

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ SÀI  
GÒN VRG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG  
DN: E=chongviet@saigonvrg.com.vn,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=,  
MST.0305268812, CN=CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG, L=TL,  
TT2-1 Đường D4 KCN Đồng Nam Xã  
Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ  
Chi Minh, S=TP Hồ Chí Minh, C=VN  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2025.07.30 14:45:31+0700  
Font: PDF Reader Version: 2023.2.0

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025



**NỘI DUNG**

|                                            | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 02-03        |
| Báo cáo tài chính riêng                    | 04-37        |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 04-06        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 07-08        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 09-10        |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 11-37        |

## 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 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

### CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 30/06/2025, 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 30 tháng 07 năm 2025  
TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 30/06/2025<br>VND         | 01/01/2025<br>VND         |
|-------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>10.281.785.091.632</b> | <b>8.371.547.737.418</b>  |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 03          | <b>291.764.171.094</b>    | <b>520.791.222.604</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 236.764.171.094           | 166.989.957.405           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 55.000.000.000            | 353.801.265.199           |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 04          | <b>3.021.110.708.029</b>  | <b>2.334.307.873.132</b>  |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | -                         | 42.367.014.023            |
| 123   | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 3.021.110.708.029         | 2.291.940.859.109         |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>5.953.976.199.688</b>  | <b>4.513.558.015.407</b>  |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 05          | 335.167.269.612           | 326.840.936.529           |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 06          | 109.685.043.513           | 29.838.235.697            |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 07          | 2.660.000.000.000         | 1.606.363.830.889         |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 08          | 2.853.180.306.762         | 2.554.571.432.491         |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 09          | (4.073.179.000)           | (4.073.179.000)           |
| 139   | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | 16.758.801                | 16.758.801                |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 10          | <b>268.084.034.826</b>    | <b>255.052.168.112</b>    |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 268.084.034.826           | 255.052.168.112           |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>746.849.977.995</b>    | <b>747.838.458.163</b>    |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 15          | 7.368.253.059             | 5.250.057.034             |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 738.993.662.046           | 742.588.401.129           |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 488.062.890               | -                         |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>11.006.967.860.403</b> | <b>10.424.415.850.577</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>449.953.233.095</b>    | <b>446.394.010.595</b>    |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                     | 08          | 449.953.233.095           | 446.394.010.595           |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>1.241.208.108.040</b>  | <b>1.162.827.013.283</b>  |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 12          | 1.240.919.875.142         | 1.162.506.722.902         |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 1.849.025.783.642         | 1.680.546.733.347         |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (608.105.908.500)         | (518.040.010.445)         |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 13          | 288.232.898               | 320.290.381               |
| 228   | - Nguyên giá                                 |             | 1.660.308.655             | 1.540.308.655             |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (1.372.075.757)           | (1.220.018.274)           |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | 14          | <b>4.814.613.296.597</b>  | <b>4.669.236.523.521</b>  |
| 231   | - Nguyên giá                                 |             | 5.704.455.329.023         | 5.466.983.698.267         |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (889.842.032.426)         | (797.747.174.746)         |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN                                         | Thuyết minh | 30/06/2025<br>VND         | 01/01/2025<br>VND         |
|-------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>11</b>   | <b>2.019.906.836.658</b>  | <b>2.116.555.454.451</b>  |
| 241   | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |             | 58.151.497.068            | 58.151.497.068            |
| 242   | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              |             | 1.961.755.339.590         | 2.058.403.957.383         |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>04</b>   | <b>2.464.152.568.761</b>  | <b>2.009.974.478.824</b>  |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                       |             | 1.345.278.689.475         | 1.327.278.689.475         |
| 253   | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 687.961.357.124           | 687.961.357.124           |
| 254   | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn   |             | (19.087.477.838)          | (5.265.567.775)           |
| 255   | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | 450.000.000.000           | -                         |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>17.133.817.252</b>     | <b>19.428.369.903</b>     |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 15          | 17.133.817.252            | 19.428.369.903            |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>21.288.752.952.035</b> | <b>18.795.963.587.995</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 30/06/2025<br>VND         | 01/01/2025<br>VND         |
|-------|-----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>17.774.736.467.330</b> | <b>15.597.783.661.788</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>5.103.275.008.207</b>  | <b>3.775.709.774.902</b>  |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 17          | 202.395.733.234           | 240.003.937.521           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 18          | 4.454.775.326             | 2.301.279.170             |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 19          | 104.374.823.734           | 166.232.356.084           |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                    |             | 2.212.813.084             | 7.872.496.288             |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 20          | 4.011.217.587             | 3.304.468.388             |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 22          | 323.668.689.212           | 270.583.159.093           |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác                     | 21          | 287.629.252.877           | 263.004.272.243           |
| 320   | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 16          | 3.722.634.871.213         | 2.461.264.007.983         |
| 322   | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   |             | 451.892.831.940           | 361.143.798.132           |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>12.671.461.459.123</b> | <b>11.822.073.886.886</b> |
| 333   | 1. Chi phí phải trả dài hạn                   | 20          | 2.589.830.236.612         | 2.391.449.888.269         |
| 336   | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 22          | 8.926.224.160.745         | 8.187.011.327.273         |
| 337   | 3. Phải trả dài hạn khác                      | 21          | 12.502.699.650            | 12.502.699.650            |
| 338   | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 16          | 1.046.524.000.000         | 1.132.071.200.000         |
| 341   | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 31.a        | 96.380.362.116            | 99.038.771.694            |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>3.514.016.484.705</b>  | <b>3.198.179.926.207</b>  |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | 23          | <b>3.514.016.484.705</b>  | <b>3.198.179.926.207</b>  |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |             | 2.105.334.030.000         | 2.105.334.030.000         |
| 411a  | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 2.105.334.030.000         | 2.105.334.030.000         |
| 418   | 2. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 328.914.876.022           | 180.678.898.431           |
| 421   | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 1.079.767.578.683         | 912.166.997.776           |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 522.674.852.277           | 134.460.550.168           |
| 421b  | LNST chưa phân phối kỳ này                    |             | 557.092.726.406           | 777.706.447.608           |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>21.288.752.952.035</b> | <b>18.795.963.587.995</b> |

Người lập

Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

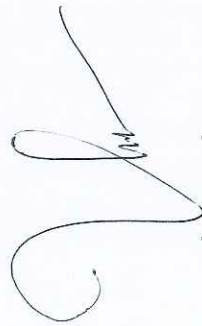
| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | Quý II năm 2025   |  | Quý II năm 2024   |  | 6 tháng đầu năm 2025 |  | 6 tháng đầu năm 2024 |  |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|-------------------|--|-------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
|       |                                                  |             | VND               |  | VND               |  | VND                  |  | VND                  |  |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 24          | 1.920.053.636.637 |  | 1.702.581.766.248 |  | 3.589.339.274.441    |  | 3.260.237.049.602    |  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  |             | -                 |  | -                 |  | -                    |  | -                    |  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 1.920.053.636.637 |  | 1.702.581.766.248 |  | 3.589.339.274.441    |  | 3.260.237.049.602    |  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                              | 25          | 1.646.648.544.241 |  | 1.495.402.314.550 |  | 3.094.033.993.974    |  | 2.851.773.316.585    |  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 273.405.092.396   |  | 207.179.451.698   |  | 495.305.280.467      |  | 408.463.733.017      |  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 26          | 195.955.104.720   |  | 179.756.250.623   |  | 303.991.442.221      |  | 232.658.758.171      |  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                             | 27          | 42.951.579.761    |  | 17.215.203.675    |  | 85.390.758.368       |  | 32.761.365.426       |  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 39.031.564.083    |  | 15.596.682.077    |  | 71.209.034.765       |  | 30.723.346.658       |  |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                              | 28          | 5.928.778.201     |  | 1.533.619.766     |  | 8.304.143.896        |  | 5.790.113.178        |  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 29          | 15.586.244.363    |  | 13.104.805.496    |  | 29.960.527.269       |  | 23.262.232.156       |  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      |             | 404.893.594.791   |  | 355.082.073.384   |  | 675.641.293.155      |  | 579.308.780.428      |  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                |             | 2.602.510.927     |  | 1.410.455.541     |  | 3.217.547.239        |  | 5.459.268.608        |  |
| 32    | 12. Chi phí khác                                 |             | 6.401.128.584     |  | 141.744.500       |  | 7.261.613.365        |  | 153.934.871          |  |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                               |             | (3.798.617.657)   |  | 1.268.711.041     |  | (4.044.066.126)      |  | 5.305.333.737        |  |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

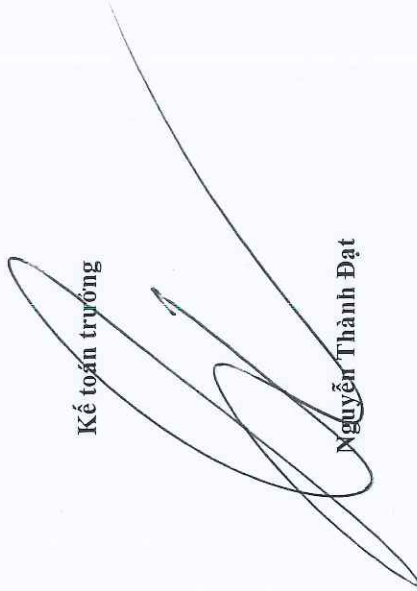
| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | Quý II năm 2025 |  | Quý II năm 2024 |  | 6 tháng đầu năm 2025 |  | 6 tháng đầu năm 2024 |  |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|-----------------|--|-----------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
|       |                                                  |             | VND             |  | VND             |  | VND                  |  | VND                  |  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 401.094.977.134 |  | 356.350.784.425 |  | 671.597.227.029      |  | 584.614.114.165      |  |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30          | 61.447.020.074  |  | 51.093.593.288  |  | 117.162.910.201      |  | 98.287.522.042       |  |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 31.b        | (1.350.476.334) |  | (1.429.526.779) |  | (2.658.409.578)      |  | (2.858.267.571)      |  |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | 340.998.433.394 |  | 306.686.717.916 |  | 557.092.726.406      |  | 489.184.859.694      |  |

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt



Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                       | CHỈ TIÊU                                                                                         | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm     | 6 tháng đầu năm     |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
|                                             |                                                                                                  |             | 2025                | 2024                |
|                                             |                                                                                                  |             | VND                 | VND                 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |                                                                                                  |             |                     |                     |
| 01                                          | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          |             | 671.597.227.029     | 584.614.114.165     |
|                                             | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |             |                     |                     |
| 02                                          | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                                |             | 182.312.813.218     | 147.781.965.902     |
| 03                                          | - Các khoản dự phòng                                                                             |             | 13.821.910.063      | 1.594.089.138       |
| 05                                          | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    |             | (303.505.866.447)   | (231.529.923.032)   |
| 06                                          | - Chi phí lãi vay                                                                                |             | 71.209.034.765      | 30.723.346.658      |
| 08                                          | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 635.435.118.628     | 533.183.592.831     |
| 09                                          | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |             | (259.550.546.839)   | (1.381.606.856.266) |
| 10                                          | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |             | (13.031.866.714)    | 87.330.515.204      |
| 11                                          | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 779.101.765.179     | (99.436.089.920)    |
| 12                                          | - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   |             | 176.356.626         | (4.451.243.577)     |
| 13                                          | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              |             | 42.367.014.023      | -                   |
| 14                                          | - Tiền lãi vay đã trả                                                                            |             | (70.502.285.566)    | (30.464.159.115)    |
| 15                                          | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              |             | (173.000.000.000)   | (116.054.459.211)   |
| 17                                          | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         |             | (3.133.752.000)     | (5.156.962.000)     |
| 20                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    |             | 937.861.803.337     | (1.016.655.662.054) |
| 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                     |             | (120.354.969.755)   | (259.391.622.650)   |
| 22                                          | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                                              |             | -                   | 814.242.424         |
| 23                                          | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          |             | (6.039.990.080.373) | (4.071.112.779.513) |
| 24                                          | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 3.807.184.062.342   | 3.922.105.710.085   |
| 25                                          | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       |             | (18.000.000.000)    | -                   |
| 26                                          | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   |             | -                   | 133.081.726.012     |
| 27                                          | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           |             | 175.821.851.809     | 100.831.164.053     |
| 30                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        |             | (2.195.339.135.977) | (173.671.559.589)   |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                                                                  |             |                     |                     |
| 33                                          | 1. Tiền thu từ đi vay                                                                            |             | 3.102.043.271.879   | 3.668.440.535.124   |
| 34                                          | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           |             | (1.926.219.608.649) | (2.271.891.033.113) |
| 36                                          | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                       |             | (147.373.382.100)   | (109.084.753.800)   |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     |             | 1.028.450.281.130   | 1.287.464.748.211   |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

