

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 19:46:42+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng	04-38
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	11-38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho 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, 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 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 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 năm. 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 số 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 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 28 tháng 01 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		11.286.606.790.785	8.371.547.737.418
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	685.579.872.794	520.791.222.604
111	1. Tiền		187.195.291.436	166.989.957.405
112	2. Các khoản tương đương tiền		498.384.581.358	353.801.265.199
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.480.684.788.483	2.334.307.873.132
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	42.367.014.023
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.480.684.788.483	2.291.940.859.109
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.142.934.167.472	4.513.558.015.407
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	367.314.216.601	326.840.936.529
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	69.240.629.145	29.838.235.697
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	4.925.000.000.000	1.606.363.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	2.785.435.741.925	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	IV. Hàng tồn kho	10	181.576.994.673	255.052.168.112
141	1. Hàng tồn kho		181.576.994.673	255.052.168.112
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		795.830.967.363	747.838.458.163
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	7.236.354.064	5.250.057.034
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		788.594.613.299	742.588.401.129
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.645.865.241.888	10.424.415.850.577
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		449.953.233.095	446.394.010.595
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	449.953.233.095	446.394.010.595
220	II. Tài sản cố định		1.165.973.898.908	1.162.827.013.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.165.207.592.004	1.162.506.722.902
222	- Nguyên giá		1.858.006.862.009	1.680.546.733.347
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(692.799.270.005)	(518.040.010.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	766.306.904	320.290.381
228	- Nguyên giá		2.278.308.655	1.540.308.655
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.512.001.751)	(1.220.018.274)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.976.070.004.046	4.669.236.523.521
231	- Nguyên giá		5.959.764.172.531	5.466.983.698.267
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(983.694.168.485)	(797.747.174.746)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.016.103.773.507	2.116.555.454.451
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		1.957.952.276.439	2.058.403.957.383
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.017.016.115.383	2.009.974.478.824
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		(16.223.931.216)	(5.265.567.775)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.748.216.949	19.428.369.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	20.748.216.949	19.428.369.903
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>21.932.472.032.673</u>	<u>18.795.963.587.995</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		18.117.184.076.011	15.597.783.661.788
310	I. Nợ ngắn hạn		5.005.326.070.792	3.775.709.774.902
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	110.861.619.919	240.003.937.521
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.059.800.115	2.301.279.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	201.279.687.276	166.232.356.084
314	4. Phải trả người lao động		7.373.163.084	7.872.496.288
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	7.304.899.852	3.304.468.388
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	289.661.929.499	270.583.159.093
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	202.115.723.199	263.004.272.243
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	3.740.935.248.839	2.461.264.007.983
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		444.733.999.009	361.143.798.132
330	II. Nợ dài hạn		13.111.858.005.219	11.822.073.886.886
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	2.512.372.036.502	2.391.449.888.269
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	9.337.709.253.506	8.187.011.327.273
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	100.492.903.938	12.502.699.650
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.067.626.800.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	93.657.011.273	99.038.771.694
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.815.287.956.662	3.198.179.926.207
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.815.287.956.662	3.198.179.926.207
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		328.914.876.022	180.678.898.431
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.065.243.650.640	912.166.997.776
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		206.879.452.277	134.460.550.168
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		858.364.198.363	777.706.447.608
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.932.472.032.673	18.795.963.587.995

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	1.982.549.843.427	1.837.041.223.719	7.553.091.273.460	6.845.883.707.704
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.982.549.843.427	1.837.041.223.719	7.553.091.273.460	6.845.883.707.704
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.699.501.654.074	1.614.640.816.873	6.445.945.448.671	5.968.073.653.060
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		283.048.189.353	222.400.406.846	1.107.145.824.789	877.810.054.644
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	113.105.021.572	106.984.191.507	546.787.156.265	448.821.149.311
22	7. Chi phí tài chính	27	53.931.169.773	5.240.757.209	173.472.438.563	78.245.212.062
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>44.180.032.156</i>	<i>25.091.367.431</i>	<i>160.951.382.460</i>	<i>75.658.228.085</i>
25	8. Chi phí bán hàng	28	28.052.384.697	8.369.000.236	72.288.917.608	16.302.427.273
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	13.927.002.811	13.100.226.214	54.218.130.580	51.321.200.415
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		300.242.653.644	302.674.614.694	1.353.953.494.303	1.180.762.364.205
31	11. Thu nhập khác		1.524.147.347	2.872.787.152	5.071.549.381	8.697.875.395
32	12. Chi phí khác		118.119.944	256.680.824	7.379.733.614	646.106.992
40	13. Lợi nhuận khác		1.406.027.403	2.616.106.328	(2.308.184.233)	8.051.768.403

