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 20:12:17 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 tình hình tài chính riêng	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-38

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 riêng 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 là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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, Khu công nghiệp Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng 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 kết thúc cùng ngày, 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 .

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 RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 *(Trình bày lại)* VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**12.845.458.912.285**	**10.906.544.572.222**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**221.168.145.554**	**688.082.081.693**
111	1. Tiền		154.429.462.073	187.195.269.436
112	2. Các khoản tương đương tiền		66.738.683.481	500.886.812.257
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**8.704.562.116.920**	**6.545.731.015.044**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.792.386.699.665	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		6.912.175.417.255	6.545.731.015.044
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**2.982.070.508.858**	***2.784.817.955.919***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	430.929.107.829	367.314.216.601
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	93.508.117.957	69.240.629.145
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.461.689.703.271	*2.352.319.530.372*
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	08	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
137	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**90.170.019.643**	**92.068.627.201**
141	1. Hàng tồn kho		90.170.019.643	92.068.627.201
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**847.488.121.310**	**795.844.892.365**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	9.142.181.842	7.236.354.064
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		837.955.183.856	788.608.538.301
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	390.755.612	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**11.212.617.859.617**	**11.004.521.721.365**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**740.622.427.723**	**740.589.417.868**
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	740.622.427.723	740.589.417.868
220	**II. Tài sản cố định**		**1.088.026.957.487**	**1.164.891.234.292**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.086.868.284.169	1.164.124.927.388
222	- *Nguyên giá*		*1.911.928.138.508*	*1.856.562.417.565*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(825.059.854.339)*	*(692.437.490.177)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.158.673.318	766.306.904
228	- *Nguyên giá*		*2.798.998.655*	*2.278.308.655*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(1.640.325.337)*	*(1.512.001.751)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**5.204.399.305.547**	**4.976.070.004.046**
241	- *Nguyên giá*		*6.351.388.597.502*	*5.959.764.172.531*
242	- *Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(1.146.989.291.955)*	*(983.694.168.485)*
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**2.139.204.520.050**	**2.085.206.732.827**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		147.686.415.030	145.705.801.395
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.991.518.105.020	1.939.500.931.432
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**2.011.920.115.383**	**2.017.016.115.383**
261	1. Đầu tư vào công ty con		1.345.278.689.475	1.345.278.689.475
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		687.961.357.124	687.961.357.124
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(21.319.931.216)	(16.223.931.216)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**28.444.533.427**	**20.748.216.949**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	28.444.533.427	20.748.216.949
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**24.058.076.771.902**	**21.911.066.293.587**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**20.030.497.695.278**	**18.103.933.436.733**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**6.033.679.753.043**	**4.992.075.431.514**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	17	248.863.287.607	111.273.164.872
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	25.316.140.488	1.059.800.115
314	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	148.108.756.425	204.014.034.603
315	4.	Phải trả người lao động		2.212.813.081	7.373.163.084
316	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	9.875.424.526	7.330.812.294
319	6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	332.307.134.909	289.661.929.499
320	7.	Phải trả ngắn hạn khác	21	169.215.772.806	185.693.279.199
321	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	4.597.380.548.559	3.740.935.248.839
323	9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		500.399.874.642	444.733.999.009
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**13.996.817.942.235**	**13.111.858.005.219**
334	1.	Chi phí phải trả dài hạn	20	2.652.770.224.102	2.512.372.036.502
337	2.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	22	10.237.346.957.182	9.337.709.253.506
338	3.	Phải trả dài hạn khác	21	122.667.425.938	100.492.903.938
339	4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	894.531.000.000	1.067.626.800.000
342	5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	89.502.335.013	93.657.011.273
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**23**	**4.027.579.076.624**	**3.807.132.856.854**
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		-	328.914.876.022
420	3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.606.449.646.624	1.057.088.550.832
420a	-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*346.550.722.153*	*206.879.452.277*
420b	-	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.259.898.924.471*	*850.209.098.555*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**24.058.076.771.902**	**21.911.066.293.587**

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 RIÊNG

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**	**24**	**2.155.013.789.773**	**1.981.202.155.592**	**6.102.315.962.711**	**5.570.541.430.033**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch**		**2.155.013.789.773**	**1.981.202.155.592**	**6.102.315.962.711**	**5.570.541.430.033**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**25**	**1.855.717.989.752**	**1.652.409.800.623**	**5.235.576.079.972**	**4.746.443.794.597**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**299.295.800.021**	**328.792.354.969**	**866.739.882.739**	**824.097.635.436**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	156.565.155.379	129.690.692.472	892.464.492.909	433.682.134.693
23	6. Chi phí tài chính	27	93.089.860.866	34.150.510.422	220.368.548.014	119.541.268.790
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*88.779.745.100*	*45.562.315.539*	*211.275.264.507*	*116.771.350.304*
25	7. Chi phí bán hàng	28	1.546.681.580	35.932.389.042	30.278.017.714	44.236.532.911
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	12.479.115.236	10.330.600.500	48.185.911.608	40.291.127.769
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**348.745.297.718**	**378.069.547.477**	**1.460.371.898.312**	**1.053.710.840.659**
31	10. Thu nhập khác		224.187.902	329.854.795	1.133.404.641	3.547.402.034
32	11. Chi phí khác		26.177.681	305	148.488.305	7.261.613.670
40	**12. Lợi nhuận khác**		**198.010.221**	**329.854.490**	**984.916.336**	**(3.714.211.636)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**348.943.307.939**	**378.399.401.967**	**1.461.356.814.648**	**1.049.996.629.023**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	71.326.801.881	71.395.522.126	205.612.566.437	189.831.489.236
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	(1.410.554.640)	(1.368.019.295)	(4.154.676.260)	(4.026.428.873)
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**279.027.060.698**	**308.371.899.136**	**1.259.898.924.471**	**864.191.568.660**

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 RIÊNG

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*		*1.461.356.814.648*	*1.049.996.629.023*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		295.161.860.290	272.581.545.541
03	- Các khoản dự phòng		5.096.000.000	2.061.910.063
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(870.623.779.268)	(385.230.773.341)
06	- Chi phí đi vay		211.275.264.507	116.771.350.304
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*1.102.266.160.177*	*1.056.180.661.590*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(155.014.222.809)	(262.553.216.701)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(82.006.077)	32.922.759.915
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.087.703.989.029	1.121.470.921.906
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(9.602.144.256)	260.828.723
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(1.792.386.699.665)	42.367.014.023
14	- Chi phí đi vay đã trả		(207.480.652.275)	(113.530.974.410)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(254.000.000.000)	(203.000.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.834.734.068)	(9.799.720.931)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(243.430.309.944)*	*1.664.318.274.115*
	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		(427.560.730.972)	(585.315.960.285)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.332.167.519.531)	(7.835.233.581.207)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		7.032.375.160.374	5.569.913.482.722
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(18.000.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		788.971.736.214	342.830.961.856
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*61.618.646.085*	*(2.525.805.096.914)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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			
33	- Tiền thu từ đi vay		4.967.614.397.976	4.682.540.734.238
34	- Tiền trả nợ gốc vay		(4.284.264.898.256)	(3.689.926.159.520)
36	- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(968.451.772.000)	(147.373.382.100)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(285.102.272.280)*	*845.241.192.618*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(466.913.936.139)**	**(16.245.630.181)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**688.082.081.693**	**521.177.985.640**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	**221.168.145.554**	**504.932.355.459**

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 RIÊNG

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

1 . THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty là 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

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

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.

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

Chế độ kế toán áp dụng

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 ("Thông tư 200") ngày 22/12/2014.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 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 theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính kỳ này tại Thuyết minh số 36.

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 riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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.

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 giao dịch 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.

2,5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ còn số dư nguyên tệ thì doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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, doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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

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 được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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:

- Việc trích lập dự phòng cho sự giảm giá trị của khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng đáng tin cậy về sự giảm giá trị của các khoản đầu tư đó tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính;
- Sự tăng giảm số dư dự phòng được ghi nhận vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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.

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:
- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

2.10 . Tài sản cố định

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	05 - 48	năm
-	Máy móc, thiết bị khác	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

2.11 . Bất động sản đầu tư

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
-	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	50	năm

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

2.12 . 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.

2.13 . 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 chờ phân bổ 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.

2.14 . 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.

2.15 . Vay

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 bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . 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.

2.17 . 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 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.

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

2.19 . 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 kế toán về cho thuê tài sản 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.

2.20 . 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 giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm giá trị cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu đã phát hành bởi công ty cổ phần và được mua lại bởi chính công ty đó (cổ phiếu mua lại của chính mình). Việc doanh nghiệp mua lại cổ phiếu của chính mình để hủy bỏ hoặc bán ra hoặc sử dụng cổ phiếu quỹ để tái phát hành hoặc dùng làm cổ phiếu thường được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên báo cáo tình hình tài chính 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển:
  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:
  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.21 . 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 Báo cáo tình hình tài chính;
- 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.

2.21 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.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Đối với doanh thu cho thuê đất đã xây dựng cở sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

2.22 . 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 riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.23 . 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.

2.24 . 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;
- 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.

2.25 . 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.

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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.

2.26 . 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 riêng, 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
	VND	VND
Tiền mặt	876.930.789	746.612.731
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	153.552.531.284	186.448.656.705
Các khoản tương đương tiền (**)	66.738.683.481	500.886.812.257
	221.168.145.554	**688.082.081.693**

(*) Tại ngày 30/09/2026, tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại bao gồm:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	56.247.426.201	18.806.504.017
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	27.621.185.284	106.439.651.917
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	25.676.096.019	9.900.765.767
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	20.031.576.612	32.545.112
Ngân hàng khác	23.976.247.168	51.269.189.892
	153.552.531.284	**186.448.656.705**

(**) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất áp dụng.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) 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
Đầu tư ngắn hạn	**6.912.175.417.255**	**6.912.175.417.255**	-	**6.545.731.015.044**	**6.545.731.015.044**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.688.764.137.803	2.688.764.137.803	-	1.517.610.543.810	1.517.610.543.810	-
Kỳ hạn gốc không quá 12 tháng	*2.688.764.137.803*	*2.688.764.137.803*	-	*1.050.882.872.578*	*1.050.882.872.578*	-
Kỳ hạn gốc trên 12 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	-	-	-	*466.727.671.232*	*466.727.671.232*	-
- Cho vay 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	-
	6.912.175.417.255	**6.912.175.417.255**	-	**6.545.731.015.044**	**6.545.731.015.044**	-

(*) 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.

b) 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
Trái phiếu						
- 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	-	-	-	-
- Khác	228.060.768.007	228.060.768.007	-			
	1.792.386.699.665	**1.792.386.699.665**	-	-	-	-

Tại ngày 30 tháng 9 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.

c) 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
Đầu tư vào Công ty con	**1.345.278.689.475**	**(5.146.021.153)**	**1.345.278.689.475**	**(5.146.021.153)**
- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	530.692.100.000	-	530.692.100.000	-
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	309.380.000.000	-	309.380.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	129.603.789.475	-	129.603.789.475	-
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư VRG Long Đức	65.330.000.000	-	65.330.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	-	32.478.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	9.994.800.000	(5.146.021.153)	9.994.800.000	(5.146.021.153)
Đầu tư vào đơn vị khác	**687.961.357.124**	**(16.173.910.063)**	**687.961.357.124**	**(11.077.910.063)**
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	572.219.447.061	-	572.219.447.061	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	115.741.910.063	(16.173.910.063)	115.741.910.063	(11.077.910.063)
	2.033.240.046.599	**(21.319.931.216)**	**2.033.240.046.599**	**(16.223.931.216)**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Thi công trạm điện, nước, bán tấm quang điện và VPP
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	19,95%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	TP. Hồ Chí Minh	7,57%	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 35.

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
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	90.659.245.478	-	91.090.154.560	-
- Công ty TNHH Billion Industial VN	73.538.485.783	-	46.027.500.850	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	35.987.719.401	-	32.369.638.625	-
- Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	33.231.097.687	-	31.856.235.031	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	197.512.559.480	-	165.970.687.535	-
	430.929.107.829	**-**	**367.314.216.601**	**-**
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)				
	373.572.335	**-**	**390.233.281**	**-**

