

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.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0305268812,
E=hongviet@
saigonvrg.com.vn
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.04.30
00:20:20+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026



NỘI DUNG

| | Trang |
|---|-------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02-03 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất | 04-42 |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất | 04-06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 08-9 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 10-42 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Lư Thanh Nhã | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Thanh Tùng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đặng Ánh Hào | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Ngọc Văn | 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 | Miễn nhiệm từ ngày 21/04/2026 |
| Ông Dương Duy Phú | Thành viên | Bổ nhiệm từ ngày 21/04/2026 |
| Ông Tăng Đông Lai | Thành viên | |

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lu Thanh Nhã



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | VND | (Trình bày lại) VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 16.381.604.899.731 | 15.725.225.908.627 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 620.707.272.085 | 847.394.827.117 |
| 111 | 1. Tiền | | 347.476.570.257 | 273.519.834.966 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 273.230.701.828 | 573.874.992.151 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 10.917.157.671.037 | 10.229.206.744.595 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 253.403.698.247 | 240.241.792.708 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (48.767.290.285) | (45.543.779.420) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 10.716.006.624.186 | 10.037.994.092.418 |
| 124 | 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | (3.485.361.111) | (3.485.361.111) |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 3.791.121.603.996 | 3.512.620.405.651 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 506.316.362.486 | 440.308.051.571 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 141.169.159.756 | 117.979.051.429 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 3.161.432.932.920 | 2.972.130.153.817 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (17.822.333.300) | (17.822.333.300) |
| 137 | 5. Tài sản thiếu chờ xử lý | | 25.482.134 | 25.482.134 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 250.580.680.656 | 262.574.308.950 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 251.531.269.212 | 263.524.897.506 |
| 142 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (950.588.556) | (950.588.556) |
| 160 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 802.037.671.957 | 873.429.622.314 |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | | 5.561.403.807 | 6.379.103.340 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 795.201.974.882 | 863.815.209.798 |
| 163 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 1.274.293.268 | 3.235.309.176 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 12.972.133.796.043 | 12.944.961.985.815 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.320.954.499.907 | 1.321.060.949.907 |
| 215 | 1. Phải thu dài hạn khác | 7 | 1.320.954.499.907 | 1.321.060.949.907 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 1.257.488.165.951 | 1.299.775.381.024 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 1.252.871.482.502 | 1.295.118.559.070 |
| 222 | - Nguyên giá | | 2.180.829.675.407 | 2.175.786.368.673 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (927.958.192.905) | (880.667.809.603) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | 4.616.683.449 | 4.656.821.954 |
| 228 | - Nguyên giá | | 10.121.824.611 | 10.059.124.611 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (5.505.141.162) | (5.402.302.657) |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | VND | (Trình bày lại) VND |
| 240 | III. Bất động sản đầu tư | 13 | 6.241.262.481.959 | 6.159.798.014.356 |
| 241 | - Nguyên giá | | 7.548.514.132.537 | 7.405.154.430.041 |
| 242 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.307.251.650.578) | (1.245.356.415.685) |
| 250 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 10 | 2.201.622.732.502 | 2.230.494.984.322 |
| 251 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | 72.550.025.238 | 72.550.025.238 |
| 252 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 2.129.072.707.264 | 2.157.944.959.084 |
| 260 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 1.120.919.103.534 | 1.093.356.161.083 |
| 262 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 767.047.924.233 | 753.142.711.097 |
| 263 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 321.202.592.926 | 321.202.592.926 |
| 264 | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | | (19.309.910.063) | (11.077.910.063) |
| 265 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | | 51.978.496.438 | 30.088.767.123 |
| 270 | VI. Tài sản dài hạn khác | 14 | 829.886.812.190 | 840.476.495.123 |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | | 829.886.812.190 | 840.476.495.123 |
| 280 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | <u>29.353.738.695.774</u> | <u>28.670.187.894.442</u> |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | VND | (Trình bày lại) VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 23.178.424.936.848 | 22.856.204.409.241 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 5.395.940.915.196 | 5.488.821.975.461 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 271.062.786.270 | 145.165.478.938 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 45.819.962.290 | 25.177.478.913 |
| 313 | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 17 | 1.328.344.192 | 1.328.344.192 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 18 | 61.935.742.577 | 314.306.511.762 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 3.456.164.389 | 11.825.033.634 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 13.259.963.975 | 8.812.162.994 |
| 319 | 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 20 | 447.033.552.737 | 399.007.839.195 |
| 320 | 8. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 346.216.274.621 | 269.321.685.213 |
| 321 | 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 22 | 3.648.127.272.056 | 3.748.418.248.839 |
| 322 | 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 440.524.479 | 1.613.005.255 |
| 323 | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 557.260.327.610 | 563.846.186.526 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 17.782.484.021.652 | 17.367.382.433.780 |
| 334 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 19 | 3.102.747.131.660 | 3.087.350.780.244 |
| 337 | 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 20 | 13.434.060.182.398 | 12.976.350.665.547 |
| 338 | 3. Phải trả dài hạn khác | 21 | 106.161.159.898 | 106.540.859.898 |
| 339 | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 22 | 1.011.040.450.000 | 1.069.109.800.000 |
| 342 | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 32.a | 128.475.097.696 | 128.030.328.091 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 23 | 6.175.313.758.926 | 5.813.983.485.201 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 2.421.129.430.000 | 2.421.129.430.000 |
| 411a | <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i> | | 2.421.129.430.000 | 2.421.129.430.000 |
| 418 | 2. Quỹ đầu tư phát triển | | 542.752.633.748 | 542.752.633.748 |
| 419 | 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 207.000.000.000 | 207.000.000.000 |
| 420 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.315.874.743.378 | 1.981.761.384.742 |
| 420a | <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | | 1.981.761.384.742 | 901.002.420.675 |
| 420b | <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i> | | 334.113.358.636 | 1.080.758.964.067 |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 688.556.951.800 | 661.340.036.711 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 29.353.738.695.774 | 28.670.187.894.442 |