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		301.648.681.047	305.290.721.022	1.351.645.310.070	1.188.814.132.608
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	66.718.439.892	56.777.849.579	256.549.929.128	206.227.454.357
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(1.355.331.548)	(1.345.605.273)	(5.381.760.421)	(5.653.172.357)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>236.285.572.703</u>	<u>249.858.476.716</u>	<u>1.100.477.141.363</u>	<u>988.239.850.608</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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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		1.351.645.310.070	1.188.814.132.608
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		360.998.236.776	329.051.013.159
03	- Các khoản dự phòng		10.958.363.441	1.535.218.348
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(498.208.915.422)	(429.631.974.581)
06	- Chi phí lãi vay		160.951.382.460	75.658.228.085
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.386.344.377.325	1.165.426.617.619
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(284.267.371.501)	(1.698.979.294.479)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		73.475.173.439	104.869.482.906
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.076.805.878.926	298.738.111.236
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.306.144.076)	(4.124.446.267)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		42.367.014.023	45.521.843.461
14	- Tiền lãi vay đã trả		(156.950.950.996)	(74.813.247.500)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(223.000.000.000)	(156.641.150.878)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.292.584.931)	(13.949.178.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.901.175.392.209	(333.951.261.902)
	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		(458.918.028.589)	(476.245.159.848)
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		(13.003.377.761.480)	(9.454.003.477.211)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.495.997.662.995	7.988.564.574.750
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		-	140.646.752.074
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		422.170.869.299	347.824.877.037
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.562.127.257.775)	(1.452.398.190.774)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.588.432.915.947	7.136.690.212.542
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.373.206.075.091)	(5.165.725.876.028)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(389.486.325.100)	(319.618.156.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		825.740.515.756	1.651.346.179.714

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		164.788.650.190	(135.003.272.962)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		520.791.222.604	655.794.495.566
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>685.579.872.794</u>	<u>520.791.222.604</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 RIÊNG

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, Khu công nghiệp 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.

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

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

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 năm 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 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

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 năm 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 năm tài chính.

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 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.

2.14 . 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 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.

2.17 . 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 năm 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 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.

2.18 . 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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 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;
- 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 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	746.612.731	547.485.259
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	186.448.678.705	166.442.472.146
Các khoản tương đương tiền	498.384.581.358	353.801.265.199
	<u>685.579.872.794</u>	<u>520.791.222.604</u>

Tại ngày 31/12/2025, 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.

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	1.480.684.788.483	1.480.684.788.483	2.291.940.859.109	2.291.940.859.109
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.480.684.788.483	1.480.684.788.483	2.291.940.859.109	2.291.940.859.109
	1.480.684.788.483	1.480.684.788.483	2.291.940.859.109	2.291.940.859.109

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	-
	-	-	-	42.367.014.023	75.320.000.000	-

c) 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
Đầu tư vào Công ty con	1.345.278.689.475	(5.146.021.153)	1.327.278.689.475	(5.265.567.775)
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	309.380.000.000	-	309.380.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	-	32.478.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	9.994.800.000	(5.146.021.153)	9.994.800.000	(5.265.567.775)
- 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	-

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con				
- 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	-
Đầu tư vào đơn vị khác	687.961.357.124	(11.077.910.063)	687.961.357.124	-
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	572.219.447.061	-	572.219.447.061	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	115.741.910.063	(11.077.910.063)	115.741.910.063	-
	2.033.240.046.599	(16.223.931.216)	2.015.240.046.599	(5.265.567.775)



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 31/12/2025 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 mù 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 31/12/2025 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

	31/12/2025		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 Sailun (Việt Nam)	31.647.043.503	-	28.914.175.197	-
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	58.732.750.158	-	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	240.903.435.596	-	175.693.169.757	-
	<u>367.314.216.601</u>	<u>-</u>	<u>326.840.936.529</u>	<u>-</u>
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)				
	<u>390.233.281</u>	<u>-</u>	<u>264.588.942</u>	<u>-</u>

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 TNHH Xử Lý Chất Thải CN và Tư vấn Môi trường Văn Lang	7.847.690.909	-	-	-
- Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	7.221.695.120	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	38.373.764.056	(4.073.179.000)	29.838.235.697	(4.073.179.000)
	<u>69.240.629.145</u>	<u>(4.073.179.000)</u>	<u>29.838.235.697</u>	<u>(4.073.179.000)</u>

