.605.984
Bình quân của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	242.112.943	242.112.943	242.112.943
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.050**	**4.138**	**3.838**

(*) 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 kế toán 9 tháng đầu 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 thế chưa phân phối của năm 2025 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 21 tháng 4 năm 2026.

37 . LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Số đầu năm	661.340.036.711	528.136.957.528
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	100.317.497.502	99.941.626.354
Góp thêm	-	22.500.000.000
Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	-	15.345.000.000
Chia cổ tức	(186.645.700.000)	(43.952.140.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.617.281.789)	(4.905.747.435)
Khác	-	5.851.271.927
Số cuối năm	**568.394.552.424**	**622.916.968.374**

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

		9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	4.993.840.318.839	4.684.540.734.238
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	4.317.192.138.519	3.693.038.409.520

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

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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2026:

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ và cùng kỳ năm trước gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
			VND	VND
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	3.878.470.563	11.236.013.841
		Thu hồi tạm ứng	3.558.142.459	12.855.204.041
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	47.830.504.848	46.214.586.637
		Chia cổ tức	87.123.360.000	13.257.902.700
		Cổ tức được chia	-	30.901.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	191.661.540.000	29.165.887.100

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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	1.921.933.000	991.811.000
Ông Bạch Vân Nhạn	1.098.675.500	511.630.000
Ông Phạm Văn Đông	1.102.265.500	515.030.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	839.000.000	135.560.000
Ông Phạm Hồng Hải	10.000.000	10.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	1.293.392.167	563.596.500
Ông Tăng Đông Lai	482.485.667	346.258.000
Ông Huỳnh Hữu Tín	-	10.000.000
Ông Dương Duy Phú	-	-
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lư Thanh Nhã	1.697.173.000	888.501.000
Ông Phan Quốc Thắng	1.423.418.000	667.003.000
Ông Đặng Ánh Hào	932.783.000	737.631.000
Ông Trần Ngọc Vân	724.124.000	728.091.000
Kế Toán trưởng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	1.231.058.833	553.257.000
TỔNG CỘNG	**12.756.308.667**	**6.658.368.500**

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Phải thu ngắn hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng	635.612.318.613	635.242.573.439

41 . 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.

41 . 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:

	Cho thuê và cung cấp các tiện ích KCN	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	6.669.274.789.446	407.509.112.387	(73.821.948.905)	7.002.961.952.928
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.027.182.186.763	176.088.018.346	(131.069.658.782)	1.072.200.546.327
Chi phí không phân bổ				(108.350.096.738)
Lợi nhuận từ công ty liên kết				47.830.504.848
Doanh thu tài chính				646.135.670.442
Chi phí tài chính				(267.562.812.806)
Lợi nhuận khác				75.573.569.069
Lợi nhuận trước thuế				1.465.827.381.142
Chi phí thuế TNDN				(291.867.972.518)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				4.349.804.848
Lợi nhuận sau thuế				1.178.309.213.472
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				100.317.497.502
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**1.077.991.715.970**
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	569.404.747.983	-	-	569.404.747.983
Khấu hao và hao mòn	(318.999.525.533)	(20.729.395.462)	-	(339.728.920.995)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	15.625.363.090.620	864.096.359.356	(180.221.144.897)	16.309.238.305.079
Tài sản không phân bổ				14.913.838.006.716
Tổng tài sản				**31.223.076.311.795**
Nợ phải trả bộ phận	24.814.661.873.787	67.925.246.110	(43.226.187.186)	24.839.360.932.711
Nợ phải trả không phân bổ				639.272.201.298
Tổng nợ phải trả				**25.478.633.134.009**

41 . 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:

	Cho thuê và cung cấp các tiện ích KCN	Các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025				
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	6.076.218.293.923	286.493.411.685	(58.413.649.256)	6.304.298.056.352
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	962.909.027.160	124.168.158.122	(109.619.922.346)	977.457.262.936
Chi phí không phân bổ				(111.410.849.048)
Lợi nhuận từ công ty liên kết				46.214.586.637
Doanh thu tài chính				619.178.380.338
Chi phí tài chính				(152.285.509.524)
Lợi nhuận khác				(5.678.260.835)
Lợi nhuận trước thuế				1.373.475.610.504
Chi phí thuế TNDN				(271.598.028.631)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(81.528.444)
Lợi nhuận sau thuế				1.101.796.053.429
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				99.941.626.354
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				**1.001.854.427.075**
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	392.355.368.501	-	-	392.355.368.501
Khấu hao và hao mòn	(296.232.135.472)	(20.846.781.251)	-	(317.078.916.723)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	16.274.987.779.413	896.571.796.266	(132.718.236.140)	17.038.841.339.539
Tài sản không phân bổ				11.371.272.104.788
Tổng tài sản	**16.274.987.779.413**	**896.571.796.266**	**(132.718.236.140)**	**28.410.113.444.327**
Nợ phải trả bộ phận	22.093.029.602.344	69.887.496.278	(16.912.892.702)	22.146.004.205.920
Nợ phải trả không phân bổ				567.453.358.535
Tổng nợ phải trả				**22.713.457.564.455**

42 . TRÌNH BÀY SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu đầu kỳ tương ứng trên báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với quy định trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 áp dụng báo cáo tài chính của năm hiện hành. Chi tiết như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	01/01/2026 (Trình bày trước đây)	Trình bày lại	01/01/2026 (Trình bày lại)
112	Các khoản tương đương tiền	571.077.017.263	2.797.974.887	573.874.992.150
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.872.981.071.759	5.165.013.020.660	10.037.994.092.419
124	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	4.927.860.000.000	(4.927.860.000.000)	-
135	Phải thu ngắn hạn khác	3.212.169.916.487	(530.675.947.443)	2.681.493.969.044
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.307.694.411)	3.485.361.111	(17.822.333.300)
141	Hàng tồn kho	263.524.897.506	(87.554.304.327)	175.970.593.179
215	Phải thu dài hạn khác	1.321.060.949.907	290.636.184.773	1.611.697.134.680
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	72.550.025.238	87.554.304.327	160.104.329.565
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	30.000.000.000	88.767.123	30.088.767.123
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.328.344.192	1.328.344.192
320	Phải trả ngắn hạn khác	270.650.029.405	(1.328.344.192)	269.321.685.213

(*) Chỉ tiêu này tương ứng với Mã số 135 trên Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200, Thông tư 99 không trình bày chỉ tiêu này.

42 . TRÌNH BÀY SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	9 tháng năm 2025 (Trình bày trước đây)	Trình bày lại	9 tháng năm 2025 (Trình bày lại)
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(468.437.837.803)	259.400.329.349	(209.037.508.454)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(392.355.368.501)	(259.433.796.490)	(651.789.164.991)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(13.282.964.468.014)	1.911.144.180.273	(11.371.820.287.741)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	10.476.673.589.642	(1.911.144.180.273)	8.565.529.409.369
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	645.596.058.368	577.172.278	646.173.230.646
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	630.666.032.741	543.705.137	631.209.737.878

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Tấn Kiệt	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã