

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ĐẦU TƯ
SÀI GÒN
VRG

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI
GÒN VRG
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh,
L="Lô TT2-1, Đường D4,
KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ
, Thành Phố Hồ Chí Minh,
Việt Nam", CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI
GÒN VRG,
OID.0.9.2342.19200300.100.
1.1=MST:0305268812, E=
hongviet@saigonvrg.com.vn
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.01.29
19:47:42
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2023.2.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-40
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm 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 năm 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 HỢP NHẤT

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lưu Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.761.651.221.750	11.917.346.199.317
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	839.596.874.229	645.596.058.368
111	1. Tiền		273.519.856.966	216.324.302.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		566.077.017.263	429.271.755.940
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	5.070.828.269.343	5.244.379.319.796
121	1. Chứng khoán kinh doanh		238.378.177.004	197.028.806.860
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(45.530.979.420)	(5.276.497.008)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.877.981.071.759	5.052.627.009.944
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.711.165.168.475	4.853.338.850.460
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	447.698.577.299	391.629.267.275
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	118.244.468.020	50.205.143.244
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	4.927.860.000.000	1.610.723.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.238.644.335.433	2.822.667.660.538
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(21.307.694.411)	(21.912.533.620)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
140	IV. Hàng tồn kho	10	266.731.167.149	322.055.000.370
141	1. Hàng tồn kho		267.681.755.705	323.506.740.815
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(950.588.556)	(1.451.740.445)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		873.329.742.554	851.976.970.323
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.278.359.340	7.925.589.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		863.801.520.283	842.404.406.767
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.249.862.931	1.646.973.785
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.984.278.256.108	13.135.534.415.775
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.317.617.233.431	1.307.037.561.491
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.317.617.233.431	1.307.037.561.491
220	II. Tài sản cố định		1.300.952.900.228	1.308.288.101.216
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.296.296.078.274	1.304.161.121.038
222	- Nguyên giá		2.177.230.813.117	1.994.239.104.577
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(880.934.734.843)	(690.077.983.539)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	4.656.821.954	4.126.980.178
228	- Nguyên giá		10.059.124.611	8.979.124.611
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.402.302.657)	(4.852.144.433)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
230	III. Bất động sản đầu tư	14	6.184.920.647.057	5.877.931.663.921
231	- Nguyên giá		7.430.371.917.330	6.897.120.097.105
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.245.451.270.273)	(1.019.188.433.184)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.225.231.855.907	2.379.799.137.691
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		72.550.025.238	72.550.025.238
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.152.681.830.669	2.307.249.112.453
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.115.079.124.362	1.190.093.698.417
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		774.954.441.499	848.891.105.491
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		321.202.592.926	321.202.592.926
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(11.077.910.063)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác	15	840.476.495.123	1.072.384.253.039
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		840.476.495.123	606.958.493.039
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	465.425.760.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.745.929.477.858	25.052.880.615.092

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		22.891.302.593.951	20.185.059.333.048
310	I. Nợ ngắn hạn		5.523.136.674.556	4.143.521.088.439
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	145.237.259.361	241.371.610.582
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	25.177.478.913	9.189.200.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	333.825.214.323	248.948.620.742
314	4. Phải trả người lao động		11.816.053.634	12.404.483.299
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	8.786.250.552	5.260.503.809
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	399.007.839.195	376.073.582.317
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	286.892.137.958	315.758.887.788
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	3.746.935.248.839	2.465.713.007.983
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.613.005.255	2.181.777.946
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		563.846.186.526	466.619.413.664
330	II. Nợ dài hạn		17.368.165.919.395	16.041.538.244.609
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	3.087.350.780.244	3.028.108.529.456
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	12.976.350.665.547	11.729.565.076.674
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	106.540.859.898	18.449.093.930
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	1.070.592.800.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	127.330.813.706	133.344.344.549
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.854.626.883.907	4.867.821.282.044
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.854.626.883.907	4.867.821.282.044
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.421.129.430.000	2.105.334.030.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		542.752.625.444	329.572.236.184
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.014.881.538.177	1.697.778.058.332
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		901.002.428.979	738.148.661.512
421b	LNST chưa phân phối năm nay		1.113.879.109.198	959.629.396.820
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		668.863.290.286	528.136.957.528
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.745.929.477.858	25.052.880.615.092

Người lập



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, Ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.301.322.363.441	2.067.068.859.576	8.605.801.635.868	7.804.642.332.029
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	1.879.961.037	2.410.162.831	2.061.177.112	3.485.407.662
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.299.442.402.404	2.064.658.696.745	8.603.740.458.756	7.801.156.924.367
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.910.854.964.784	1.781.838.287.740	7.237.695.758.200	6.706.012.610.480
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		388.587.437.620	282.820.409.005	1.366.044.700.556	1.095.144.313.887
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	183.354.727.995	229.998.837.520	802.533.108.333	621.931.771.848
22	7. Chi phí tài chính	28	67.744.962.233	41.453.219.438	220.030.471.757	116.461.688.011
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>44.233.947.440</i>	<i>25.091.367.431</i>	<i>161.212.501.911</i>	<i>76.838.870.966</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		14.453.122.115	13.456.863.348	60.667.708.752	65.327.455.453
25	9. Chi phí bán hàng	29	28.427.530.443	8.824.117.125	75.659.413.086	21.646.531.620
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	23.342.869.822	24.765.652.422	87.521.836.227	88.520.635.592
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		466.879.925.232	451.233.120.888	1.846.033.796.571	1.555.774.685.965
31	12. Thu nhập khác		36.933.429.763	11.921.553.147	45.000.659.338	18.533.841.541
32	13. Chi phí khác		559.801.298	382.193.183	14.305.291.708	2.568.470.879
40	14. Lợi nhuận khác		36.373.628.465	11.539.359.964	30.695.367.630	15.965.370.662

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		503.253.553.697	462.772.480.852	1.876.729.164.201	1.571.740.056.627
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	103.225.950.413	87.769.168.002	374.823.979.044	296.845.739.626
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	(56.343.751)	(1.458.349.741)	25.184.693	(3.939.699.019)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>400.083.947.035</u>	<u>376.461.662.591</u>	<u>1.501.880.000.464</u>	<u>1.278.834.016.020</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		354.137.625.123	323.428.043.638	1.355.992.052.198	1.170.162.799.820
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		45.946.321.912	53.033.618.953	145.887.948.266	108.671.216.200
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.463	1.336	5.601	4.399
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1.463	1.336	5.601	4.399

Người lập

Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.876.729.164.201	1.571.740.056.627
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		421.922.552.364	385.354.019.788
03	- Các khoản dự phòng		50.226.401.377	4.570.819.171
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(687.822.175.993)	(497.059.692.288)
06	- Chi phí lãi vay		161.212.501.911	76.838.870.966
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.822.268.443.860	1.541.444.074.264
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		11.097.749.653	(1.622.643.539.851)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		55.824.985.110	89.299.516.668
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.267.170.537.826	811.416.218.574
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(231.870.771.653)	9.865.510.306
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(41.349.370.144)	58.504.133.027
14	- Tiền lãi vay đã trả		(157.362.070.447)	(75.843.890.381)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(286.565.192.915)	(174.547.392.317)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.760.432.566)	(16.272.036.626)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.426.453.878.724	621.222.593.664
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		(537.368.822.469)	(634.256.725.947)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		4.196.296.297	860.538.720
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.462.338.820.568)	(12.972.690.926.452)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		14.309.848.589.642	10.571.413.527.002
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.896.146.855)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		178.041.916.320	318.876.291.563
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		477.139.289.014	357.819.975.643
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.041.377.698.619)	(2.357.977.319.471)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		22.500.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		6.596.432.915.947	7.184.329.063.477
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(5.376.689.075.091)	(5.272.388.804.437)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(433.319.205.100)	(358.886.125.610)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>808.924.635.756</i>	<i>1.553.054.133.430</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		194.000.815.861	(183.700.592.377)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		645.596.058.368	829.296.650.745
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>839.596.874.229</u>	<u>645.596.058.368</u>

Người lập



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 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, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.421.129.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.421.129.430.000 đồng; tương đương 242.112.943 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	57,95%	75,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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 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;

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

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

- 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, 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 mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 | 10 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 07 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 20 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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

2.11 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

2.12 . 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.