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 TNHH ĐTXD và CNMT Dương Nhật	16.487.345.454	-	-	-
- Công ty TNHH Tân Việt	10.988.755.524	-	1.619.521.827	-
- Trả trước cho người bán khác	49.029.264.288	(4.073.179.000)	59.773.416.409	(4.073.179.000)
	93.508.117.957	**(4.073.179.000)**	**69.240.629.145**	**(4.073.179.000)**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng đền bù đất	2.421.053.009.471	-	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*	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	15.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.726.265.632	-	1.951.743.117	-
Số dư tài khoản ký quỹ	468.530.437	-	409.321.099	-
Ủy thác đầu tư (*)	17.497.094.377	-	-	-
Phải thu khác	4.944.803.354	-	5.128.087.552	-
	2.461.689.703.271	**-**	**2.352.319.530.372**	**-**
b) Dài hạn				
Tạm ứng cho nhân viên (**)	449.641.946.250	-	449.641.946.250	-
Tạm ứng 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*	-
Ký cược, ký quỹ	344.307.700	-	311.286.845	-
	740.622.427.723	**-**	**740.589.417.868**	**-**

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)

466.139.372.313	-	450.853.288.727	-

(*) 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: khác nhau giữa các hợp đồng ủy thác nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực;

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

8 . DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	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
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
	4.073.179.000	**-**	**4.073.179.000**	**-**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	16.543.911.756	-	6.388.945.798	-
Công cụ, dụng cụ	1.336.218.924	-	5.492.097.917	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	62.496.425.108	-	39.885.988.342	-
Thành phẩm	6.963.644.473	-	37.364.665.554	-
Hàng hoá	2.829.819.382	-	2.936.929.590	-
	90.170.019.643	**-**	**92.068.627.201**	**-**

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Khu dân cư Thuận Lợi	60.655.782.366	38.631.930.600
Khác	1.840.642.742	1.254.057.742
	62.496.425.108	**39.885.988.342**

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	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
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
	147.686.415.030	**147.686.415.030**	**145.705.801.395**	**145.705.801.395**

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

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
KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.266.677.288.627	1.266.677.288.627	1.065.042.855.780	1.065.042.855.780
KCN Lê Minh Xuân 3	490.183.871.790	490.183.871.790	609.801.670.234	609.801.670.234
KCN Đông Nam	205.143.712.626	205.143.712.626	235.143.173.441	235.143.173.441
Khác	29.513.231.977	29.513.231.977	29.513.231.977	29.513.231.977
	1.991.518.105.020	**1.991.518.105.020**	**1.939.500.931.432**	**1.939.500.931.432**

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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	562.771.188.357	1.106.746.628.837	180.945.377.290	6.099.223.081	1.856.562.417.565
- Tăng trong kỳ	9.805.279.036	27.156.620.903	16.882.592.106	1.521.228.898	55.365.720.943
Số dư cuối kỳ	**572.576.467.393**	**1.133.903.249.740**	**197.827.969.396**	**7.620.451.979**	**1.911.928.138.508**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	195.014.245.109	405.996.149.182	87.925.692.754	3.501.403.132	692.437.490.177
- Khấu hao trong kỳ	27.749.547.418	85.170.451.995	18.971.058.525	731.306.224	132.622.364.162
Số dư cuối kỳ	**222.763.792.527**	**491.166.601.177**	**106.896.751.279**	**4.232.709.356**	**825.059.854.339**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	367.756.943.248	700.750.479.655	93.019.684.536	2.597.819.949	1.164.124.927.388
Tại ngày cuối kỳ	**349.812.674.866**	**642.736.648.563**	**90.931.218.117**	**3.387.742.623**	**1.086.868.284.169**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	2.278.308.655	2.278.308.655
- Mua trong kỳ	520.690.000	520.690.000
Số dư cuối kỳ	**2.798.998.655**	**2.798.998.655**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	1.512.001.751	1.512.001.751
- Khấu hao trong kỳ	128.323.586	128.323.586
Số dư cuối kỳ	**1.640.325.337**	**1.640.325.337**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	766.306.904	766.306.904
Tại ngày cuối kỳ	**1.158.673.318**	**1.158.673.318**

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.133.261.854.883	4.826.502.317.648	5.959.764.172.531
- Tăng trong kỳ	140.961.611.717	250.662.813.254	391.624.424.971
Số dư cuối kỳ	**1.274.223.466.600**	**5.077.165.130.902**	**6.351.388.597.502**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	236.570.785.526	747.123.382.959	983.694.168.485
- Khấu hao trong kỳ	77.244.137.310	86.050.986.160	163.295.123.470
Số dư cuối kỳ	**313.814.922.836**	**833.174.369.119**	**1.146.989.291.955**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	896.691.069.357	4.079.378.934.689	4.976.070.004.046
Tại ngày cuối kỳ	**960.408.543.764**	**4.243.990.761.783**	**5.204.399.305.547**

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	411.744.571.163	350.665.536.752
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	163.295.123.470	140.012.175.614

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 năm.