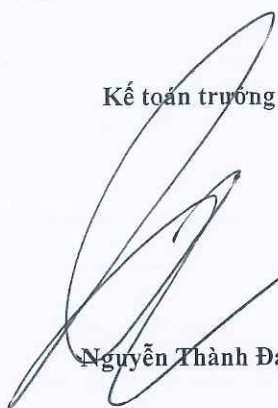
| Mã số | CHỈ TIÊU                         | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm   | 6 tháng đầu năm |
|-------|----------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|
|       |                                  |             | 2025              | 2024            |
|       |                                  |             | VND               | VND             |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   |             | (229.027.051.510) | 97.137.526.568  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm |             | 520.791.222.604   | 655.794.495.566 |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 03          | 291.764.171.094   | 752.932.022.134 |

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.105.334.030.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 2.105.334.030.000 đồng; tương đương 210.533.403 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.

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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.

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:

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

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

## 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 ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* 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 được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định 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.

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

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

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

- |                                   |         |     |
|-----------------------------------|---------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 48 | năm |
| - Máy móc, thiết bị khác          | 05 - 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 lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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 bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án bất động sản được đầu tư nhằm mục đích cho thuê dài hạn của Công ty mà chưa hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 2.13 . Chi phí trả trước

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

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

## 2.14 . 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 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ 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.

**2.19 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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 Bảng cân đối kế toán riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

## 2.20 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

Đối với doanh thu cho thuê đất đã xây dựng cơ 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.

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

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

## 2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

**2.24 . Các bên liên quan**

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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**

|                                 | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 920.064.399            | 547.485.259            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 235.844.106.695        | 166.442.472.146        |
| Các khoản tương đương tiền      | 55.000.000.000         | 353.801.265.199        |
|                                 | <b>291.764.171.094</b> | <b>520.791.222.604</b> |

Tại ngày 30/06/2025, 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.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                        | 30/06/2025               |                          | 01/01/2025               |                          |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | Giá gốc<br>VND           | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá gốc<br>VND           | Giá trị ghi sổ<br>VND    |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b> |                          |                          |                          |                          |
| - Tiền gửi có kỳ hạn   | 3.021.110.708.029        | 3.021.110.708.029        | 2.291.940.859.109        | 2.291.940.859.109        |
|                        | 3.021.110.708.029        | 3.021.110.708.029        | 2.291.940.859.109        | 2.291.940.859.109        |
| <b>Đầu tư dài hạn</b>  |                          |                          |                          |                          |
| - Tiền gửi có kỳ hạn   | 450.000.000.000          | 450.000.000.000          | -                        | -                        |
|                        | 450.000.000.000          | 450.000.000.000          | -                        | -                        |
|                        | <u>3.471.110.708.029</u> | <u>3.471.110.708.029</u> | <u>2.291.940.859.109</u> | <u>2.291.940.859.109</u> |

**b) Chứng khoán kinh doanh**

|                                            | 30/06/2025     |                       | 01/01/2025      |                       |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                                            | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND        |
| - Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh | -              | -                     | -               | 42.367.014.023        |
|                                            | <u>-</u>       | <u>-</u>              | <u>-</u>        | <u>42.367.014.023</u> |
|                                            |                |                       |                 | <u>75.320.000.000</u> |
|                                            |                |                       |                 | <u>75.320.000.000</u> |

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                    | 30/06/2025        |                 | 01/01/2025        |                 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|                                                    | Giá gốc<br>VND    | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND    | Dự phòng<br>VND |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                      |                   |                 |                   |                 |
| - Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC                | 1.345.278.689.475 | (5.265.567.775) | 1.327.278.689.475 | (5.265.567.775) |
| - Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành    | 309.380.000.000   | -               | 309.380.000.000   | -               |
|                                                    | 168.000.000.000   | -               | 168.000.000.000   | -               |
| - 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     | (5.265.567.775) | 9.994.800.000     | (5.265.567.775) |
| - Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước   | 530.692.100.000   | -               | 530.692.100.000   | -               |
| - Công ty CP Bao Bì Sài Gòn                        | 129.603.789.475   | -               | 129.603.789.475   | -               |

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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

|                                               | 30/06/2025               |                         | 01/01/2025               |                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                               | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                 |                          |                         |                          |                        |
| - 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           | -                       | 47.330.000.000           | -                      |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                 |                          |                         |                          |                        |
| - Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên     | 687.961.357.124          | (13.821.910.063)        | 687.961.357.124          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam | 572.219.447.061          | -                       | 572.219.447.061          | -                      |
|                                               | 115.741.910.063          | (13.821.910.063)        | 115.741.910.063          | -                      |
|                                               | <b>2.033.240.046.599</b> | <b>(19.087.477.838)</b> | <b>2.015.240.046.599</b> | <b>(5.265.567.775)</b> |

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 30/06/2025 như sau:

| Tên công ty                                      | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ sở hữu | Hoạt động kinh doanh chính                                                              |
|--------------------------------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty CP Xây Dựng INCONTEC                     | Tp. Hồ Chí Minh            | 99,80%       | Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ                                                 |
| 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 & 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 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 Bao Bì Sài Gòn                        | Tp. Hồ Chí Minh            | 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%       | Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng                                                 |
| 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 30/06/2025 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 34.

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                                             | 30/06/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                                             | 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 Gain Lucky (Việt Nam)                                                        | 23.689.247.607         | -        | 23.576.499.675         | -        |
| - Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)                                                            | 47.880.292.508         | -        | 79.082.558.699         | -        |
| - Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam                                                  | 21.175.118.911         | -        | 43.151.032.876         | -        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                                        | 242.422.610.586        | -        | 181.030.845.279        | -        |
|                                                                                             | <b>335.167.269.612</b> | <b>-</b> | <b>326.840.936.529</b> | <b>-</b> |
| b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.) | <b>440.563.015</b>     | <b>-</b> | <b>264.588.942</b>     | <b>-</b> |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                 | 30/06/2025             |                        | 01/01/2025            |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                 | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
|                                                 | VND                    | VND                    | VND                   | VND                    |
| - First Solar FE Holdings Pte Ltd               | 49.697.827.544         | -                      | 338.764.070           | -                      |
| - Công ty CP Địa ốc 7                           | 6.008.100.120          | -                      | 6.008.100.120         | -                      |
| - Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610 | 6.851.739.232          | -                      | -                     | -                      |
| - Trả trước cho người bán khác                  | 47.127.376.617         | (4.073.179.000)        | 23.491.371.507        | (4.073.179.000)        |
|                                                 | <b>109.685.043.513</b> | <b>(4.073.179.000)</b> | <b>29.838.235.697</b> | <b>(4.073.179.000)</b> |

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

## 8 . PHẢI THU KHÁC

|                                                                                                                           | 30/06/2025               |          | 01/01/2025               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                                                                                           | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                  | Dự phòng |
|                                                                                                                           | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                                                        |                          |          |                          |          |
| Tạm ứng đền bù đất                                                                                                        | 2.498.472.894.571        | -        | 2.376.032.755.887        | -        |
| Trong đó:                                                                                                                 |                          |          |                          |          |
| - Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bồi Lỗi                                                                       | 2.207.836.720.798        | -        | 2.085.396.571.114        | -        |
| - 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           | -        |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia                                                                                             | 3.247.800.000            | -        | -                        | -        |
| Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                                                    | 143.671.429.890          | -        | 66.510.411.337           | -        |
| Tạm ứng cho nhân viên                                                                                                     | 2.547.837.938            | -        | 1.674.993.999            | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                                                                                           | 200.423.648.759          | -        | 105.120.804.233          | -        |
| Phải thu khác                                                                                                             | 4.816.695.604            | -        | 5.232.467.035            | -        |
|                                                                                                                           | <b>2.853.180.306.762</b> | <b>-</b> | <b>2.554.571.432.491</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                                                         |                          |          |                          |          |
| Ký cược, ký quỹ                                                                                                           | 311.286.845              | -        | 311.286.845              | -        |
| Tạm ứng cho nhân viên (*)                                                                                                 | 449.641.946.250          | -        | 446.082.723.750          | -        |
|                                                                                                                           | <b>449.953.233.095</b>   | <b>-</b> | <b>446.394.010.595</b>   | <b>-</b> |
| (*) 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. |                          |          |                          |          |
| <b>c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>                              |                          |          |                          |          |
|                                                                                                                           | <b>453.946.525.410</b>   | <b>-</b> | <b>446.925.667.392</b>   | <b>-</b> |

## 9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

|                                                        | 30/06/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                        | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                        | VND                  | VND                    | VND                  | VND                    |
| - Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền | 4.073.179.000        | -                      | 4.073.179.000        | -                      |
|                                                        | <b>4.073.179.000</b> | <b>-</b>               | <b>4.073.179.000</b> | <b>-</b>               |

**10 . HÀNG TỒN KHO**

|                                         | 30/06/2025             |                 | 01/01/2025             |                 |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                         | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 26.726.687.713         | -               | 12.859.388.657         | -               |
| Công cụ, dụng cụ                        | 707.331.893            | -               | 107.297.532            | -               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 120.483.282.681        | -               | 200.845.928.993        | -               |
| Thành phẩm                              | 110.392.948.865        | -               | 31.268.915.731         | -               |
| Hàng hoá                                | 9.773.783.674          | -               | 9.970.637.199          | -               |
|                                         | <b>268.084.034.826</b> | <b>-</b>        | <b>255.052.168.112</b> | <b>-</b>        |

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

|                                                  | 30/06/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn | 83.734.130.210         | 83.734.130.210         |
| Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi    | 35.495.094.729         | 115.857.741.041        |
| Khác                                             | 1.254.057.742          | 1.254.057.742          |
|                                                  | <b>120.483.282.681</b> | <b>200.845.928.993</b> |

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

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

|                           | 30/06/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Khu dân cư Đông Nam | 58.151.497.068        | 58.151.497.068        |
|                           | <b>58.151.497.068</b> | <b>58.151.497.068</b> |

b) Xây dựng cơ bản dở dang

|                                                                       | 30/06/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ | 958.442.071.648          | 1.092.480.001.339        |
| - Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam                               | 225.661.541.828          | 221.791.084.700          |
| - Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3                         | 748.138.494.137          | 714.619.639.367          |
| - Khác                                                                | 29.513.231.977           | 29.513.231.977           |
|                                                                       | <b>1.961.755.339.590</b> | <b>2.058.403.957.383</b> |

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị        | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                     |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                               | VND                    | VND                      | VND                             | VND                       | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                          |                                 |                           |                          |
| Số dư đầu kỳ                  | 528.875.727.848        | 982.482.956.906          | 164.199.712.212                 | 4.988.336.381             | 1.680.546.733.347        |
| - Tăng trong kỳ               | 33.853.527.830         | 123.943.744.968          | 10.637.340.797                  | 44.436.700                | 168.479.050.295          |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>562.729.255.678</b> | <b>1.106.426.701.874</b> | <b>174.837.053.009</b>          | <b>5.032.773.081</b>      | <b>1.849.025.783.642</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                          |                                 |                           |                          |
| Số dư đầu kỳ                  | 157.415.643.569        | 293.136.553.740          | 64.846.759.148                  | 2.641.053.988             | 518.040.010.445          |
| - Khấu hao trong kỳ           | 22.116.101.695         | 56.103.447.075           | 11.424.673.392                  | 421.675.893               | 90.065.898.055           |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>179.531.745.264</b> | <b>349.240.000.815</b>   | <b>76.271.432.540</b>           | <b>3.062.729.881</b>      | <b>608.105.908.500</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                          |                                 |                           |                          |
| Tại ngày đầu kỳ               | 371.460.084.279        | 689.346.403.166          | 99.352.953.064                  | 2.347.282.393             | 1.162.506.722.902        |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>383.197.510.414</b> | <b>757.186.701.059</b>   | <b>98.565.620.469</b>           | <b>1.970.043.200</b>      | <b>1.240.919.875.142</b> |