Người lập

Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24 | 2.164.764.838.947 | 1.941.350.167.506 |
| 02 | 3. Các khoản giảm trừ doanh thu | 25 | (24.353.267) | 181.216.075 |
| 10 | 5. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 2.164.789.192.214 | 1.941.168.951.431 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 26 | 1.807.762.359.248 | 1.620.956.747.674 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 357.026.832.966 | 320.212.203.757 |
| 22 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 27 | 194.709.132.004 | 233.462.001.736 |
| 23 | 7. Chi phí tài chính | 28 | 68.905.674.205 | 43.500.175.683 |
| 24 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 55.229.109.971 | 32.254.516.856 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 29 | 20.887.088.223 | 3.403.348.580 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | 23.736.853.436 | 21.806.899.313 |
| 27 | 10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | 8.725.381.738 | 14.916.097.726 |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 446.931.730.844 | 499.879.879.643 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | | 538.168.686 | 718.022.746 |
| 32 | 13. Chi phí khác | | 46.754.753 | 1.160.535.943 |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | 491.413.933 | (442.513.197) |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 447.423.144.777 | 499.437.366.446 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 31 | 90.444.033.038 | 97.494.844.255 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 32.b | 403.122.206 | (357.039.798) |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 356.575.989.533 | 402.299.561.989 |
| 61 | 29. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | 334.113.358.636 | 351.436.729.093 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát | | 22.462.630.897 | 50.862.832.896 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 33 | 1.380 | 1.452 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | | 1.380 | 1.452 |

Người lập


Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc




Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|--|-------------|---------------------|---------------------|
| | | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 447.423.144.777 | 499.437.366.446 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 109.288.456.700 | 100.530.135.249 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 11.455.510.865 | 10.666.040.201 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | | (203.253.514.915) | (179.661.553.312) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 55.229.109.971 | 32.254.516.856 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 420.142.707.398 | 463.226.505.440 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (207.663.497.521) | 73.511.579.938 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 11.993.628.294 | 2.790.100.320 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 717.955.740.274 | 297.221.599.338 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | | 11.407.382.466 | 8.106.422.337 |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | (13.161.905.539) | 33.106.704.404 |
| 14 | - Chi phí đi vay đã trả | | (54.647.008.663) | (31.841.654.133) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (332.860.350.765) | (224.696.321.881) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (6.585.858.916) | (1.867.516.722) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 546.580.837.028 | 619.557.419.041 |
| 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 | | (104.197.105.973) | (60.654.065.587) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | - | 29.629.630 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (3.748.783.287.862) | (4.294.128.325.263) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 3.127.236.893.836 | 2.820.657.318.482 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (157.000.000) | - |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 3.910.559.275 | 173.876.975.800 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 107.081.875.447 | 71.372.597.380 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (614.908.065.277) | (1.288.845.869.558) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 1.396.624.666.663 | 1.420.347.834.861 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (1.554.984.993.446) | (900.369.461.170) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | - | (4.500.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (158.360.326.783) | 519.973.873.691 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (226.687.555.032) | (149.314.576.826) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 847.394.827.117 | 645.596.058.368 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 3 | <u>620.707.272.085</u> | <u>496.281.481.542</u> |

Người lập

Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.421.129.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 2.421.129.430.000 đồng; tương đương 242.112.943 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|-----------------|---------------|------------------------|--|
| Công ty con | | | | |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC | Tp. Hồ Chí Minh | 99,80% | 99,80% | Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ |
| Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành | Đồng Nai | 69,00% | 69,00% | Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Tp. Hồ Chí Minh | 85,47% | 85,47% | Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam | Tp. Hồ Chí Minh | 99,95% | 99,95% | Bán buôn, xuất khẩu 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 |
| Công ty liên kết | | | | |
| Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh | Tp. Hồ Chí Minh | 20,68% | 20,68% | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét |
| Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | Bình Dương | 21,76% | 21,76% | Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư |

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Thay đổi Chế độ kế toán và thuyết minh

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 ("Thông tư 99") và thay Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200").