2.13 . Vay

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

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

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

2.15 . 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.17 . 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 về cho thuê đất và tài sản trên đất tại các khu công nghiệp.

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

2.18 . 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 giá quyền.

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm.

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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm 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 năm 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 năm tài chính.

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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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 hợp nhất, Nhóm Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.705.163.334	2.464.802.772
Tiền gửi ngân hàng	270.814.693.632	213.859.499.656
Các khoản tương đương tiền	566.077.017.263	429.271.755.940
	839.596.874.229	645.596.058.368

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	4.877.981.071.759	4.877.981.071.759	5.052.627.009.944	5.052.627.009.944
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.877.981.071.759	4.877.981.071.759	5.052.627.009.944	5.052.627.009.944
Đầu tư dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
	4.907.981.071.759	4.907.981.071.759	5.072.627.009.944	5.072.627.009.944

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	-	-	-	42.367.014.023	75.320.000.000	-
- Cổ phiếu Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	129.041.684.000	92.347.284.667	(36.694.399.333)	129.041.684.000	126.045.520.000	(2.996.164.000)
- Khác	109.336.493.005	100.537.965.800	(8.836.580.088)	25.620.108.837	4.894.307.050	(2.280.333.008)
	238.378.177.005	192.885.250.467	(45.530.979.421)	197.028.806.860	206.259.827.050	(5.276.497.008)

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	15.481.415.152	-	15.481.415.152	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	759.473.026.347	-	833.409.690.339	-
	774.954.441.499	-	848.891.105.491	-

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	21,50%	21,50%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	115.741.910.063	(11.077.910.063)	115.741.910.063	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	200.960.682.863	-	200.960.682.863	-
	<u>321.202.592.926</u>	<u>(11.077.910.063)</u>	<u>321.202.592.926</u>	<u>-</u>

Đầu tư vào đơn vị khác

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	35.299.623.681	-	28.914.175.197	-
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	58.867.750.158	-	79.082.558.699	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	36.030.987.344	-	43.151.032.876	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	317.500.216.116	(12.576.413.135)	240.481.500.503	(13.052.284.344)
	447.698.577.299	(12.576.413.135)	391.629.267.275	(13.052.284.344)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng CBC	15.797.479.060	-	-	-
- Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	26.849.163.167	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hoàng Lê	11.980.134.761	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	63.617.691.032	(4.073.179.000)	50.205.143.244	(4.073.179.000)
	118.244.468.020	(4.073.179.000)	50.205.143.244	(4.073.179.000)

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 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng cho đền bù đất	2.635.466.552.377	-	2.376.032.755.887	-
<i>Trong đó:</i>				
- Dự án KCN	2.344.830.378.604	-	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	-
Tạm ứng	6.833.250.286	-	8.844.222.545	-
Ký cược, ký quỹ	69.913.140.302	-	214.006.619.920	-
Lãi phải thu	241.886.836.198	(839.610.276)	122.549.862.248	(839.610.276)
Phải thu khác	284.544.556.270	(1.087.460.000)	101.234.199.938	(1.087.460.000)
	3.238.644.335.433	(1.927.070.276)	2.822.667.660.538	(1.927.070.276)
b) Dài hạn				
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	673.029.054.036	-	659.988.550.896	-
- Tạm ứng (ii)	644.114.892.550	-	646.582.723.750	-
- Ký cược, ký quỹ	473.286.845	-	466.286.845	-
	1.317.617.233.431	-	1.307.037.561.491	-

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

- Quản lý và vận hành Nhà Xưởng cho thuê;
- Phát triển hệ thống điện mặt trời, dịch vụ logistics, đầu tư tài chính và bất động sản khác.