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Phần mềm máy tính    | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 1.540.308.655        | 1.540.308.655        |
| - Mua trong kỳ                | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>1.660.308.655</b> | <b>1.660.308.655</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 1.220.018.274        | 1.220.018.274        |
| - Khấu hao trong kỳ           | 152.057.483          | 152.057.483          |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>1.372.075.757</b> | <b>1.372.075.757</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                      |
| Tại ngày đầu kỳ               | 320.290.381          | 320.290.381          |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>288.232.898</b>   | <b>288.232.898</b>   |

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                        | Nhà và vật kiến trúc   | Đất và cơ sở hạ tầng<br>cho thuê | Cộng                     |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
|                        | VND                    | VND                              | VND                      |
| Nguyên giá             |                        |                                  |                          |
| Số dư đầu kỳ           | 906.055.440.394        | 4.560.928.257.873                | 5.466.983.698.267        |
| - Tăng trong kỳ        | 4.241.169.533          | 233.230.461.223                  | 237.471.630.756          |
| Số dư cuối kỳ          | <u>910.296.609.927</u> | <u>4.794.158.719.096</u>         | <u>5.704.455.329.023</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                        |                                  |                          |
| Số dư đầu kỳ           | 154.242.816.716        | 643.504.358.030                  | 797.747.174.746          |
| - Khấu hao trong kỳ    | 38.769.895.724         | 53.324.961.956                   | 92.094.857.680           |
| Số dư cuối kỳ          | <u>193.012.712.440</u> | <u>696.829.319.986</u>           | <u>889.842.032.426</u>   |
| Giá trị còn lại        |                        |                                  |                          |
| Tại ngày đầu kỳ        | 751.812.623.678        | 3.917.423.899.843                | 4.669.236.523.521        |
| Tại ngày cuối kỳ       | <u>717.283.897.487</u> | <u>4.097.329.399.110</u>         | <u>4.814.613.296.597</u> |

**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:

|                                                                                                     | 6 tháng đầu năm<br>2025 | 6 tháng đầu năm<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                     | VND                     | VND                     |
| - Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                             | 225.038.711.655         | 180.271.289.091         |
| - Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | 92.094.857.680          | 77.882.865.008          |

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                                         | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                         | VND                   | VND                   |
| a) Ngắn hạn                                             |                       |                       |
| Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | 7.368.253.059         | 5.250.057.034         |
|                                                         | <u>7.368.253.059</u>  | <u>5.250.057.034</u>  |
| b) Dài hạn                                              |                       |                       |
| Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | 17.133.817.252        | 19.428.369.903        |
|                                                         | <u>17.133.817.252</u> | <u>19.428.369.903</u> |

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**16 . VAY**

|                                                                 | 01/01/2025               |                          | Trong kỳ                 |                          | 30/06/2025               |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                 | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
|                                                                 | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| <b>Vay ngắn hạn Ngân hàng</b>                                   | <b>2.252.669.607.983</b> | <b>2.252.669.607.983</b> | <b>3.084.476.207.410</b> | <b>1.818.805.344.180</b> | <b>3.518.340.471.213</b> | <b>3.518.340.471.213</b> |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(1)</sup>             | 171.144.180.273          | 171.144.180.273          | 815.507.269.561          | 171.144.180.273          | 815.507.269.561          | 815.507.269.561          |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Đồng Sài Gòn <sup>(2)</sup>         | 794.831.950.155          | 794.831.950.155          | 715.050.043.927          | 794.831.950.155          | 715.050.043.927          | 715.050.043.927          |
| - Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư <sup>(3)</sup>           | 337.148.945.898          | 337.148.945.898          | 307.244.145.206          | 145.612.770.092          | 498.780.321.012          | 498.780.321.012          |
| - Ngân hàng MB - CN Đông Sài Gòn <sup>(4)</sup>                 | 409.902.767.128          | 409.902.767.128          | 584.714.278.283          | 409.902.767.128          | 584.714.278.283          | 584.714.278.283          |
| - Ngân hàng VIB - CN Sài Gòn <sup>(5)</sup>                     | 366.808.482.683          | 366.808.482.683          | 78.651.160.641           | -                        | 445.459.643.324          | 445.459.643.324          |
| - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Sài Gòn <sup>(6)</sup> | 172.833.281.846          | 172.833.281.846          | 307.334.445.939          | 297.313.676.532          | 182.854.051.253          | 182.854.051.253          |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Chợ Lớn <sup>(7)</sup>      | -                        | -                        | 251.751.204.771          | -                        | 251.751.204.771          | 251.751.204.771          |
| - Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam <sup>(8)</sup>            | -                        | -                        | 24.223.659.082           | -                        | 24.223.659.082           | 24.223.659.082           |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                   | <b>208.594.400.000</b>   | <b>208.594.400.000</b>   | <b>103.114.264.469</b>   | <b>107.414.264.469</b>   | <b>204.294.400.000</b>   | <b>204.294.400.000</b>   |
| - Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư <sup>(9)</sup>           | 10.526.400.000           | 10.526.400.000           | 5.263.200.000            | 5.263.200.000            | 10.526.400.000           | 10.526.400.000           |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(10)</sup>            | 177.568.000.000          | 177.568.000.000          | 92.851.064.469           | 90.151.064.469           | 180.268.000.000          | 180.268.000.000          |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Đồng Sài Gòn <sup>(11)</sup>        | 20.500.000.000           | 20.500.000.000           | 5.000.000.000            | 12.000.000.000           | 13.500.000.000           | 13.500.000.000           |
|                                                                 | <b>2.461.264.007.983</b> | <b>2.461.264.007.983</b> | <b>3.187.590.471.879</b> | <b>1.926.219.608.649</b> | <b>3.722.634.871.213</b> | <b>3.722.634.871.213</b> |