14 . 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 bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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.

15 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí chờ phân bổ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	9.142.181.842	7.236.354.064
	9.142.181.842	**7.236.354.064**
b) Dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	28.444.533.427	20.748.216.949
	28.444.533.427	**20.748.216.949**

16 . VAY

	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	**3.538.140.848.839**	**3.538.140.848.839**	**4.967.614.397.976**	**4.132.169.098.256**	**4.373.586.148.559**	**4.373.586.148.559**
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức [(1)]	1.247.959.535.430	1.247.959.535.430	1.770.333.156.876	2.008.303.105.037	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 - Chi nhánh Chợ Lớn [(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 TNHH MTV Shinhan Việt Nam [(7)]	-	-	74.490.747.788	74.490.747.788	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	**202.794.400.000**	**202.794.400.000**	**173.095.800.000**	**152.095.800.000**	**223.794.400.000**	**223.794.400.000**
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư [(8)]	10.526.400.000	10.526.400.000	7.894.800.000	7.894.800.000	10.526.400.000	10.526.400.000
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức [(9)]	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 [(10)]	12.000.000.000	12.000.000.000	30.000.000.000	9.000.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
	3.740.935.248.839	**3.740.935.248.839**	**5.140.710.197.976**	**4.284.264.898.256**	**4.597.380.548.559**	**4.597.380.548.559**

16 . VAY

	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 [8]	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 [9]	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 [10]	200.000.000.000	200.000.000.000	-	9.000.000.000	191.000.000.000	191.000.000.000
	1.270.421.200.000	**1.270.421.200.000**	**-**	**152.095.800.000**	**1.118.325.400.000**	**1.118.325.400.000**
Trong đó :						
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(202.794.400.000)	(202.794.400.000)	(173.095.800.000)	(152.095.800.000)	(223.794.400.000)	(223.794.400.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**1.067.626.800.000**	**1.067.626.800.000**			**894.531.000.000**	**894.531.000.000**

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

(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.

(7) Hợp đồng cấp tín dụng số: SHBVN/CMC/052023/HDTD/VRG-OP ngày 26/04/2023 với các điều khoản chi tiết sau:
+ Hạn mức tín dụng: 80 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 25/04/2026;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

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

(8) Hợp đồng cấp tín dụng số: 02/2023/10741721/HĐTD, với các điều khoản chi tiết sau:
+ Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Cho vay trả nợ trước hạn dự án thuộc "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê Minh Xuân 3;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.

(9) Hợp đồng cấp tín dụng số: 038/016/24/026 ngày 28/06/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
+ Hạn mức tín dụng: 1.509 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Tài trợ chi phí thực hiện công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời (giai đoạn 3);
+ Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

(10) Hợp đồng cấp tín dụng số: 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.

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) 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 TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.060.543.829	10.385.641.928
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây Dựng Phú An Thành	18.504.365.653	12.829.557.113
- Phải trả đối tượng khác	42.616.008.920	36.960.334.058
	248.863.287.607	**111.273.164.872**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)		
	19.548.772.444	**15.754.237.686**

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Khách hàng KCN Đông Nam	24.714.055.504	13.187.607
Khách hàng KCN Phước Đông	515.646.590	873.442.715
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	56.721.332	56.772.087
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	14.272.220	52.356.104
Các đối tượng khác	15.444.842	64.041.602
	25.316.140.488	**1.059.800.115**

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 Thu nhập doanh nghiệp	-	196.496.189.988	205.612.566.437	254.000.000.000	-	148.108.756.425
Thuế Thu nhập cá nhân	-	7.517.844.615	33.742.795.275	41.651.395.502	390.755.612	-
	-	**204.014.034.603**	**239.355.361.712**	**295.651.395.502**	**390.755.612**	**148.108.756.425**

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 riêng 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 hoạt động sản xuất kinh doanh	209.429.250	209.429.250
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	95.892.850	1.345.892.850
- Chi phí phải trả khác	25.912.442	25.912.442
	9.875.424.526	**7.330.812.294**
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.652.770.224.102	2.512.372.036.502
	2.652.770.224.102	**2.512.372.036.502**