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

9 NỢ ĐẢ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	31/12/2025		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	-
- Các khoản khác	19.438.347.478	2.203.832.067	20.221.995.388	2.382.640.768
	23.511.526.478	2.203.832.067	24.295.174.388	2.382.640.768

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	13.518.270.730	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	49.528.032.503	(177.264.980)	46.838.514.350	(288.275.086)
Công cụ, dụng cụ	990.086.715	-	2.613.852.456	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	135.094.283.314	-	205.550.282.151	-
Thành phẩm	65.201.013.927	(773.246.416)	57.904.367.731	(1.163.361.385)
Hàng hoá	3.350.068.516	(77.160)	10.599.724.127	(103.974)
	267.681.755.705	(950.588.556)	323.506.740.815	(1.451.740.445)

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	87.554.304.327	83.734.130.210
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	32.225.839.199	109.451.649.640
Khác	15.314.139.788	12.364.502.301
	135.094.283.314	205.550.282.151

11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Khác	14.398.528.170	14.398.528.170
	72.550.025.238	72.550.025.238

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời	1.045.833.299.418	1.080.414.051.130
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	218.831.214.861	206.309.395.825
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	589.155.409.506	693.173.852.682
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	175.984.483.778	227.038.415.019
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	92.579.005.929	82.260.541.381
- Khác	30.298.417.177	18.052.856.416
	2.152.681.830.669	2.307.249.112.453

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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	612.662.449.431	1.118.637.336.181	255.084.528.472	6.491.154.129	1.363.636.364	1.994.239.104.577
- Tăng trong năm	33.895.460.509	127.996.016.477	30.301.639.342	1.110.886.700	-	193.304.003.028
- Thanh lý, nhượng bán	(53.559.551)	(9.965.206.937)	(207.089.000)	(86.439.000)	-	(10.312.294.488)
Số dư cuối năm	646.504.350.389	1.236.668.145.721	285.179.078.814	7.515.601.829	1.363.636.364	2.177.230.813.117
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	208.942.712.702	360.941.942.292	115.640.365.915	4.143.871.736	409.090.894	690.077.983.539
- Khấu hao trong năm	40.336.221.553	123.049.773.031	30.726.849.691	860.349.144	136.363.632	195.109.557.051
- Thanh lý, nhượng bán	(53.559.551)	(3.905.718.196)	(207.089.000)	(86.439.000)	-	(4.252.805.747)
Số dư cuối năm	249.225.374.704	480.085.997.127	146.160.126.606	4.917.781.880	545.454.526	880.934.734.843
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	403.719.736.729	757.695.393.889	139.444.162.557	2.347.282.393	954.545.470	1.304.161.121.038
Tại ngày cuối năm	397.278.975.685	756.582.148.594	139.018.952.208	2.597.819.949	818.181.838	1.296.296.078.274

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử đụng đất	Tài sản vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.638.815.956	2.340.308.655	8.979.124.611
- Mua trong năm	-	1.080.000.000	1.080.000.000
Số dư cuối năm	6.638.815.956	3.420.308.655	10.059.124.611
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.857.634.520	1.994.509.913	4.852.144.433
- Khấu hao trong năm	168.052.512	382.105.712	550.158.224
Số dư cuối năm	3.025.687.032	2.376.615.625	5.402.302.657
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.781.181.436	345.798.742	4.126.980.178
Tại ngày cuối năm	3.613.128.924	1.043.693.030	4.656.821.954

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	989.197.295.289	5.907.922.801.816	6.897.120.097.105
- Tăng trong năm	227.206.414.489	313.633.772.737	540.840.187.226
- Giảm khác	(7.588.367.001)	-	(7.588.367.001)
Số dư cuối năm	1.208.815.342.777	6.221.556.574.553	7.430.371.917.330
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	160.093.113.161	859.095.320.023	1.019.188.433.184
- Khấu hao trong năm	85.636.797.786	140.626.039.303	226.262.837.089
Số dư cuối năm	245.729.910.947	999.721.359.326	1.245.451.270.273
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	829.104.182.128	5.048.827.481.793	5.877.931.663.921
Tại ngày cuối năm	963.085.431.830	5.221.835.215.227	6.184.920.647.057

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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	618.827.477.053	501.225.022.130
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	226.262.837.089	222.149.421.957

15 . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	819.115.200.000	1.052.254.560.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	21.361.295.123	20.129.693.039
	840.476.495.123	1.072.384.253.039

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

Hợp đồng số	Nội dung hợp tác	Giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp	Thời hạn	Phân chia kết quả
(i) Chi phí trả trước dài hạn 09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	570.240.000.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng
11/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng	248.875.200.000	Đứng ra chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	51.097.631.773	148.595.892.074
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	10.385.641.928	19.026.037.235
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	12.727.545.684	-
- Phải trả các đối tượng khác	71.026.439.976	73.749.681.273
	145.237.259.361	241.371.610.582