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này tại Thuyết minh số 37.

Ngoài các thay đổi nêu trên, chính sách kế toán khác của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

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;
- Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. 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 theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phi 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 kỳ cụ thể như sau:

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 | 5 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 04 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 20 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |

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

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

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

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

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

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

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

2.16 . 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 kỳ kế toán.

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

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

2.17 . Doanh thu chờ phân bổ

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

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

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

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

2.19 . 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 bán 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 kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

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

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 5.396.277.836 | 2.705.163.334 |
| Tiền gửi không kỳ hạn(*) | 342.080.292.421 | 270.814.671.632 |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 273.230.701.828 | 573.874.992.151 |
| | <u>620.707.272.085</u> | <u>847.394.827.117</u> |

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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|---|------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| - Ngân hàng TMCP An Bình (ABBank) | 36.200.744.421 | 719.233.887 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) | 105.006.067.141 | 113.284.586.333 |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) | 154.198.234.332 | 89.905.485.691 |
| - Khác | 46.675.246.527 | 66.905.365.721 |
| | <u>342.080.292.421</u> | <u>270.814.671.632</u> |

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

4 - CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Cổ phiếu Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam | 129.041.684.000 | 90.246.526.000 | (38.795.158.000) | 129.041.684.000 | 92.347.284.667 | (36.694.399.333) |
| - Khác | 124.362.014.247 | 114.389.881.962 | (9.972.132.285) | 111.200.108.708 | 102.350.728.621 | (8.849.380.087) |
| | 253.403.698.247 | 204.636.407.962 | (48.767.290.285) | 240.241.792.708 | 194.698.013.288 | (45.543.779.420) |

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|--|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Giá gốc (Trình bày lại) | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng (Trình bày lại) |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Ngắn hạn | 10.716.006.624.186 | 10.712.521.263.075 | (3.485.361.111) | 10.037.994.092.418 | 10.034.508.731.307 | (3.485.361.111) |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 5.854.076.874.030 | 5.854.076.874.030 | - | 5.006.388.260.073 | 5.006.388.260.073 | - |
| <i>Kỳ hạn 6 tháng</i> | <i>1.512.499.717.811</i> | <i>1.512.499.717.811</i> | - | <i>701.361.045.933</i> | <i>701.361.045.933</i> | - |
| <i>Kỳ hạn 12 tháng</i> | <i>3.466.567.717.042</i> | <i>3.466.567.717.042</i> | - | <i>3.451.824.332.212</i> | <i>3.451.824.332.212</i> | - |
| <i>Kỳ hạn khác</i> | <i>875.009.439.177</i> | <i>875.009.439.177</i> | - | <i>853.202.881.928</i> | <i>853.202.881.928</i> | - |
| - Cho vay | 4.861.929.750.156 | 4.858.444.389.045 | (3.485.361.111) | 5.031.605.832.345 | 5.028.120.471.234 | (3.485.361.111) |
| <i>Có tài sản đảm bảo</i> | <i>361.398.750.686</i> | <i>361.398.750.686</i> | - | <i>534.171.238.357</i> | <i>534.171.238.357</i> | - |
| <i>Có cam kết ưu tiên thu hồi công nợ của bên thứ ba</i> | <i>4.497.045.638.359</i> | <i>4.497.045.638.359</i> | - | <i>4.493.949.232.877</i> | <i>4.493.949.232.877</i> | - |
| <i>Khác</i> | <i>3.485.361.111</i> | - | <i>(3.485.361.111)</i> | <i>3.485.361.111</i> | - | <i>(3.485.361.111)</i> |
| Dài hạn | 51.978.496.438 | 51.978.496.438 | - | 30.088.767.123 | 30.088.767.123 | - |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 51.978.496.438 | 51.978.496.438 | - | 30.088.767.123 | 30.088.767.123 | - |
| <i>Kỳ hạn 18 tháng</i> | <i>51.978.496.438</i> | <i>51.978.496.438</i> | - | - | - | - |
| <i>Kỳ hạn 13 tháng</i> | - | - | - | <i>30.088.767.123</i> | <i>30.088.767.123</i> | - |
| | 10.767.985.120.624 | 10.764.499.759.513 | (3.485.361.111) | 10.068.082.859.541 | 10.064.597.498.430 | (3.485.361.111) |