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 đền bù đất	2.635.466.552.377	-	2.376.032.755.887	-
Trong đó:				
- Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ	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	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	142.548.457.460	-	66.510.411.337	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.951.743.117	-	1.674.993.999	-
Số dư tài khoản ký quỹ	409.321.099	-	105.120.804.233	-
Phải thu khác	5.059.667.872	-	5.232.467.035	-
	2.785.435.741.925	-	2.554.571.432.491	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	311.286.845	-	311.286.845	-
Tạm ứng cho nhân viên (*)	449.641.946.250	-	446.082.723.750	-
	449.953.233.095	-	446.394.010.595	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)	450.853.288.727	-	446.925.667.392	-

(*) 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.

9 . NỢ ĐÃ 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	-
	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	11.718.431.581	-	12.859.388.657	-
Công cụ, dụng cụ	162.612.134	-	107.297.532	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	127.440.292.669	-	200.845.928.993	-
Thành phẩm	39.318.728.699	-	31.268.915.731	-
Hàng hoá	2.936.929.590	-	9.970.637.199	-
	181.576.994.673	-	255.052.168.112	-

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	38.631.930.600	115.857.741.041
Khác	1.254.057.742	1.254.057.742
	127.440.292.669	200.845.928.993

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

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

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

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ	1.078.220.170.809	1.092.480.001.339
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	240.417.203.419	221.791.084.700
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	609.801.670.234	714.619.639.367
- Khác	29.513.231.977	29.513.231.977
	1.957.952.276.439	2.058.403.957.383

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	528.875.727.848	982.482.956.906	164.199.712.212	4.988.336.381	1.680.546.733.347
- Tăng trong năm	33.895.460.509	124.263.671.931	18.190.109.522	1.110.886.700	177.460.128.662
Số dư cuối năm	562.771.188.357	1.106.746.628.837	182.389.821.734	6.099.223.081	1.858.006.862.009
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	157.415.643.569	293.136.553.740	64.846.759.148	2.641.053.988	518.040.010.445
- Khấu hao trong năm	37.598.601.540	112.859.595.442	23.440.713.434	860.349.144	174.759.259.560
Số dư cuối năm	195.014.245.109	405.996.149.182	88.287.472.582	3.501.403.132	692.799.270.005
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	371.460.084.279	689.346.403.166	99.352.953.064	2.347.282.393	1.162.506.722.902
Tại ngày cuối năm	367.756.943.248	700.750.479.655	94.102.349.152	2.597.819.949	1.165.207.592.004

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.540.308.655	1.540.308.655
- Mua trong năm	738.000.000	738.000.000
Số dư cuối năm	2.278.308.655	2.278.308.655
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.220.018.274	1.220.018.274
- Khấu hao trong năm	291.983.477	291.983.477
Số dư cuối năm	1.512.001.751	1.512.001.751
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	320.290.381	320.290.381
Tại ngày cuối năm	766.306.904	766.306.904

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	906.055.440.394	4.560.928.257.873	5.466.983.698.267
- Tăng trong năm	227.206.414.489	265.574.059.775	492.780.474.264
Số dư cuối năm	1.133.261.854.883	4.826.502.317.648	5.959.764.172.531
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	154.242.816.716	643.504.358.030	797.747.174.746
- Khấu hao trong năm	82.327.968.810	103.619.024.929	185.946.993.739
Số dư cuối năm	236.570.785.526	747.123.382.959	983.694.168.485
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	751.812.623.678	3.917.423.899.843	4.669.236.523.521
Tại ngày cuối năm	896.691.069.357	4.079.378.934.689	4.976.070.004.046

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	481.686.310.018	374.249.793.139
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	185.946.993.739	184.736.423.146

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	7.236.354.064	5.250.057.034
	7.236.354.064	5.250.057.034
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	20.748.216.949	19.428.369.903
	20.748.216.949	19.428.369.903

16 . VAY

	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	2.252.669.607.983	2.252.669.607.983	6.370.865.851.478	5.085.394.610.622	3.538.140.848.839	3.538.140.848.839
- 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 - Chi nhánh Chợ Lớn ⁽⁷⁾	-	-	476.924.125.973	-	476.924.125.973	476.924.125.973
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam ⁽⁸⁾	-	-	24.223.659.082	24.223.659.082	-	-
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 ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	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 ⁽¹¹⁾	20.500.000.000	20.500.000.000	17.000.000.000	25.500.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
	2.461.264.007.983	2.461.264.007.983	6.581.377.315.947	5.301.706.075.091	3.740.935.248.839	3.740.935.248.839