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	928.806.367	853.956.942
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	13.058.259	1.292.125.674
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	56.772.087	51.060.404
Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn	61.461.123	4.874.088
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	55.367.483	88.245.975
Khác	24.062.013.594	6.898.937.226
	25.177.478.913	9.189.200.309

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	7.601.010.284	7.342.924.775	14.159.296.759	-	784.638.300
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	500.000.000	240.247.615.553	368.824.747.333	286.565.192.915	3.249.862.931	325.257.032.902
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.099.994.905	15.160.131.756	8.528.626.602	-	7.731.500.059
Thuế bảo vệ môi trường	1.146.973.785	-	1.579.849.847	380.833.000	-	52.043.062
Các loại thuế khác	-	-	47.056.000	47.056.000	-	-
	1.646.973.785	248.948.620.742	392.954.709.711	309.681.005.276	3.249.862.931	333.825.214.323

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	5.749.577.752	1.899.146.288
- Chi phí xây dựng	1.398.425.647	261.962.047
- Chi phí hoạt động sản xuất	1.638.247.153	3.099.395.474
	8.786.250.552	5.260.503.809
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	3.087.350.780.244	3.028.108.529.456
	3.087.350.780.244	3.028.108.529.456

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	398.563.439.195	376.043.582.317
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	444.400.000	30.000.000
	<u>399.007.839.195</u>	<u>376.073.582.317</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	12.976.350.665.547	11.729.565.076.674
	<u>12.976.350.665.547</u>	<u>11.729.565.076.674</u>

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	218.870.778.324	257.562.968.578
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.328.344.192	1.209.024.192
- Phí duy tu cơ sở hạ tầng	53.783.979.036	44.986.946.047
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.909.036.406	11.999.948.971
	<u>286.892.137.958</u>	<u>315.758.887.788</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	106.540.859.898	18.449.093.930
	<u>106.540.859.898</u>	<u>18.449.093.930</u>

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn Ngân hàng	2.257.118.607.983	2.257.118.607.983	7.571.773.951.270	5.091.843.610.622	4.737.048.948.631	4.737.048.948.631
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽¹⁾	171.144.180.273	171.144.180.273	2.063.466.804.991	986.651.449.834	1.247.959.535.430	1.247.959.535.430
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾	794.831.950.155	794.831.950.155	1.077.795.084.193	1.509.881.994.082	362.745.040.266	362.745.040.266
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽³⁾	337.148.945.898	337.148.945.898	859.802.688.326	644.393.091.104	552.558.543.120	552.558.543.120
- Ngân hàng MB - CN Đông Sài Gòn ⁽⁴⁾	409.902.767.128	409.902.767.128	1.192.908.099.792	994.617.045.411	608.193.821.509	608.193.821.509
- Ngân hàng VIB - CN Sài Gòn ⁽⁵⁾	366.808.482.683	366.808.482.683	368.410.943.182	445.459.643.324	289.759.782.541	289.759.782.541
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Sài Gòn ⁽⁶⁾	172.833.281.846	172.833.281.846	307.334.445.939	480.167.727.785	-	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu ⁽⁷⁾	-	-	476.924.125.973	-	476.924.125.973	476.924.125.973
- Ngân hàng khác	4.449.000.000	4.449.000.000	32.223.659.082	30.672.659.082	6.000.000.000	6.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	208.594.400.000	208.594.400.000	210.511.464.469	216.311.464.469	202.794.400.000	202.794.400.000
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽⁸⁾	10.526.400.000	10.526.400.000	10.526.400.000	10.526.400.000	10.526.400.000	10.526.400.000
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁹⁾	177.568.000.000	177.568.000.000	182.985.064.469	180.285.064.469	180.268.000.000	180.268.000.000
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁰⁾	20.500.000.000	20.500.000.000	17.000.000.000	25.500.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
	2.465.713.007.983	2.465.713.007.983	6.589.377.315.947	5.308.155.075.091	3.746.935.248.839	3.746.935.248.839