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|--|----------|--|----------|
| | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Dự phòng | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh | 14.825.952.063 | - | 14.825.952.063 | - |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | 752.221.972.170 | - | 738.316.759.034 | - |
| | <u>767.047.924.233</u> | <u>-</u> | <u>753.142.711.097</u> | <u>-</u> |

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2026 như sau:

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

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 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 | (19.309.910.063) | 115.741.910.063 | (11.077.910.063) |
| - 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 | - |
| | 321.202.592.926 | (19.309.910.063) | 321.202.592.926 | (11.077.910.063) |

Đầu tư vào đơn vị khác

| Tên Công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|----------------------------|---------------|------------------|---|
| - Công ty 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

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| - Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam | 25.579.504.150 | - | 48.808.592.737 | - |
| - Công ty TNHH Brotex (Việt Nam) | 85.434.351.669 | - | 91.090.154.560 | - |
| - Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam) | 39.305.210.598 | - | 32.369.638.625 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 355.997.296.069 | (12.447.445.135) | 268.039.665.649 | (12.447.445.135) |
| | 506.316.362.486 | (12.447.445.135) | 440.308.051.571 | (12.447.445.135) |

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ Phần Xây Dựng CBC | 15.797.479.060 | - | 15.797.479.060 | - |
| - Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610 | 16.649.418.219 | - | 26.573.596.842 | - |
| - Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn | 21.554.010.753 | - | - | - |
| - Trả trước cho người bán khác | 87.168.251.724 | (4.073.179.000) | 75.607.975.527 | (4.073.179.000) |
| | 141.169.159.756 | (4.073.179.000) | 117.979.051.429 | (4.073.179.000) |

7 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị (Trình bày lại) VND | Dự phòng VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Tạm ứng cho đền bù đất | 2.635.466.552.377 | - | 2.635.466.552.377 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| - Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời | 2.344.830.378.604 | - | 2.344.830.378.604 | - |
| - Dự án KCN Lê Minh Xuân 3 | 198.123.780.710 | - | 198.123.780.710 | - |
| - Dự án KCN Đông Nam | 92.512.393.063 | - | 92.512.393.063 | - |
| Tạm ứng | 7.710.950.043 | - | 7.226.408.087 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 67.420.249.139 | - | 67.984.285.722 | - |
| Phải thu từ thanh lý BCC | 248.605.285.147 | - | 248.605.285.147 | - |
| Phải thu khác | 202.229.896.214 | (1.927.070.276) | 12.847.622.484 | (1.927.070.276) |
| | 3.161.432.932.920 | (1.927.070.276) | 2.972.130.153.817 | (1.927.070.276) |
| b) Dài hạn | | | | |
| - Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i) | 676.872.770.512 | - | 676.872.770.512 | - |
| - Tạm ứng (ii) | 643.714.892.550 | - | 643.714.892.550 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 366.836.845 | - | 473.286.845 | - |
| | 1.320.954.499.907 | - | 1.321.060.949.907 | - |

(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:

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

- Hình thức góp vốn: bằng tiền.
- Thời hạn: đến ngày 17 tháng 05 năm 2060.

- Phân chia kết quả:
 - + Nhóm Công ty sẽ nhận toàn bộ doanh thu từ cho thuê nhà xưởng;
 - + Thế Hệ Mới sẽ nhận toàn bộ sẽ được hưởng toàn bộ doanh thu từ hoạt động đầu tư khác.

(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.

8 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền | 4.073.179.000 | - | 4.073.179.000 | - |
| Các khoản khác | 19.567.315.478 | 2.332.800.067 | 19.567.315.478 | 2.332.800.067 |
| | 23.640.494.478 | 2.332.800.067 | 23.640.494.478 | 2.332.800.067 |

9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Hàng mua đang đi đường | 1.656.595.207 | - | 13.518.270.730 | - |
| Nguyên liệu, vật liệu | 58.796.931.571 | (177.264.980) | 49.296.131.100 | (177.264.980) |
| Công cụ, dụng cụ | 1.089.002.325 | - | 1.106.529.084 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 135.585.803.075 | - | 133.231.259.485 | - |
| Thành phẩm | 51.160.787.507 | (773.246.416) | 63.159.647.641 | (773.246.416) |
| Hàng hoá | 3.242.149.527 | (77.160) | 3.213.059.466 | (77.160) |
| | 251.531.269.212 | (950.588.556) | 263.524.897.506 | (950.588.556) |