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a)	**Ngắn hạn**		
-	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	31.696.454.521	138.496.955.924
-	Phải trả 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	9.887.981.137	9.903.218.919
		169.215.772.806	**185.693.279.199**

(*) 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	122.667.425.938	100.492.903.938
		122.667.425.938	**100.492.903.938**

c) **Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)**

157.800.000	**154.000.000**

22 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a)	**Ngắn hạn**		
-	Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	332.307.134.909	289.661.929.499
		332.307.134.909	**289.661.929.499**
b)	**Dài hạn**		
-	Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	10.237.346.957.182	9.337.709.253.506
		10.237.346.957.182	**9.337.709.253.506**

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

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**2.105.334.030.000**	**180.678.898.431**	**912.166.997.776**	**3.198.179.926.207**
Tăng vốn trong kỳ trước	315.795.400.000	-	-	**315.795.400.000**
Lãi trong kỳ trước	-	-	555.819.669.497	555.819.669.497
Cổ tức công bố	-	-	(147.373.382.100)	(147.373.382.100)
Trích lập các Quỹ	-	148.235.977.591	(242.118.763.399)	(93.882.785.808)
Số dư cuối kỳ trước	**2.421.129.430.000**	**328.914.876.022**	**1.078.494.521.774**	**3.828.538.827.796**
Số dư đầu kỳ này	**2.421.129.430.000**	**328.914.876.022**	**1.057.088.550.832**	**3.807.132.856.854**
Lãi trong kỳ này	-	-	1.259.898.924.471	1.259.898.924.471
Cổ tức công bố (*)	-	-	(968.451.772.000)	(968.451.772.000)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	(71.000.932.701)	(71.000.932.701)
Hoàn nhập các quỹ (*)	-	(328.914.876.022)	328.914.876.022	-
Số dư cuối kỳ này	**2.421.129.430.000**	**-**	**1.606.449.646.624**	**4.027.579.076.624**

(*) 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 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%**

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

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

c) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
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

d) Cổ tức

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	968.451.772.000	147.373.382.100
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		

Cổ tức trả bằng tiền cho năm tài chính 2025 trong kỳ báo cáo: 4.000 VND/cổ phiếu (cùng kỳ năm 2024: 700 VND/cổ phiếu) theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 21/04/2026.

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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh điện, nước trong KCN	5.367.062.618.432	4.851.593.684.941
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	416.834.552.916	363.096.201.636
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	241.821.922.186	219.016.913.931
Doanh thu bán bất động sản	74.383.758.583	136.819.380.243
Doanh thu bán hàng	2.213.110.594	15.249.282
	6.102.315.962.711	**5.570.541.430.033**
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)	**1.106.461.370**	**1.034.706.158**

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh điện, nước trong KCN	4.894.666.285.440	4.438.252.584.797
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	225.294.320.648	172.681.708.832
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	82.775.149.032	76.859.718.579
Giá vốn bán bất động sản	31.075.181.720	58.637.808.893
Giá vốn hàng hoá	1.765.143.132	11.973.496
	5.235.576.079.972	**4.746.443.794.597**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	398.769.579.268	254.296.373.341
Lãi bán các khoản đầu tư	-	47.805.937.527
Cổ tức, lợi nhuận được chia	471.854.200.000	130.934.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái trong kỳ	130.278.286	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	21.710.435.355	645.423.825
	892.464.492.909	**433.682.134.693**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	211.275.264.507	116.771.350.304
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	5.096.000.000	2.061.910.063
Chi phí tài chính khác	3.997.283.507	708.008.423
	220.368.548.014	**119.541.268.790**

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí môi giới	25.571.983.952	38.585.971.286
Chi phí nhân công	1.619.660.604	1.863.611.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.090.905	4.366.910
Chi phí khác	3.037.282.253	3.782.583.677
	30.278.017.714	**44.236.532.911**

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	26.083.694.670	22.744.279.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.258.264.728	1.619.442.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.477.503.572	3.494.698.142
Chi phí khác	17.366.448.638	12.432.708.226
	48.185.911.608	**40.291.127.769**