16 . VAY

|                                                                 | 01/01/2025        |                       | Trong kỳ          |                   | 30/06/2025        |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                 | Giá trị           | Số có khả năng trả nợ | Tăng              | Giảm              | Giá trị           | Số có khả năng trả nợ |
|                                                                 | VND               | VND                   | VND               | VND               | VND               | VND                   |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                           |                   |                       |                   |                   |                   |                       |
| - Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư <sup>(9)</sup>           | 89.473.600.000    | 89.473.600.000        | -                 | 5.263.200.000     | 84.210.400.000    | 84.210.400.000        |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(10)</sup>            | 1.154.192.000.000 | 1.154.192.000.000     | 17.567.064.469    | 90.151.064.469    | 1.081.608.000.000 | 1.081.608.000.000     |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn <sup>(11)</sup>        | 97.000.000.000    | 97.000.000.000        | -                 | 12.000.000.000    | 85.000.000.000    | 85.000.000.000        |
| <b>Trong đó :</b>                                               |                   |                       |                   |                   |                   |                       |
| Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng                        | (208.594.400.000) | (208.594.400.000)     | (103.114.264.469) | (107.414.264.469) | (204.294.400.000) | (204.294.400.000)     |
| Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng                               | 1.132.071.200.000 | 1.132.071.200.000     |                   |                   | 1.046.524.000.000 | 1.046.524.000.000     |
| <b>Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:</b> |                   |                       |                   |                   |                   |                       |

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/24/023 ngày 28/06/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 1.102 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 28/06/2025;
- + 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 135/2025-HDVCVHM/NHCT946-VRG ngày 25/06/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 900 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 31/05/2026;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

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

- (3) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2024/10741721/HĐTD ngày 07/11/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 31/07/2025;
  - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (4) Hợp đồng cấp tín dụng số : 224285.24.280.31820861.TD ngày 29/06/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 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 12/06/2025;
  - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (5) Hợp đồng cấp tín dụng số : 1011501.24 ngày 09/10/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
  - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng cấp tín dụng số : CIB20242325472/HĐCTC ngày 09/12/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 09/12/2025;
  - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (7) Hợp đồng cấp tín dụng số : CLO.DN.5636.100325 ngày 22/05/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 600 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
  - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (8) Hợp đồng cấp tín dụng số : SHBVN/CMC/052023/HĐTD/VRG-OP/01 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 26/04/2025;
  - + 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:**

- (9) 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.

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

- (10) 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.
- (11) Hợp đồng cấp tín dụng số 172/2024-HDCVDAĐT/NHCT946-VRG ngày 28/08/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 117 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư của các Dự án: Khu Logistic SVI 1 tại Lô H1, H2-1, Đường N6, KCN Lê Minh Xuân 3;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 120 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                                                   | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>                              |                        |                        |
| Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu                                                       | 142.776.574.670        | 148.595.892.074        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây Dựng Phú An Thành                                            | 8.245.914.884          | 11.195.947.858         |
| Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi                              | 17.306.607.272         | 19.026.037.235         |
| Phải trả đối tượng khác                                                                           | 34.066.636.408         | 61.186.060.354         |
|                                                                                                   | <b>202.395.733.234</b> | <b>240.003.937.521</b> |
| <b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b> |                        |                        |
|                                                                                                   | <b>11.197.262.687</b>  | <b>17.606.733.869</b>  |

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                 | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| Khách hàng KCN Phước Đông       | 1.014.816.337        | 853.956.942          |
| Khách hàng KCN Đông Nam         | 13.038.207           | 1.292.125.674        |
| Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3   | 83.810.520           | 51.060.404           |
| Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi | 3.326.339.564        | 88.245.975           |
| Các đối tượng khác              | 16.770.698           | 15.890.175           |
|                                 | <b>4.454.775.326</b> | <b>2.301.279.170</b> |

**19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ     | Số phải nộp trong kỳ   | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ    |
|----------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|
|                            | VND                | VND                    | VND                    | VND                     | VND                 | VND                    |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | -                  | 160.211.913.533        | 117.162.910.201        | 173.000.000.000         | -                   | 104.374.823.734        |
| Thuế Thu nhập cá nhân      | -                  | 6.020.442.551          | 5.644.777.473          | 12.153.282.914          | 488.062.890         | -                      |
| Các loại thuế khác         | -                  | -                      | 7.500.000              | 7.500.000               | -                   | -                      |
|                            | -                  | <b>166.232.356.084</b> | <b>122.815.187.674</b> | <b>185.160.782.914</b>  | <b>488.062.890</b>  | <b>104.374.823.734</b> |

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**

**a) Ngắn hạn**

- Chi phí lãi vay
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản

|  | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
|  | 2.455.895.487        | 1.749.146.288        |
|  | 209.429.250          | 209.429.250          |
|  | 1.345.892.850        | 1.345.892.850        |
|  | <b>4.011.217.587</b> | <b>3.304.468.388</b> |

**b) Dài hạn**

- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

|  | 30/06/2025               | 01/01/2025               |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
|  | 2.589.830.236.612        | 2.391.449.888.269        |
|  | <b>2.589.830.236.612</b> | <b>2.391.449.888.269</b> |

**21 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                       | 30/06/2025             | 01/01/2025             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                       | VND                    | VND                    |
| a) Ngắn hạn                                                                           |                        |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                       | 214.031.678.278        | 207.889.691.178        |
| - Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng                                                   | 62.298.766.615         | 44.986.946.047         |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                   | 11.298.807.984         | 10.127.635.018         |
|                                                                                       | <u>287.629.252.877</u> | <u>263.004.272.243</u> |
| b) Dài hạn                                                                            |                        |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                        | 12.502.699.650         | 12.502.699.650         |
|                                                                                       | <u>12.502.699.650</u>  | <u>12.502.699.650</u>  |
| c) Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.) |                        |                        |
|                                                                                       | <u>154.000.000</u>     | <u>154.000.000</u>     |

**22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                 | 30/06/2025               | 01/01/2025               |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 | VND                      | VND                      |
| a) Ngắn hạn                                     |                          |                          |
| - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng | 323.668.689.212          | 270.583.159.093          |
|                                                 | <u>323.668.689.212</u>   | <u>270.583.159.093</u>   |
| b) Dài hạn                                      |                          |                          |
| - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng | 8.926.224.160.745        | 8.187.011.327.273        |
|                                                 | <u>8.926.224.160.745</u> | <u>8.187.011.327.273</u> |

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

**Báo cáo tài chính riêng**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đồng Nam, xã Bình Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                     | Vốn đầu tư của chủ sở hữu<br>VND | Quỹ đầu tư phát triển<br>VND | Lợi nhuận chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND       |
|---------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Số dư đầu kỳ trước  | 1.818.079.230.000                | 58.097.895.871               | 716.471.111.483                 | 2.592.648.237.354 |
| Lãi trong kỳ trước  | -                                | -                            | 489.184.859.694                 | 489.184.859.694   |
| Chia cổ tức         | -                                | -                            | (109.084.753.800)               | (109.084.753.800) |
| Trích lập các Quỹ   | -                                | 122.581.002.560              | (200.215.637.515)               | (77.634.634.955)  |
| Số dư cuối kỳ trước | 1.818.079.230.000                | 180.678.898.431              | 896.355.579.862                 | 2.895.113.708.293 |
| Số dư đầu kỳ này    | 2.105.334.030.000                | 180.678.898.431              | 912.166.997.776                 | 3.198.179.926.207 |
| Lãi trong kỳ này    | -                                | -                            | 557.092.726.406                 | 557.092.726.406   |
| Chia cổ tức         | -                                | -                            | (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 này   | 2.105.334.030.000                | 328.914.876.022              | 1.079.767.578.683               | 3.514.016.484.705 |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                               | Cuối kỳ<br>VND    | Tỷ lệ<br>(%) | Đầu kỳ<br>VND     | Tỷ lệ<br>(%) |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc | 416.655.530.000   | 19,79%       | 416.655.530.000   | 19,79%       |
| Ông Trần Mạnh Hùng                            | 181.828.530.000   | 8,64%        | 216.828.530.000   | 10,30%       |
| Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên       | 189.398.610.000   | 9,00%        | 189.398.610.000   | 9,00%        |
| Ông Lư Thanh Nhã                              | 159.187.360.000   | 7,56%        | 159.187.360.000   | 7,56%        |
| Các cổ đông khác                              | 1.158.264.000.000 | 55,01%       | 1.123.264.000.000 | 53,35%       |
|                                               | 2.105.334.030.000 | 100%         | 2.105.334.030.000 | 100%         |

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

|                           | 6 tháng đầu năm<br>2025  | 6 tháng đầu năm<br>2024  |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                           | VND                      | VND                      |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                          |                          |
| - Vốn góp đầu năm         | 2.105.334.030.000        | 1.818.079.230.000        |
| - Vốn góp cuối kỳ         | <u>2.105.334.030.000</u> | <u>1.818.079.230.000</u> |

d) Cổ phiếu

|                                                      | 30/06/2025  | 01/01/2025  |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                      | VND         | VND         |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                  | 210.533.403 | 210.533.403 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng               | 210.533.403 | 210.533.403 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 210.533.403 | 210.533.403 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                      | 210.533.403 | 210.533.403 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 210.533.403 | 210.533.403 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu |             |             |

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

|                                                                                     | 6 tháng đầu năm<br>2025  | 6 tháng đầu năm<br>2024  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                     | VND                      | VND                      |
| Doanh thu kinh doanh điện, nước trong KCN                                           | 3.175.823.613.264        | 2.930.933.500.292        |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng                                  | 145.087.210.637          | 128.091.166.949          |
| Doanh thu bán hàng                                                                  | 2.919.862                | 110.720.793              |
| Doanh thu bán bất động sản                                                          | 34.206.873.012           | -                        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác                                        | 234.218.657.666          | 201.101.661.568          |
|                                                                                     | <u>3.589.339.274.441</u> | <u>3.260.237.049.602</u> |
| Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.) | <u>684.967.849</u>       | <u>793.482.827</u>       |

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                                  | 6 tháng đầu năm<br>2025  | 6 tháng đầu năm<br>2024  |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                  | VND                      | VND                      |
| Giá vốn kinh doanh điện, nước trong KCN          | 2.915.990.474.307        | 2.711.849.199.088        |
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 50.477.759.567           | 44.480.186.706           |
| Giá vốn hàng hoá                                 | 2.779.232                | 29.903.251               |
| Giá vốn bán bất động sản                         | 15.223.490.384           | -                        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác       | 112.339.490.484          | 95.414.027.540           |
|                                                  | <u>3.094.033.993.974</u> | <u>2.851.773.316.585</u> |

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                    | 6 tháng đầu năm<br>2025 | 6 tháng đầu năm<br>2024 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | VND                     | VND                     |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay          | 154.030.870.362         | 75.695.145.895          |
| Lãi bán các khoản đầu tư           | 47.275.196.085          | 46.582.075.076          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 102.199.800.000         | 108.606.040.000         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 485.575.774             | 1.775.497.200           |
|                                    | <u>303.991.442.221</u>  | <u>232.658.758.171</u>  |

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                          | 6 tháng đầu năm<br>2025 | 6 tháng đầu năm<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                          | VND                     | VND                     |
| Lãi tiền vay                                                             | 71.209.034.765          | 30.723.346.658          |
| Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh<br>doanh và tổn thất đầu tư | 13.821.910.063          | 1.594.089.138           |
| Chi phí tài chính khác                                                   | 359.813.540             | 443.929.630             |
|                                                                          | <b>85.390.758.368</b>   | <b>32.761.365.426</b>   |

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | 6 tháng đầu năm<br>2025 | 6 tháng đầu năm<br>2024 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | VND                     | VND                     |
| Chi phí nhân công         | 1.263.503.500           | 1.018.758.231           |
| Chi phí môi giới          | 5.458.368.268           | 4.047.311.393           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.811.456               | -                       |
| Chi phí khác              | 1.579.460.672           | 724.043.554             |
|                           | <b>8.304.143.896</b>    | <b>5.790.113.178</b>    |

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | 6 tháng đầu năm<br>2025 | 6 tháng đầu năm<br>2024 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | VND                     | VND                     |
| Chi phí nhân công         | 15.628.545.924          | 14.387.875.398          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.196.157.328           | 1.696.354.871           |
| Chi phí khác              | 12.135.824.017          | 7.178.001.887           |
|                           | <b>29.960.527.269</b>   | <b>23.262.232.156</b>   |

**30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                             | 6 tháng đầu năm<br>2025 | 6 tháng đầu năm<br>2024 |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                             | VND                     | VND                     |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>    |                         |                         |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế           | 671.597.227.029         | 584.614.114.165         |
| Các khoản điều chỉnh tăng                   | 16.417.123.977          | 15.429.536.048          |
| Các khoản điều chỉnh giảm                   | (102.199.800.000)       | (108.606.040.000)       |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                     | 585.814.551.006         | 491.437.610.213         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | <b>117.162.910.201</b>  | <b>98.287.522.042</b>   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ  | 160.211.913.533         | 110.625.610.054         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ  | (173.000.000.000)       | (87.000.000.000)        |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ                  | <b>104.374.823.734</b>  | <b>121.913.132.096</b>  |

### 31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

|                                                                                            | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                            | VND                   | VND                   |
| - Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả          | 20%                   | 20%                   |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 96.380.362.116        | 99.038.771.694        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                     | <b>96.380.362.116</b> | <b>99.038.771.694</b> |

#### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

|                                                                                                         | 6 tháng đầu năm<br>2025<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (2.658.409.578)                | (2.858.267.571)                |
|                                                                                                         | <b>(2.658.409.578)</b>         | <b>(2.858.267.571)</b>         |

### 32 . 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; | 3.102.043.271.879 | 3.668.440.535.124 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

|                                                |                     |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường; | (1.926.219.608.649) | (2.271.891.033.113) |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|

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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vào ngày 21 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 31.579.540 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp riêng giữa niên độ của Công ty.

### 34 . 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           |

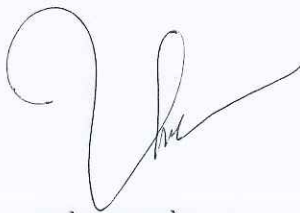
**Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ báo cáo gồm:**

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ               | Nội dung nghiệp vụ                                              | 6 tháng đầu năm 2025<br>VND   | 6 tháng đầu năm 2024<br>VND    |
|--------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Công ty CP Xây Dựng INCONTEC                     | Công ty con               | Mua dịch vụ<br>Doanh thu cung cấp dịch vụ                       | 26.487.743.741<br>141.163.676 | 41.626.223.593<br>259.811.661  |
| Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành    | Công ty con               | Cổ tức được chia                                                | 96.600.000.000                | 82.800.000.000                 |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành | Công ty con               | Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám | 182.137.564<br>2.697.147.077  | 183.415.786<br>181.000.000     |
|                                                  |                           | Cổ tức được chia                                                | 3.247.800.000                 | 5.846.040.000                  |
| 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<br>Doanh thu cung cấp dịch vụ                       | 173.338.000<br>358.621.453    | 72.000.000<br>305.508.176      |
| Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG        | Công ty con               | Mua dịch vụ<br>Doanh thu cung cấp dịch vụ                       | 3.697.282.060<br>3.045.156    | 3.476.446.244<br>44.747.204    |
|                                                  |                           | Cổ tức được chia                                                | -                             | 19.960.000.000                 |
| Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị An Lộc    | Cổ đông lớn               | Chia cổ tức                                                     | 29.165.887.100                | 21.738.550.200                 |
| Cá nhân                                          | Thành viên HĐQT, BGD, BKS | Chi tạm ứng<br>Thu hồi tạm ứng                                  | 4.464.174.437<br>261.892.437  | 2.519.251.679<br>6.107.235.361 |
| <b>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:</b>       |                           |                                                                 |                               |                                |
| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ               |                                                                 | 30/06/2025<br>VND             | 01/01/2025<br>VND              |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>              |                           |                                                                 | <b>440.563.015</b>            | <b>264.588.942</b>             |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành | Công ty con               |                                                                 | 1.476.542                     | -                              |
| Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước   | Công ty con               |                                                                 | 325.427.085                   | 151.296.029                    |
| Công ty CP Xây Dựng INCONTEC                     | Công ty con               |                                                                 | 113.659.388                   | 113.292.913                    |
| <b>Phải thu khác</b>                             |                           |                                                                 | <b>453.946.525.410</b>        | <b>446.925.667.392</b>         |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành | Công ty con               |                                                                 | 3.247.800.000                 | -                              |
| Cá nhân                                          | Thành viên HĐQT, BGD, BKS |                                                                 | 450.698.725.410               | 446.925.667.392                |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>               |                           |                                                                 | <b>11.197.262.687</b>         | <b>17.606.733.869</b>          |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành | Công ty con               |                                                                 | 8.245.914.884                 | 11.195.947.858                 |
| Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước   | Công ty con               |                                                                 | 114.120.000                   | 12.960.000                     |
| Công Ty CP Xây Dựng INCONTEC                     | Công ty con               |                                                                 | 2.448.707.659                 | 4.197.334.770                  |
| Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG        | Công ty con               |                                                                 | 388.520.144                   | 2.200.491.241                  |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ | 30/06/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                |             | -                 | 387.181           |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành | Công ty con | -                 | 387.181           |
| Phải trả khác                                    |             | 154.000.000       | 154.000.000       |
| Công Ty CP Xây Dựng INCONTEC                     | Công ty con | 154.000.000       | 154.000.000       |

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
SÀI GÒN VRG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1940 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch LNST

trên BCTC Quý II năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ Phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Sài Gòn VRG”) xin gửi đến quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Sài Gòn VRG xin giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Quý II 2025 như sau:

| Chỉ tiêu                | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 | Chênh lệch     |           |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------|
|                         |                 |                 | Số tiền        | Tỷ lệ (%) |
| Báo cáo tài chính riêng |                 |                 |                |           |
| Lợi nhuận sau thuế      | 340.998.433.394 | 306.686.717.916 | 34.311.715.478 | 11,19%    |

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

- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ của Báo cáo tài chính riêng tăng 12,8%, chủ yếu từ doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước và doanh thu bán bất động sản tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Chính các yếu tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lư Thanh Nhã**