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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn | 89.534.917.962 | 87.554.304.327 |
| Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi | 32.007.102.144 | 32.225.839.199 |
| Khác | 14.043.782.969 | 13.451.115.959 |
| | 135.585.803.075 | 133.231.259.485 |

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 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 |
| | <u>72.550.025.238</u> | <u>72.550.025.238</u> |

b) Xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời | 1.094.953.030.077 | 1.065.190.817.018 |
| - Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam | 243.032.543.331 | 234.721.120.963 |
| - Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3 | 509.697.950.723 | 587.392.039.967 |
| - Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn | 179.378.367.906 | 174.929.583.888 |
| - Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước | 86.548.770.975 | 80.327.752.996 |
| - Khác | 15.462.044.252 | 15.383.644.252 |
| | <u>2.129.072.707.264</u> | <u>2.157.944.959.084</u> |

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 646.452.350.389 | 1.236.545.509.357 | 283.734.634.370 | 7.638.238.193 | 1.415.636.364 | 2.175.786.368.673 |
| - Tăng trong kỳ | - | 455.684.000 | 4.225.372.734 | 362.250.000 | - | 5.043.306.734 |
| Số dư cuối kỳ | 646.452.350.389 | 1.237.001.193.357 | 287.960.007.104 | 8.000.488.193 | 1.415.636.364 | 2.180.829.675.407 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 249.297.630.733 | 479.963.360.763 | 145.798.346.778 | 5.040.418.244 | 568.053.085 | 880.667.809.603 |
| - Khấu hao trong kỳ | 8.430.924.734 | 30.605.681.931 | 7.980.325.236 | 237.193.827 | 36.257.574 | 47.290.383.302 |
| Số dư cuối kỳ | 257.728.555.467 | 510.569.042.694 | 153.778.672.014 | 5.277.612.071 | 604.310.659 | 927.958.192.905 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 397.154.719.656 | 756.582.148.594 | 137.936.287.592 | 2.597.819.949 | 847.583.279 | 1.295.118.559.070 |
| Tại ngày cuối kỳ | 388.723.794.922 | 726.432.150.663 | 134.181.335.090 | 2.722.876.122 | 811.325.705 | 1.252.871.482.502 |

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Giá trị quyền sử dụng đất | Tài sản vô hình khác | Cộng |
|------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu kỳ | 6.638.815.956 | 3.420.308.655 | 10.059.124.611 |
| - Mua trong kỳ | - | 62.700.000 | 62.700.000 |
| Số dư cuối kỳ | <u>6.638.815.956</u> | <u>3.483.008.655</u> | <u>10.121.824.611</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu kỳ | 3.025.687.032 | 2.376.615.625 | 5.402.302.657 |
| - Khấu hao trong kỳ | 42.013.128 | 60.825.377 | 102.838.505 |
| Số dư cuối kỳ | <u>3.067.700.160</u> | <u>2.437.441.002</u> | <u>5.505.141.162</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | <u>3.613.128.924</u> | <u>1.043.693.030</u> | <u>4.656.821.954</u> |
| Tại ngày cuối kỳ | <u>3.571.115.796</u> | <u>1.045.567.653</u> | <u>4.616.683.449</u> |

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê | Cộng |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.203.565.709.778 | 6.201.588.720.263 | 7.405.154.430.041 |
| - Tăng trong kỳ | 62.894.200.619 | 88.053.868.878 | 150.948.069.497 |
| - Giảm khác | (7.588.367.001) | - | (7.588.367.001) |
| Số dư cuối kỳ | <u>1.258.871.543.396</u> | <u>6.289.642.589.141</u> | <u>7.548.514.132.537</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu kỳ | 245.635.056.359 | 999.721.359.326 | 1.245.356.415.685 |
| - Khấu hao trong kỳ | 25.264.889.837 | 36.630.345.056 | 61.895.234.893 |
| Số dư cuối kỳ | <u>270.899.946.196</u> | <u>1.036.351.704.382</u> | <u>1.307.251.650.578</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | <u>957.930.653.419</u> | <u>5.201.867.360.937</u> | <u>6.159.798.014.356</u> |
| Tại ngày cuối kỳ | <u>987.971.597.200</u> | <u>5.253.290.884.759</u> | <u>6.241.262.481.959</u> |

Thuyết minh bổ sung

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

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| - Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 173.214.314.463 | 157.092.443.227 |
| - Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 61.895.234.893 | 54.465.620.017 |

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 03 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*) | 807.710.400.000 | 819.115.200.000 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 22.176.412.190 | 21.361.295.123 |
| | 829.886.812.190 | 840.476.495.123 |

(*) Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác với Thế Hệ Mới để phát triển Khu Nhà xưởng tiêu chuẩn lô N, Đường N6, Khu Công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, 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 |
|----------------------------------|---|-----------------------|---|--------------------------|------------------------------|
| 09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023 | Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng | 566.092.800.000 | 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 | 241.617.600.000 | 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 |



15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | |
| - Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu | 175.530.372.069 | 51.097.631.773 |
| - Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi | 13.702.957.471 | 10.385.641.928 |
| - Công ty Điện lực Đồng Nai - Chi nhánh tổng công ty Điện lực Miền Nam TNHH | 14.128.582.805 | 12.727.545.684 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 67.700.873.925 | 70.954.659.553 |
| | 271.062.786.270 | 145.165.478.938 |

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Khách hàng Dự án KCN Phước Đông | 35.847.032.622 | 928.806.367 |
| Khách hàng Dự án KCN Đông Nam | 13.044.427 | 13.058.259 |
| Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3 | 17.127.070 | 56.772.087 |
| Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn | 12.859.383 | 61.461.123 |
| Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi | 10.250.494 | 55.367.483 |
| Khác | 9.919.648.294 | 24.062.013.594 |
| | 45.819.962.290 | 25.177.478.913 |

17 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| | VND | (Trình bày lại) VND |
| Cổ tức cho cổ đông thiểu số | 1.328.344.192 | 1.328.344.192 |
| | 1.328.344.192 | 1.328.344.192 |

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

| | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ | Số phải nộp trong 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 | - | 7.400.019.138 | 2.431.762.749 | 9.686.939.438 | - | 144.842.449 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 3.235.309.176 | 304.417.693.657 | 91.911.559.440 | 332.860.350.765 | 1.247.068.027 | 61.480.661.183 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | - | 2.462.819.108 | 6.938.722.916 | 9.168.829.820 | 24.225.241 | 256.937.445 |
| Thuế bảo vệ môi trường | - | 25.979.859 | 129.863.641 | 102.542.000 | - | 53.301.500 |
| Các loại thuế khác | - | - | 4.240.000 | 7.240.000 | 3.000.000 | - |
| | 3.235.309.176 | 314.306.511.762 | 101.416.148.746 | 351.825.902.023 | 1.274.293.268 | 61.935.742.577 |

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Chi phí lãi vay | 6.331.679.060 | 5.749.577.752 |
| - Chi phí xây dựng | 148.425.648 | 1.398.425.647 |
| - Chi phí hoạt động sản xuất | 6.779.859.267 | 1.664.159.595 |
| | 13.259.963.975 | 8.812.162.994 |
| b) Dài hạn | | |
| - Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê | 3.102.747.131.660 | 3.087.350.780.244 |
| | 3.102.747.131.660 | 3.087.350.780.244 |

20 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng | 446.537.527.737 | 398.563.439.195 |
| - Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác | 496.025.000 | 444.400.000 |
| | <u>447.033.552.737</u> | <u>399.007.839.195</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng | 13.434.060.182.398 | 12.976.350.665.547 |
| | <u>13.434.060.182.398</u> | <u>12.976.350.665.547</u> |

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

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | (Trình bày lại) |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 270.738.065.478 | 219.025.778.324 |
| - Phí duy tu cơ sở hạ tầng | 59.634.604.657 | 37.293.104.356 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 15.843.604.486 | 13.002.802.533 |
| | <u>346.216.274.621</u> | <u>269.321.685.213</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 106.161.159.898 | 106.540.859.898 |
| | <u>106.161.159.898</u> | <u>106.540.859.898</u> |