16 . VAY

	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 ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	1.154.192.000.000	1.154.192.000.000	17.567.064.469	180.285.064.469	991.474.000.000	991.474.000.000
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽¹¹⁾	97.000.000.000	97.000.000.000	200.000.000.000	97.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
	1.340.665.600.000	1.340.665.600.000	217.567.064.469	287.811.464.469	1.270.421.200.000	1.270.421.200.000
Trong đó :						
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(208.594.400.000)	(208.594.400.000)	(210.511.464.469)	(216.311.464.469)	(202.794.400.000)	(202.794.400.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	1.132.071.200.000	1.132.071.200.000			1.067.626.800.000	1.067.626.800.000

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

(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.

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

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

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

- (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 Bồi Lùi (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: 415/2025-HDCVDAĐT/NHCT946-VRG ngày 31/10/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư của các Dự án điện mặt trời;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản.

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	51.097.631.773	148.595.892.074
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây Dựng Phú An Thành	12.829.557.113	11.195.947.858
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	10.385.641.928	19.026.037.235
Phải trả đối tượng khác	36.548.789.105	61.186.060.354
	<u>110.861.619.919</u>	<u>240.003.937.521</u>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)		
	<u>15.581.772.486</u>	<u>17.606.733.869</u>

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng KCN Phước Đông	873.442.715	853.956.942
Khách hàng KCN Đồng Nam	13.187.607	1.292.125.674
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	56.772.087	51.060.404
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	52.356.104	88.245.975
Các đối tượng khác	64.041.602	15.890.175
	<u>1.059.800.115</u>	<u>2.301.279.170</u>

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	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 Thu nhập doanh nghiệp	-	160.211.913.533	256.549.929.128	223.000.000.000	-	193.761.842.661
Thuế Thu nhập cá nhân	-	6.020.442.551	13.833.164.838	12.335.762.774	-	7.517.844.615
Các loại thuế khác	-	-	21.246.881	21.246.881	-	-
	-	166.232.356.084	270.404.340.847	235.357.009.655	-	201.279.687.276

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	5.749.577.752	1.749.146.288
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	209.429.250	209.429.250
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	1.345.892.850	1.345.892.850
	7.304.899.852	3.304.468.388
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.512.372.036.502	2.391.449.888.269
	2.512.372.036.502	2.391.449.888.269

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	138.496.955.924	207.889.691.178
- Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	53.783.979.036	44.986.946.047
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.834.788.239	10.127.635.018
	<u>202.115.723.199</u>	<u>263.004.272.243</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.492.903.938	12.502.699.650
	<u>100.492.903.938</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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	289.661.929.499	270.583.159.093
	<u>289.661.929.499</u>	<u>270.583.159.093</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	9.337.709.253.506	8.187.011.327.273
	<u>9.337.709.253.506</u>	<u>8.187.011.327.273</u>

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.818.079.230.000	58.097.895.871	716.471.111.483	2.592.648.237.354
Tăng vốn trong năm trước	287.254.800.000	-	(272.710.170.000)	14.544.630.000
Lãi trong năm trước	-	-	988.239.850.608	988.239.850.608
Chia cổ tức	-	-	(319.618.156.800)	(319.618.156.800)
Trích lập các Quỹ	-	122.581.002.560	(200.215.637.515)	(77.634.634.955)
Số dư cuối năm trước	2.105.334.030.000	180.678.898.431	912.166.997.776	3.198.179.926.207
Số dư đầu năm này	2.105.334.030.000	180.678.898.431	912.166.997.776	3.198.179.926.207
Tăng vốn trong năm này (*)	315.795.400.000	-	(315.795.400.000)	-
Lãi trong năm này	-	-	1.100.477.141.363	1.100.477.141.363
Chia cổ tức	-	-	(389.486.325.100)	(389.486.325.100)
Trích lập các Quỹ	-	148.235.977.591	(242.118.763.399)	(93.882.785.808)
Số dư cuối năm này	2.421.129.430.000	328.914.876.022	1.065.243.650.640	3.815.287.956.662