30 . 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	4.815.306.080.327	4.418.878.527.815
Chi phí khấu hao tài sản cố định	295.125.568.111	271.202.086.133
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	89.408.860.004	41.850.097.939
Chi phí nhân công	72.833.081.896	66.070.324.609
Chi phí khác bằng tiền	41.366.418.956	32.970.418.781
	5.314.040.009.294	**4.830.971.455.277**

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.461.356.814.648	1.049.996.629.023
Các khoản điều chỉnh tăng	38.560.217.535	30.095.217.155
Các khoản điều chỉnh giảm	(471.854.200.000)	(130.934.400.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.028.062.832.184	949.157.446.178
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**205.612.566.437**	**189.831.489.236**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	196.496.189.988	160.211.913.533
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(254.000.000.000)	(203.000.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**148.108.756.425**	**147.043.402.769**

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

32 . 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 Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	89.502.335.013	93.657.011.273
	89.502.335.013	**93.657.011.273**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.154.676.260)	(4.026.428.873)
	(4.154.676.260)	**(4.026.428.873)**

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	4.967.614.397.976	4.682.540.734.238
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	(4.284.264.898.256)	(3.689.926.159.520)

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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.

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
			VND	VND
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	Mua dịch vụ	55.277.826.556	44.037.965.818
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	218.992.174	212.963.837
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long	Công ty con	Cổ tức được chia	414.000.000.000	96.600.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	281.724.465	273.474.976
		Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát	11.208.147.228	3.499.955.208
		Cổ tức được chia	-	3.247.800.000
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con	Góp vốn	-	18.000.000.000
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	Mua dịch vụ	108.000.000	527.838.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	586.956.078	535.605.512
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ	5.604.347.621	5.566.620.775
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.788.653	12.661.833
		Cổ tức được chia	49.900.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị An Lộc	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	191.661.540.000	29.165.887.100
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	87.123.360.000	13.257.902.700
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	7.954.200.000	-
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS	Chi tạm ứng	3.878.470.563	11.236.013.841
		Thu hồi tạm ứng	3.558.142.459	7.328.150.341

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

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		**373.572.335**	**390.233.281**
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	1.120.356	1.544.514
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	294.034.254	310.322.441
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	78.417.725	78.366.326
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**3.590.092.253**	-
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	3.513.406.853	-
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	76.685.400	-
Phải thu khác		**466.139.372.313**	**450.853.288.727**
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	15.000.000.000	-
Cá nhân	Thành viên	451.139.372.313	450.853.288.727
Phải trả người bán ngắn hạn		**19.548.772.444**	**15.754.237.686**
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	18.504.365.653	12.829.557.113
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	185.425.200	185.425.200
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	858.981.591	1.062.719.199
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	-	1.676.536.174
Phải trả khác		**157.800.000**	**154.000.000**
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	154.000.000	154.000.000
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	3.800.000	-

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

	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
	12.756.308.667	**6.658.368.500**

36 . 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

Mã số	Chỉ tiêu	01/01/2026 *(trình bày trước đây)*	Trình bày lại	01/01/2026 *(Sau khi trình bày lại)*
112	Các khoản tương đương tiền	498.384.581.358	2.502.230.899	500.886.812.257
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.480.684.788.483	5.065.046.226.561	6.545.731.015.044
(*)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.925.000.000.000	(4.925.000.000.000)	-
135	Phải thu ngắn hạn khác	2.785.504.172.605	(433.184.642.233)	2.352.319.530.372
141	Hàng tồn kho	179.622.931.528	(87.554.304.327)	92.068.627.201
215	Phải thu dài hạn khác	449.953.233.095	290.636.184.773	740.589.417.868
251	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	58.151.497.068	87.554.304.327	145.705.801.395

(*) 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.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mã số	Chỉ tiêu	Kỳ trước *(trình bày trước đây)*	Trình bày lại	Kỳ trước *(Sau khi trình bày lại)*
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(521.950.937.727)	259.397.721.026	(262.553.216.701)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(325.882.163.795)	(259.433.796.490)	(585.315.960.285)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(9.746.377.761.480)	1.911.144.180.273	(7.835.233.581.207)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	7.481.057.662.995	(1.911.144.180.273)	5.569.913.482.722
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	520.791.222.604	386.763.036	521.177.985.640
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	504.581.667.887	350.687.572	504.932.355.459

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