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	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) Vay dài hạn						
- Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽⁸⁾	89.473.600.000	89.473.600.000	-	10.526.400.000	78.947.200.000	78.947.200.000
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁹⁾	1.154.192.000.000	1.154.192.000.000	226.388.128.938	389.106.128.938	991.474.000.000	991.474.000.000
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁰⁾	97.000.000.000	97.000.000.000	200.000.000.000	97.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
- Ngân hàng khác	-	-	4.449.000.000	1.483.000.000	2.966.000.000	2.966.000.000
	1.340.665.600.000	1.340.665.600.000	430.837.128.938	498.115.528.938	1.273.387.200.000	1.273.387.200.000
<i>Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i>	<i>(208.594.400.000)</i>	<i>(208.594.400.000)</i>	<i>(210.511.464.469)</i>	<i>(216.311.464.469)</i>	<i>(202.794.400.000)</i>	<i>(202.794.400.000)</i>
<i>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</i>	<i>1.132.071.200.000</i>	<i>1.132.071.200.000</i>			<i>1.070.592.800.000</i>	<i>1.070.592.800.000</i>

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

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/25/037 ngày 09/07/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.802 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 09/07/2026;
 - + 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)

- (2) Hợp đồng cấp tín dụng số: 135/2025-HĐCVHM/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.
- (3) Hợp đồng cấp tín dụng số: 01/2025/10741721/HĐTD ngày 02/10/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 31/07/2026;
 - + 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: 279786.25.280.31820861.TD ngày 10/04/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước của Khách Hàng tại các KCN;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 10/02/2026;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (5) Hợp đồng cấp tín dụng số: 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.

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

- (8) Hợp đồng cấp tín dụng số: 02/2023/10741721/HĐTD, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Cho vay trả nợ trước hạn dự án thuộc "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê Minh Xuân 3;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.
- (9) Hợp đồng cấp tín dụng số: 038/016/24/026 ngày 28/06/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.509 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Tài trợ chi phí thực hiện công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời (giai đoạn 3);
 - + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.
- (10) Hợp đồng cấp tín dụng số: 415/2025-HDCVDAĐT/NHCT946-VRG ngày 31/10/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư của các Dự án điện mặt trời;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.818.079.230.000	160.094.872.468	207.000.000.000	1.381.622.580.006	3.566.796.682.474
Tăng vốn trong năm trước	287.254.800.000	-	-	(272.710.170.000)	14.544.630.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.170.162.799.820	1.170.162.799.820
Chia cổ tức	-	-	-	(319.618.156.800)	(319.618.156.800)
Trích lập các Quỹ	-	169.477.363.716	-	(261.678.994.694)	(92.201.630.978)
Số dư cuối năm trước	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.697.778.058.332	4.339.684.324.516
Số dư đầu kỳ này	2.105.334.030.000	329.572.236.184	207.000.000.000	1.697.778.058.332	4.339.684.324.516
Tăng vốn trong năm này (*)	315.795.400.000	-	-	(315.795.400.000)	-
Lãi trong năm này	-	-	-	1.355.992.052.198	1.355.992.052.198
Chia cổ tức	-	-	-	(389.486.325.100)	(389.486.325.100)
Trích lập các Quỹ	-	213.180.389.260	-	(318.261.847.253)	(105.081.457.993)
Công ty con gián tiếp huy động thêm vốn góp	-	-	-	(15.345.000.000)	(15.345.000.000)
Số dư cuối năm này	2.421.129.430.000	542.752.625.444	207.000.000.000	2.014.881.538.177	5.185.763.593.621

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025, các cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vào ngày 24/07/2025 công ty đã hoàn tất phát hành thêm 31.579.540 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	479.153.850.000	19,79%	416.655.530.000	19,79%
Ông Trần Mạnh Hùng	209.102.800.000	8,64%	216.828.530.000	10,30%
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	217.808.400.000	9,00%	189.398.610.000	9,00%
Ông Lưu Thanh Nhã	183.065.460.000	7,56%	159.187.360.000	7,56%
Các cổ đông khác	1.331.998.920.000	55,01%	1.123.264.000.000	53,35%
	2.421.129.430.000	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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	315.795.400.000	287.254.800.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<u>2.421.129.430.000</u>	<u>2.105.334.030.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- <i>Cổ tức công bố</i>	389.486.325.100	319.618.156.800
- <i>Cổ tức đã trả bằng tiền</i>	(389.486.325.100)	(319.618.156.800)