(*) 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 kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	479.153.850.000	19,79%	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 Lư 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		
- Vốn góp đầu năm	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
- Vốn góp tăng trong năm	315.795.400.000	287.254.800.000
- Vốn góp cuối năm	<u>2.421.129.430.000</u>	<u>2.105.334.030.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	389.486.325.100	319.618.156.800
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	<u>(389.486.325.100)</u>	<u>(319.618.156.800)</u>
- Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
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
- Cổ phiếu phổ thông	242.112.943	210.533.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	242.112.943	210.533.403
- Cổ phiếu phổ thông	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 kinh doanh điện, nước trong KCN	6.543.112.877.179	6.161.378.134.902
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	297.604.888.851	263.586.455.113
Doanh thu bán hàng	21.151.822	300.163.741
Doanh thu bán bất động sản	220.254.435.783	729.655.963
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	492.097.919.825	419.889.297.985
	<u>7.553.091.273.460</u>	<u>6.845.883.707.704</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)	<u>1.385.039.547</u>	<u>1.633.880.271</u>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh điện, nước trong KCN	6.023.312.357.169	5.649.167.804.467
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	103.543.731.056	89.829.254.869
Điều chỉnh giá vốn thuê đất do thay đổi tổng mức đầu tư	-	25.386.967.697
Giá vốn hàng hoá	11.973.496	221.420.666
Giá vốn bán bất động sản	86.249.583.962	315.116.293
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	232.827.802.988	203.153.089.068
	<u>6.445.945.448.671</u>	<u>5.968.073.653.060</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	367.274.515.422	183.949.704.963
Lãi bán các khoản đầu tư	47.805.937.527	64.115.683.889
Cổ tức, lợi nhuận được chia	130.934.400.000	198.098.755.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	772.303.316	2.657.005.459
	546.787.156.265	448.821.149.311

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	160.951.382.460	75.658.228.085
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.958.363.441	1.535.218.348
Chi phí tài chính khác	1.562.692.662	1.051.765.629
	173.472.438.563	78.245.212.062

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.594.371.808	2.251.405.963
Chi phí môi giới	62.106.679.459	5.810.674.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	671.093.869	21.704.450
Chi phí khác	6.916.772.472	8.218.642.150
	72.288.917.608	16.302.427.273

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	31.917.700.530	31.090.015.084
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.095.052.188	1.536.259.387
Thuế, phí, lệ phí	905.924.188	1.042.150.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.171.705.350	4.340.282.029
Chi phí khác	15.127.748.324	13.312.493.004
	54.218.130.580	51.321.200.415

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.351.645.310.070	1.188.814.132.608
Các khoản điều chỉnh tăng	62.038.735.574	31.324.492.076
Các khoản điều chỉnh giảm	(130.934.400.000)	(198.098.755.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.282.749.645.644	1.022.039.869.684
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<u>256.549.929.128</u>	<u>204.407.973.937</u>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	1.819.480.420
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	160.211.913.533	110.625.610.054
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(223.000.000.000)	(116.641.150.878)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>193.761.842.661</u>	<u>200.211.913.533</u>

31 . 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	93.657.011.273	99.038.771.694
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>93.657.011.273</u>	<u>99.038.771.694</u>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(5.381.760.421)	(5.653.172.357)
	<u>(5.381.760.421)</u>	<u>(5.653.172.357)</u>

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	6.588.432.915.947	7.136.690.212.542
--	-------------------	-------------------

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(5.373.206.075.091)	(5.165.725.876.028)
---	---------------------	---------------------

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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.

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
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	Mua dịch vụ	71.561.582.234	62.036.512.489
		Cổ tức được chia	-	55.688.400.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	285.796.238	467.705.802
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	364.913.602	369.080.845
		Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát	10.154.904.329	11.765.695.360
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con	Cổ tức được chia	3.247.800.000	5.846.040.000
		Góp vốn	18.000.000.000	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	Mua dịch vụ	563.838.000	144.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	721.275.006	643.463.220
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ	6.970.052.256	8.318.709.441
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.054.701	153.630.404
		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	77.081.272.100	63.404.103.200
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn	Cổ tức được chia	28.734.600.000	28.734.600.000
		Chia cổ tức	35.038.742.700	28.821.528.000
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	Chỉ tạm ứng	12.022.487.109	63.148.602.715
		Thu hồi tạm ứng	8.057.596.481	138.924.965.383
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:				
Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025	
		VND	VND	
Phải thu ngắn hạn khách hàng		390.233.281	264.588.942	
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	1.544.514	-	
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	310.322.441	151.296.029	
Công ty CP Xây Dựng Incontec	Công ty con	78.366.326	113.292.913	
Phải thu khác		450.853.288.727	446.925.667.392	
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	450.853.288.727	446.925.667.392	

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		15.581.772.486	17.606.733.869
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	12.829.557.113	11.195.947.858
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	12.960.000	12.960.000
Công Ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	1.676.536.174	4.197.334.770
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	1.062.719.199	2.200.491.241
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



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc




Lư Thanh Nhã