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2026 | | Trong kỳ | | 31/03/2026 | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Vay ngắn hạn Ngân hàng | 3.544.140.848.839 | 3.544.140.848.839 | 1.396.624.666.663 | 1.503.915.643.446 | 3.436.849.872.056 | 3.436.849.872.056 |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽¹⁾ | 1.253.959.535.430 | 1.253.959.535.430 | 760.343.569.607 | 733.799.220.848 | 1.280.503.884.189 | 1.280.503.884.189 |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾ | 362.745.040.266 | 362.745.040.266 | 474.039.125.886 | 362.745.040.266 | 474.039.125.886 | 474.039.125.886 |
| - Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽³⁾ | 552.558.543.120 | 552.558.543.120 | - | - | 552.558.543.120 | 552.558.543.120 |
| - Ngân hàng MB - CN Đông Sài Gòn ⁽⁴⁾ | 608.193.821.509 | 608.193.821.509 | 78.410.969.848 | 149.537.106.228 | 537.067.685.129 | 537.067.685.129 |
| - Ngân hàng VIB - CN Sài Gòn ⁽⁵⁾ | 289.759.782.541 | 289.759.782.541 | - | - | 289.759.782.541 | 289.759.782.541 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu ⁽⁶⁾ | 476.924.125.973 | 476.924.125.973 | - | 251.751.204.771 | 225.172.921.202 | 225.172.921.202 |
| - Ngân hàng khác | - | - | 83.831.001.322 | 6.083.071.333 | 77.747.929.989 | 77.747.929.989 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 204.277.400.000 | 204.277.400.000 | 58.069.350.000 | 51.069.350.000 | 211.277.400.000 | 211.277.400.000 |
| - Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽⁷⁾ | 10.526.400.000 | 10.526.400.000 | 2.631.600.000 | 2.631.600.000 | 10.526.400.000 | 10.526.400.000 |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁸⁾ | 180.268.000.000 | 180.268.000.000 | 45.067.000.000 | 45.067.000.000 | 180.268.000.000 | 180.268.000.000 |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽⁹⁾ | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 10.000.000.000 | 3.000.000.000 | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 |
| - Ngân hàng khác | 1.483.000.000 | 1.483.000.000 | 370.750.000 | 370.750.000 | 1.483.000.000 | 1.483.000.000 |
| | 3.748.418.248.839 | 3.748.418.248.839 | 1.454.694.016.663 | 1.554.984.993.446 | 3.648.127.272.056 | 3.648.127.272.056 |

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2026 | | Trong kỳ | | 31/03/2026 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Ngân hàng BIDV - CN Ba Mươi Tháng Tư ⁽⁷⁾ | 78.947.200.000 | 78.947.200.000 | - | 2.631.600.000 | 76.315.600.000 | 76.315.600.000 |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁸⁾ | 991.474.000.000 | 991.474.000.000 | - | 45.067.000.000 | 946.407.000.000 | 946.407.000.000 |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽⁹⁾ | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 | - | 3.000.000.000 | 197.000.000.000 | 197.000.000.000 |
| - Ngân hàng khác | 2.966.000.000 | 2.966.000.000 | - | 370.750.000 | 2.595.250.000 | 2.595.250.000 |
| | 1.273.387.200.000 | 1.273.387.200.000 | - | 51.069.350.000 | 1.222.317.850.000 | 1.222.317.850.000 |
| <i>Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i> | <i>(204.277.400.000)</i> | <i>(204.277.400.000)</i> | <i>(58.069.350.000)</i> | <i>(51.069.350.000)</i> | <i>(211.277.400.000)</i> | <i>(211.277.400.000)</i> |
| <i>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</i> | <i>1.069.109.800.000</i> | <i>1.069.109.800.000</i> | | | <i>1.011.040.450.000</i> | <i>1.011.040.450.000</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: 357294.25.280.31820661.TD ngày 27/11/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 1.000 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước của Khách Hàng tại các KCN;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 25/11/2026;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (5) Hợp đồng cấp tín dụng số: 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: 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:

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

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 kỳ trước | 2.105.334.030.000 | 329.572.236.184 | 207.000.000.000 | 1.697.778.058.332 | 4.339.684.324.516 |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | - | 351.436.729.093 | 351.436.729.093 |
| Số dư cuối kỳ trước | 2.105.334.030.000 | 329.572.236.184 | 207.000.000.000 | 2.049.214.787.425 | 4.691.121.053.609 |
| Số dư đầu kỳ này | 2.421.129.430.000 | 542.752.633.748 | 207.000.000.000 | 1.981.761.384.742 | 5.152.643.448.490 |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | 334.113.358.636 | 334.113.358.636 |
| Số dư cuối năm này | 2.421.129.430.000 | 542.752.633.748 | 207.000.000.000 | 2.315.874.743.378 | 5.486.756.807.126 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - <i>Vốn góp đầu kỳ</i> | <u>2.421.129.430.000</u> | <u>2.105.334.030.000</u> |
| - <i>Vốn góp cuối kỳ</i> | <u>2.421.129.430.000</u> | <u>2.105.334.030.000</u> |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | | |

d) Cổ phiếu

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 242.112.943 | 242.112.943 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 242.112.943 | 242.112.943 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 242.112.943 | 242.112.943 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 242.112.943 | 242.112.943 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 242.112.943 | 242.112.943 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu | | |

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

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN | 1.687.332.921.675 | 1.589.963.578.567 |
| Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm | 40.822.906.960 | 24.275.848.675 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác | 206.107.192.565 | 146.877.145.469 |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 116.617.823.468 | 117.324.069.510 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng | 17.837.406.262 | - |
| Doanh thu bán bất động sản | 38.803.892.193 | - |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác | 57.242.695.824 | 62.909.525.285 |
| | <u>2.164.764.838.947</u> | <u>1.941.350.167.506</u> |

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chiết khấu thương mại | (24.353.267) | 124.130.665 |
| Giảm giá hàng bán | - | 57.085.410 |
| | <u>(24.353.267)</u> | <u>181.216.075</u> |

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN | 1.562.637.850.892 | 1.456.923.248.140 |
| Giá vốn hàng hoá, thành phẩm đã bán | 34.508.438.814 | 21.613.661.164 |
| Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác | 97.670.970.806 | 57.362.391.817 |
| Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 34.296.864.955 | 31.711.652.165 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng | 16.301.490.044 | - |
| Giá vốn bán bất động sản | 13.342.363.950 | - |
| Giá vốn dịch vụ khác | 49.004.379.787 | 53.345.794.388 |
| | 1.807.762.359.248 | 1.620.956.747.674 |

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 185.363.462.696 | 81.045.858.142 |
| Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 9.090.390.673 | 122.311.312.706 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 74.279.808 | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 180.998.827 | 30.104.830.888 |
| | 194.709.132.004 | 233.462.001.736 |

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí đi vay | 55.229.109.971 | 32.254.516.856 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm | 17.409.390 | 8.562.503 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 11.455.510.865 | 10.666.040.201 |
| Chi phí tài chính khác | 2.203.643.979 | 571.056.123 |
| | 68.905.674.205 | 43.500.175.683 |

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 989.930.817 | 968.679.753 |
| Chi phí môi giới | 17.467.051.108 | 638.908.310 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.268.451 | 25.450.123 |
| Chi phí khác | 2.406.837.847 | 1.770.310.394 |
| | 20.887.088.223 | 3.403.348.580 |

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 14.548.400.962 | 13.773.336.097 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 858.402.531 | 1.032.190.980 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 858.253.286 | 1.171.778.072 |
| Chi phí khác | 7.471.796.657 | 5.829.594.164 |
| | 23.736.853.436 | 21.806.899.313 |

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ | 62.208.162.674 | 55.715.890.127 |
| Chi phí thuế TNDN tại các công ty con | 28.235.870.364 | 41.778.954.128 |
| | 90.444.033.038 | 97.494.844.255 |

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 128.475.097.696 | 128.030.328.091 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 128.475.097.696 | 128.030.328.091 |

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 403.122.206 | (357.039.798) |
| | 403.122.206 | (357.039.798) |

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 :

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận sau thuế | 334.113.358.636 | 351.436.729.093 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 334.113.358.636 | 351.436.729.093 |
| 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 | 1.380 | 1.452 |

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

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|---|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ | | |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường; | 1.396.624.666.663 | 1.420.347.834.861 |
| b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ | | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường; | 1.554.984.993.446 | 900.369.461.170 |

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 03 năm 2026:

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|--|--|---------------------|----------------|----------------|
| | | | VND | VND |
| Các cá nhân | Thành viên HĐQT, BGD, BKS, thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 196.430.000 | 3.859.164.220 |
| | | Thu hồi tạm ứng | 50.000.000 | 170.142.937 |
| Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên | Công ty liên kết | Lợi nhuận được chia | 8.725.381.738 | - |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Phải thu ngắn hạn khác

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | 31/03/2026 | 01/01/2025 |
|---------------|--|--------------------|-----------------|-----------------|
| | | | VND | VND |
| Cá nhân | Thành viên HĐQT, BGD, BKS, thành viên quản lý chủ chốt | Tạm ứng | 635.431.688.446 | 635.242.573.439 |

37 . TRÌNH BÀY SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

| Mã số | Chỉ tiêu | 01/01/2026 (Trình bày trước đây) | Trình bày lại | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|-------|---|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 112 | Các khoản tương đương tiền | 571.077.017.263 | 2.797.974.888 | 573.874.992.151 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 4.872.981.071.759 | 5.165.013.020.659 | 10.037.994.092.418 |
| 124 | Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | - | (3.485.361.111) | (3.485.361.111) |
| (*) | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 4.927.860.000.000 | (4.927.860.000.000) | - |
| 135 | Phải thu ngắn hạn khác | 3.212.169.916.487 | (240.039.762.670) | 2.972.130.153.817 |
| 136 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (21.307.694.411) | 3.485.361.111 | (17.822.333.300) |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 30.000.000.000 | 88.767.123 | 30.088.767.123 |
| 313 | Phải trả cổ tức, lợi nhuận | - | 1.328.344.192 | 1.328.344.192 |
| 320 | Phải trả ngắn hạn khác | 270.650.029.405 | (1.328.344.192) | 269.321.685.213 |

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

Người lập



Nguyễn Tấn Kiệt

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