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	242.112.943	210.533.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	242.112.943	210.533.403
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	242.112.943	210.533.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	242.112.943	210.533.403
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	242.112.943	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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	6.993.454.252.584	6.547.506.905.983
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	112.131.314.280	117.943.163.168
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	631.735.099.474	530.714.599.041
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	427.736.095.239	389.257.177.769
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	29.261.713.539	46.481.904.854
Doanh thu bán bất động sản	220.254.435.783	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	191.228.724.969	172.738.581.214
	<u>8.605.801.635.868</u>	<u>7.804.642.332.029</u>

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	2.004.091.702	3.155.857.155
Giảm giá hàng bán	57.085.410	329.550.507
	<u>2.061.177.112</u>	<u>3.485.407.662</u>

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	6.448.326.563.264	5.998.946.953.162
Giá vốn hàng hoá, thành phẩm đã bán	97.583.308.266	97.471.328.039
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	287.402.653.422	286.365.200.119
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	133.621.152.066	118.758.247.341
Điều chỉnh giá vốn thuê đất do điều chỉnh tổng mức đầu tư	-	25.386.967.697
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	26.244.433.672	45.300.586.237
Giá vốn bán bất động sản	86.249.583.962	-
Giá vốn dịch vụ khác	158.268.063.548	133.783.327.885
	7.237.695.758.200	6.706.012.610.480

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	554.371.868.964	327.163.462.209
Lãi bán các khoản đầu tư	129.065.664.439	160.374.407.906
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.052.197.000	5.830.832.800
Doanh thu hoạt động tài chính khác	98.043.377.930	128.563.068.933
	802.533.108.333	621.931.771.848

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	161.212.501.911	76.838.870.966
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	1.666.049.099	2.514.331.142
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	51.332.392.476	4.995.473.433
Chi phí tài chính khác	5.819.528.271	32.113.012.470
	220.030.471.757	116.461.688.011

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.955.769.768	4.021.694.927
Chi phí môi giới	62.358.537.667	7.810.855.596
Chi phí dịch vụ mua ngoài	740.084.597	891.182.193
Chi phí khác	8.605.021.054	8.922.798.904
	75.659.413.086	21.646.531.620

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	51.839.622.307	52.532.797.616
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.241.832.972	3.796.558.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.211.988.309	8.538.974.799
Chi phí khác	25.228.392.639	23.652.304.801
	87.521.836.227	88.520.635.592

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	256.549.929.128	206.227.454.357
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	118.274.049.916	90.618.285.269
	374.823.979.044	296.845.739.626

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	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	127.330.813.706	133.344.344.549
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	127.330.813.706	133.344.344.549

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ	25.184.693	(3.939.699.019)
	25.184.693	(3.939.699.019)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	1.355.992.052.198	1.170.162.799.820
Các khoản điều chỉnh	(121.769.058.027)	(105.081.457.993)
- <i>Quyền khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(121.769.058.027)	(105.081.457.993)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.234.222.994.171	1.065.081.341.827
Bình quân của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	242.112.943	242.112.943
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.601	4.399

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	6.596.432.915.947	7.184.329.063.477
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	5.376.689.075.091	5.272.388.804.437

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

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

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS, thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	12.022.487.109	63.148.602.715
		Thu hồi tạm ứng	13.584.650.181	138.924.965.383
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	60.667.708.752	54.094.016.372
		Chia cổ tức	35.038.742.700	28.821.528.000
		Cổ tức được chia	30.901.200.000	35.806.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	77.081.272.100	63.404.103.200
Công ty Cổ phần khoáng sản Fico Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	-	3.998.707.900

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Phải thu ngắn hạn khác

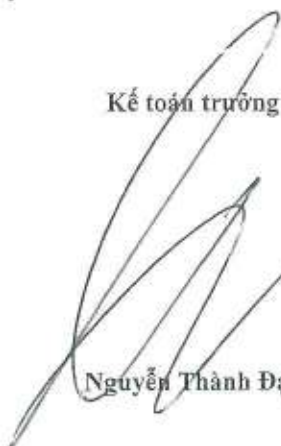
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS, thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng	635.242.573.439	636.925.667.392

Người lập



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP.HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã