

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 47

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

<i>GCNĐT Số</i>	<i>Ngày</i>	<i>Nội dung</i>
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Phường Gia Lộc, Phường An Tịnh, Xã Trường Mít, và Xã Hưng Thuận, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Bình Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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 độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát ("BKS") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 28 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11660850/68631461-LR-R

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.281.785.091.632	8.371.547.737.418
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	291.764.171.094	520.791.222.604
111	1. Tiền		236.764.171.094	166.989.957.405
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.000.000.000	353.801.265.199
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.021.110.708.029	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	5	3.021.110.708.029	2.291.940.859.109
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.953.976.199.688	4.513.558.015.407
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	335.167.269.612	326.840.936.529
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	109.685.043.513	29.838.235.697
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.660.000.000.000	1.606.363.830.889
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.853.180.306.762	2.554.571.432.491
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(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		268.084.034.826	255.052.168.112
141	1. Hàng tồn kho	11	268.084.034.826	255.052.168.112
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		746.849.977.995	747.838.458.163
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.368.253.059	5.250.057.034
152	2. Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	18	738.993.662.046	742.588.401.129
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	488.062.890	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.006.967.860.403	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	9	449.953.233.095	446.394.010.595
220	II. Tài sản cố định		1.241.208.108.040	1.162.827.013.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.240.919.875.142	1.162.506.722.902
222	Nguyên giá		1.849.025.783.642	1.680.546.733.347
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(608.105.908.500)	(518.040.010.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình		288.232.898	320.290.381
228	Nguyên giá		1.660.308.655	1.540.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.372.075.757)	(1.220.018.274)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.814.613.296.597	4.669.236.523.521
231	1. Nguyên giá		5.704.455.329.023	5.466.983.698.267
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(889.842.032.426)	(797.747.174.746)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	2.019.906.836.658	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		1.961.755.339.590	2.058.403.957.383
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.464.152.568.761	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 đầu tư tài chính dài hạn		(19.087.477.838)	(5.265.567.775)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		450.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.133.817.252	19.428.369.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		17.133.817.252	19.428.369.903
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.288.752.952.035	18.795.963.587.995

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		17.776.009.524.239	15.597.783.661.788
310	I. Nợ ngắn hạn		5.043.197.015.967	3.775.709.774.902
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	202.395.733.234	240.003.937.521
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	4.454.775.326	2.301.279.170
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	105.647.880.643	166.232.356.084
314	4. Phải trả người lao động		2.212.813.084	7.872.496.288
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		4.011.217.587	3.304.468.388
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	323.668.689.212	270.583.159.093
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	226.278.203.728	263.004.272.243
320	8. Vay ngắn hạn	23	3.722.634.871.213	2.461.264.007.983
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	451.892.831.940	361.143.798.132
330	II. Nợ dài hạn		12.732.812.508.272	11.822.073.886.886
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.589.830.236.612	2.391.449.888.269
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	8.926.224.160.745	8.187.011.327.273
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	73.853.748.799	12.502.699.650
338	4. Vay dài hạn	23	1.046.524.000.000	1.132.071.200.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	96.380.362.116	99.038.771.694
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.512.743.427.796	3.198.179.926.207
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.512.743.427.796	3.198.179.926.207
411	1. Vốn cổ phần		2.105.334.030.000	2.105.334.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.105.334.030.000	2.105.334.030.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		328.914.876.022	180.678.898.431
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.078.494.521.774	912.166.997.776
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		522.674.852.277	134.460.550.168
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		555.819.669.497	777.706.447.608
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.288.752.952.035	18.795.963.587.995

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

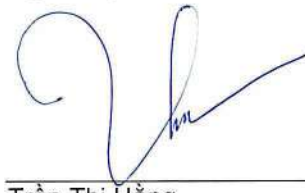
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.589.339.274.441	3.260.237.049.602
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.589.339.274.441	3.260.237.049.602
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(3.094.033.993.974)	(2.851.773.316.585)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		495.305.280.467	408.463.733.017
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	303.991.442.221	232.658.758.171
22	7. Chi phí tài chính	27	(85.390.758.368)	(32.761.365.426)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(71.209.034.765)	(30.723.346.658)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(8.304.143.896)	(5.790.113.178)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(29.960.527.269)	(23.262.232.156)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		675.641.293.155	579.308.780.428
31	11. Thu nhập khác		3.217.547.239	5.459.268.608
32	12. Chi phí khác		(7.261.613.365)	(153.934.871)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(4.044.066.126)	5.305.333.737
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		671.597.227.029	584.614.114.165
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	30.1	(118.435.967.110)	(98.287.522.042)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	2.658.409.578	2.858.267.571
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		555.819.669.497	489.184.859.694

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Phòng Giám đốc





Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		671.597.227.029	584.614.114.165
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29	182.312.813.218	147.781.965.902
03	Dự phòng		13.821.910.063	1.594.089.138
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(256.230.670.362)	(231.529.923.032)
06	Chi phí lãi vay	27	71.209.034.765	30.723.346.658
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		682.710.314.713	533.183.592.831
09	Tăng các khoản phải thu		(301.443.313.244)	(1.381.606.856.266)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(13.031.866.714)	87.330.515.204
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		799.605.572.150	(99.436.089.920)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		176.356.626	(4.451.243.577)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		42.367.014.023	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.502.285.566)	(30.464.159.115)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(173.000.000.000)	(116.054.459.211)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(3.133.752.000)	(5.156.962.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		963.748.039.988	(1.016.655.662.054)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(146.241.206.406)	(259.391.622.650)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	814.242.424
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(6.039.990.080.373)	(4.071.112.779.513)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		3.807.184.062.342	3.922.105.710.085
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		-	133.081.726.012
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		175.821.851.809	100.831.164.053
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.221.225.372.628)	(173.671.559.589)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	23	3.102.043.271.879	3.668.440.535.124
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(1.926.219.608.649)	(2.271.891.033.113)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	24.3	(147.373.382.100)	(109.084.753.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.028.450.281.130	1.287.464.748.211
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(229.027.051.510)	97.137.526.568
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		520.791.222.604	655.794.495.566
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	291.764.171.094	752.932.022.134

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 8 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

GCNĐT Số	Ngày	Nội dung
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Phường Gia Lộc, Phường An Tịnh, Xã Trường Mít, và Xã Hưng Thuận, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Bình Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty được đăng ký giao dịch Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do HNX cấp. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 511 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 503).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 28 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3. Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, đất và cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp cho thuê lại (kèm chuyển quyền sử dụng đất cho bên đi theo) và ghi nhận doanh thu cho thuê theo phương pháp đường thẳng (*Thuyết minh số 3.17*), được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 – 48 năm
Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 48 năm
Máy móc và thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	5 – 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm

3.10 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh/ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của 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 và 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Khi bất động sản (nhà phố) được xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và 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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	920.064.399	547.485.259
Tiền gửi ngân hàng	235.844.106.695	166.442.472.146
Các khoản tương đương tiền (*)	55.000.000.000	353.801.265.199
TỔNG CỘNG	291.764.171.094	520.791.222.604

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất áp dụng.

Một số khoản tiền gửi kỳ hạn được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn (Thuyết minh số 23.2)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	70.480.058.608	79.082.558.699
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	30.435.350.193	23.576.499.675
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	30.212.765.955	43.151.032.876
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	29.675.910.486	28.914.175.197
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	26.867.075.156	31.988.917.108
Công ty TNHH Hailide (Việt Nam)	15.235.613.388	15.633.229.777
Khác	132.260.495.826	104.494.523.197
TỔNG CỘNG	335.167.269.612	326.840.936.529
Trong đó:		
Các bên khác	334.726.706.597	326.576.347.587
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	440.563.015	264.588.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
First Solar FE Holdings Pte Ltd	49.697.827.544	338.764.070
Khác	59.987.215.969	29.499.471.627
TỔNG CỘNG	109.685.043.513	29.838.235.697
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	105.611.864.513	25.765.056.697

8. 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. Tổng trị giá 39% số dư này được thế chấp bằng các trái phiếu thuộc danh mục tự doanh của bên vay và giấy tờ có giá trên Danh Mục Đối Ứng; tổng giá trị còn lại (61% số dư này) không có tài sản đảm bảo và 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.

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	2.853.180.306.762	2.554.571.432.491
Tạm ứng cho đền bù đất	2.498.472.894.571	2.376.032.755.887
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ	2.207.836.720.798	2.085.396.571.114
Phước Đông - Bời Lờ	198.123.780.710	198.123.791.710
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	92.512.393.063	92.512.393.063
Dự án KCN Đông Nam	200.349.648.759	105.120.804.233
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch kỹ quỹ	143.671.429.890	66.510.411.337
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	3.247.800.000	-
Cổ tức phải thu	2.547.837.938	1.674.993.999
Tạm ứng cho nhân viên	4.890.695.604	5.232.467.035
Khác		
Dài hạn	449.953.233.095	446.394.010.595
Tạm ứng cho nhân viên (*)	449.641.946.250	446.082.723.750
Đặt cọc	311.286.845	311.286.845
TỔNG CỘNG	3.303.133.539.857	3.000.965.443.086
Trong đó:		
Các bên khác	2.849.029.896.971	2.554.039.775.694
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	454.103.642.886	446.925.667.392

(*) Đây là 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Đối tượng nợ	VND		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	119.229.224.939	199.591.871.251
Trong đó:		
Dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.734.130.210	83.734.130.210
Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	35.495.094.729	115.857.741.041
Thành phẩm bất động sản	110.257.519.136	31.122.959.458
Hàng hóa	9.773.783.674	9.970.637.199
Khác	28.823.507.077	14.366.700.204
TỔNG CỘNG	268.084.034.826	255.052.168.112

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	528.875.727.848	982.482.956.906	164.199.712.212	4.988.336.381	1.680.546.733.347
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	33.853.527.830	122.665.144.968	8.571.035.326	-	165.089.708.124
Mua mới trong kỳ	-	1.278.600.000	2.066.305.471	44.436.700	3.389.342.171
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	562.729.255.678	1.106.426.701.874	174.837.053.009	5.032.773.081	1.849.025.783.642
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	14.463.374.497	4.924.938.630	13.939.768.283	672.082.018	34.000.163.428
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(157.415.643.569)	(293.136.553.740)	(64.846.759.148)	(2.641.053.988)	(518.040.010.445)
Khấu hao trong kỳ	(22.116.101.695)	(56.103.447.075)	(11.424.673.392)	(421.675.893)	(90.065.898.055)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(179.531.745.264)	(349.240.000.815)	(76.271.432.540)	(3.062.729.881)	(608.105.908.500)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	371.460.084.279	689.346.403.166	99.352.953.064	2.347.282.393	1.162.506.722.902
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	383.197.510.414	757.186.701.059	98.565.620.469	1.970.043.200	1.240.919.875.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.560.928.257.873	906.055.440.394	5.466.983.698.267
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	<u>233.230.461.223</u>	<u>4.241.169.533</u>	<u>237.471.630.756</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>4.794.158.719.096</u>	<u>910.296.609.927</u>	<u>5.704.455.329.023</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(643.504.358.030)	(154.242.816.716)	(797.747.174.746)
Khấu hao trong kỳ	<u>(53.324.961.956)</u>	<u>(38.769.895.724)</u>	<u>(92.094.857.680)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(696.829.319.986)</u>	<u>(193.012.712.440)</u>	<u>(889.842.032.426)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>3.917.423.899.843</u>	<u>751.812.623.678</u>	<u>4.669.236.523.521</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>4.097.329.399.110</u>	<u>717.283.897.487</u>	<u>4.814.613.296.597</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 23.2)</i>	-	153.024.923.225	153.024.923.225

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:

VND

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	225.038.711.655	180.271.289.091
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>92.094.857.680</u>	<u>77.882.865.008</u>

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu dân cư Đồng Nam	58.151.497.068	58.151.497.068

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đồng - Bồ Lôi	958.442.071.648	1.092.480.001.339
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	748.138.494.137	714.619.639.367
Dự án KCN Đồng Nam	225.661.541.828	221.791.084.700
Khác	29.513.231.977	29.513.231.977
TỔNG CỘNG	1.961.755.339.590	2.058.403.957.383

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	1.345.278.689.475	1.327.278.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	687.961.357.124	687.961.357.124
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.3)	450.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.483.240.046.599	2.015.240.046.599
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(19.087.477.838)	(5.265.567.775)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.464.152.568.761	2.009.974.478.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
		Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu
		(VND)	(VND)	(VND)	%	(VND)	(VND)	(VND)	%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán tắm quang điện và văn phòng phẩm	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
		Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu
		(VND)	(VND)	(VND)	%	(VND)	(VND)	(VND)	%
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	65.330.000.000	-	65.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	9.994.800.000	(5.265.567.775)	4.729.232.225	99,95	9.994.800.000	(5.265.567.775)	4.729.232.225	99,95
TỔNG CỘNG		1.345.278.689.475	(5.265.567.775)	1.340.013.121.700		1.327.278.689.475	(5.265.567.775)	1.322.013.121.700	

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ("KCN")	19,95	572.219.447.061	-	19,95	572.219.447.061	-
Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Cao Su Miền Nam	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng	7,57	115.741.910.063	(13.821.910.063)	7,57	115.741.910.063	-
TỔNG CỘNG			687.961.357.124	(13.821.910.063)		687.961.357.124	-

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2025.

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân Hàng TMCP Nam Á có kỳ hạn gốc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	142.776.574.670	148.595.892.074
CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH -		
Công ty Điện Lực Củ Chi	17.306.607.272	19.026.037.235
Khác	42.312.551.292	72.382.008.212
TỔNG CỘNG	202.395.733.234	240.003.937.521
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	191.198.470.547	222.397.203.652
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	11.197.262.687	17.606.733.869

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khách hàng KCN Phước Đông	1.014.816.337	853.956.942
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	3.326.339.564	88.245.975
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	83.810.520	51.060.404
Khách hàng KCN Đông Nam	13.038.207	1.292.125.674
Khác	16.770.698	15.890.175
TỔNG CỘNG	4.454.775.326	2.301.279.170
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	4.454.775.326	2.300.891.989
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	-	387.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu:				
Thuế GTGT được khấu trừ	742.588.401.129	252.676.808.331	(256.271.547.414)	738.993.662.046
Thuế thu nhập cá nhân	-	488.062.890	-	488.062.890
	742.588.401.129	253.164.871.221	(256.271.547.414)	739.481.724.936
Phải nộp:				
Thuế TNDN	160.211.913.533	118.435.967.110	(173.000.000.000)	105.647.880.643
Thuế thu nhập cá nhân	6.020.442.551	6.080.161.288	(12.100.603.839)	-
TỔNG CỘNG	166.232.356.084	124.516.128.398	(185.100.603.839)	105.647.880.643

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	<u>2.589.830.236.612</u>	<u>2.391.449.888.269</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	226.278.203.728	263.004.272.243
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê lại đất và nhà xưởng	152.680.629.129	207.889.691.178
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	62.298.766.615	44.986.946.047
Khác	11.298.807.984	10.127.635.018
Dài hạn	73.853.748.799	12.502.699.650
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê nhà xưởng	73.853.748.799	12.502.699.650
TỔNG CỘNG	300.131.952.527	275.506.971.893
Trong đó:		
Các bên khác	299.977.952.527	275.352.971.893
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	154.000.000	154.000.000

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vào ngày 1 tháng 1	361.143.798.132	312.002.971.177
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	93.882.785.808	77.634.634.955
Sử dụng quỹ	(3.133.752.000)	(5.156.962.000)
Vào ngày 30 tháng 6	451.892.831.940	384.480.644.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vay ngắn hạn	2.461.264.007.983	3.084.476.207.410	(1.926.219.608.649)	103.114.264.469	3.722.634.871.213
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	2.252.669.607.983	3.084.476.207.410	(1.818.805.344.180)	-	3.518.340.471.213
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	208.594.400.000	-	(107.414.264.469)	103.114.264.469	204.294.400.000
Vay dài hạn	1.132.071.200.000	17.567.064.469	-	(103.114.264.469)	1.046.524.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	1.132.071.200.000	17.567.064.469	-	(103.114.264.469)	1.046.524.000.000
TỔNG CỘNG	3.593.335.207.983	3.102.043.271.879	(1.926.219.608.649)	-	4.769.158.871.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	815.507.269.561	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2025 đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	715.050.043.927	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	584.714.278.283	Từ ngày 11 tháng 10 năm 2025 đến ngày 6 tháng 12 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	498.780.321.012	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2025 đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	445.459.643.324	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2025 đến ngày 11 tháng 11 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng thương mại Cổ phần Á Châu	251.751.204.771	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2026 đến ngày 16 tháng 3 năm 2026	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	182.854.051.253	Ngày 26 tháng 11 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	24.223.659.082	Ngày 18 tháng 7 năm 2025	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	3.518.340.471.213			

Các khoản vay này chịu lãi suất áp dụng theo từng giấy nhận nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	1.081.608.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2031	Tài trợ chi phí thực hiện dự án KCN Phước Đông Bời Lời (Giai đoạn 3)	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác tự Dự án KCN - Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	85.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự Án: Khu Logistic SVI 1 tại Lô H1, H2-1, Đường N6, KCN Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại VP Bank, trị giá 50.000.000.000 VND, và khoản tiền gửi có kỳ hạn 11 tháng tại Nam Á Bank, trị giá 53.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	84.210.400.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (<i>Thuyết minh số 13</i>)
TỔNG CỘNG	1.250.818.400.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>204.294.400.000</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.046.524.000.000</i>			

Các khoản vay này chịu lãi suất áp dụng theo từng giấy nhận nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

				VND
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	1.818.079.230.000	58.097.895.871	716.471.111.483	2.592.648.237.354
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	489.184.859.694	489.184.859.694
Cổ tức công bố	-	-	(109.084.753.800)	(109.084.753.800)
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	122.581.002.560	(122.581.002.560)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	(77.634.634.955)	(77.634.634.955)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>180.678.898.431</u>	<u>896.355.579.862</u>	<u>2.895.113.708.293</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	2.105.334.030.000	180.678.898.431	912.166.997.776	3.198.179.926.207
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	555.819.669.497	555.819.669.497
Cổ tức công bố (*) (Thuyết minh số 24.3)	-	-	(147.373.382.100)	(147.373.382.100)
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển (*)	-	148.235.977.591	(148.235.977.591)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	(93.882.785.808)	(93.882.785.808)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>2.105.334.030.000</u>	<u>328.914.876.022</u>	<u>1.078.494.521.774</u>	<u>3.512.743.427.796</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế và trích lập quỹ đầu tư, phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển						
Đô Thị An Lộc	41.665.553	416.655.530	19,79	41.665.553	416.655.530	19,79
Ông Trần Mạnh Hùng	18.182.853	181.828.530	8,64	21.682.853	216.828.530	10,30
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	18.939.861	189.398.610	9,00	18.939.861	189.398.610	9,00
Ông Lư Thanh Nhã	15.918.736	159.187.360	7,56	15.918.736	159.187.360	7,56
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	115.826.400	1.158.264.000	55,01	112.326.400	1.123.264.000	53,35
TỔNG CỘNG	210.533.403	2.105.334.030	100	210.533.403	2.105.334.030	100

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

24.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và vào ngày 30 tháng 6	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	147.373.382.100	109.084.753.800
Cổ tức đã trả bằng tiền	147.373.382.100	109.084.753.800

Công ty đã chi trả cổ tức trong kỳ bằng tiền tại mức 700 VND trên cổ phiếu với tổng giá trị 147.373.382.100 VND phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2025.

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu được phép phát hành	210.533.403	210.533.403
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	210.533.403	210.533.403
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	210.533.403	210.533.403

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	3.175.823.613.264	2.930.933.500.292
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	234.218.657.666	201.101.661.568
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	145.087.210.637	128.091.166.949
Doanh thu bán bất động sản	34.206.873.012	-
Doanh thu bán hàng hóa	2.919.862	110.720.793
TỔNG CỘNG	3.589.339.274.441	3.260.237.049.602
Trong đó:		
Các bên khác	3.588.654.306.592	3.259.443.566.775
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	684.967.849	793.482.827

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập tiền lãi	154.030.870.362	75.695.145.895
Thu nhập từ cổ tức	102.199.800.000	108.606.040.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư và chứng khoán kinh doanh	47.275.196.085	46.582.075.076
Khác	485.575.774	1.775.497.200
TỔNG CỘNG	303.991.442.221	232.658.758.171
Trong đó:		
Các bên khác	204.143.642.221	124.052.718.171
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	99.847.800.000	108.606.040.000

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn điện, nước	2.915.990.474.307	2.711.849.199.088
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	112.339.490.484	95.414.027.540
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	50.477.759.567	44.480.186.706
Giá vốn bất động sản	15.223.490.384	-
Giá vốn hàng bán	2.779.232	29.903.251
TỔNG CỘNG	3.094.033.993.974	2.851.773.316.585

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	71.209.034.765	30.723.346.658
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	13.821.910.063	1.594.089.138
Khác	359.813.540	443.929.630
TỔNG CỘNG	85.390.758.368	32.761.365.426

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng	8.304.143.896	5.790.113.178
Chi phí tiếp thị	1.500.576.531	4.047.311.393
Chi phí nhân viên	1.263.503.500	1.018.758.231
Chi phí môi giới	5.458.368.268	356.688.000
Khác	81.695.597	367.355.554
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.960.527.269	23.262.232.156
Chi phí nhân viên	15.789.217.580	14.387.875.398
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.196.157.328	1.696.354.871
Khác	11.975.152.361	7.178.001.887
TỔNG CỘNG	38.264.671.165	29.052.345.334

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.800.191.181.959	2.651.029.123.039
Chi phí khấu hao	182.312.813.218	147.781.965.902
Khác	149.794.669.962	82.014.572.978
TỔNG CỘNG	3.132.298.665.139	2.880.825.661.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	118.435.967.110	98.287.522.042
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.658.409.578)	(2.858.267.571)
TỔNG CỘNG	115.777.557.532	95.429.254.471

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	671.597.227.029	584.614.114.165
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	134.319.445.406	116.922.822.833
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.898.072.126	227.639.638
Cổ tức nhận được	(20.439.960.000)	(21.721.208.000)
Chi phí thuế TNDN	115.777.557.532	95.429.254.471

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

		VND			
		Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lợi nhuận chưa chịu thuế	111.707.573.499	113.360.133.435	(1.652.559.936)	(1.661.690.100)	
Chênh lệch tỷ giá	73.865.780	73.865.780	-	-	
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(15.401.077.163)	(14.395.227.521)	(1.005.849.642)	(1.196.577.471)	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	96.380.362.116	99.038.771.694			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(2.658.409.578)	(2.858.267.571)	

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch với Công ty trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Công ty con gián tiếp
Ông Trần Mạnh Hùng	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT
Bà Huỳnh Như Ngọc	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Huỳnh Hữu Tín	Trưởng ban BKS
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lư Thanh Nhã	Thành viên BKS
Ông Đặng Ánh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức được chia	96.600.000.000	82.800.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Mua dịch vụ xây dựng Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.487.743.741 141.163.676	41.626.223.593 259.811.661
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Mua dịch vụ Doanh thu cung cấp dịch vụ Cổ tức được chia	3.697.282.060 3.045.156 -	3.476.446.244 44.747.204 19.960.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	29.165.887.100	21.738.550.200
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Góp vốn	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cổ tức được chia Mua dịch vụ tư vấn xây dựng Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.247.800.000 2.697.147.077 182.137.564	5.846.040.000 181.000.000 183.415.786
Các cá nhân	Hoàn tạm ứng Tạm ứng	261.892.437 4.444.174.437	6.107.235.361 2.519.251.679
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Doanh thu cung cấp dịch vụ Mua dịch vụ	358.621.453 173.338.000	305.508.176 72.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	325.427.085	151.296.029
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.659.388	113.292.913
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.476.542	-
		440.563.015	264.588.942
Phải thu ngắn hạn khác			
Thành viên HĐQT	Tạm ứng	449.641.946.250	446.082.723.750
Các cá nhân khác	Tạm ứng	1.213.896.636	842.943.642
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cổ tức	3.247.800.000	-
		454.103.642.886	446.925.667.392
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.448.707.659	4.197.334.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ	8.245.914.884	11.195.947.858
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	388.520.144	2.200.491.241
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	114.120.000	12.960.000
		11.197.262.687	17.606.733.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	387.181
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Ký quỹ	154.000.000	154.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc và Kế Toán trưởng Công ty như sau:

		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Hội đồng quản trị			
Ông Trần Mạnh Hùng		703.674.000	677.760.000
Ông Bạch Văn Nhạn		366.020.000	350.732.500
Ông Phạm Văn Đông		369.420.000	350.732.500
Ông Nguyễn Thanh Tùng		109.560.000	109.560.000
Ông Phạm Hồng Hải		10.000.000	10.000.000
Ban Kiểm soát			
Bà Huỳnh Như Ngọc		405.091.000	388.040.500
Ông Tăng Đông Lai		238.558.500	233.825.000
Ông Huỳnh Hữu Tín		10.000.000	10.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Lư Thanh Nhã		634.794.000	567.020.000
Ông Phan Quốc Thắng		477.942.000	446.320.000
Ông Đặng Ánh Hào		533.094.000	459.650.000
Ông Trần Ngọc Vân		523.554.000	459.650.000
Kế Toán trưởng			
Ông Nguyễn Thành Đạt		398.118.000	323.662.000
TỔNG CỘNG		4.779.825.500	4.386.952.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	1.153.315.800	1.100.143.800
Từ 1 năm đến 5 năm	-	576.657.900
TỔNG CỘNG	1.153.315.800	1.676.801.700

Cam kết thuê hoạt động (bên cho thuê)

Công ty hiện đang cho thuê nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	143.995.337.701	146.476.301.316
Từ 1 năm đến 5 năm	248.393.317.960	253.739.338.354
Trên 5 năm	101.086.983.283	110.472.632.253
TỔNG CỘNG	493.475.638.944	510.688.271.923

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ với tổng giá trị là 16.962.037.838 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 35.429.308.521 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 25 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 15% vốn điều lệ. Vào ngày 21 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 31.579.540 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 2.105.334.030.000 VND lên 2.421.129.430.000 VND và việc thay đổi này đã được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 22 vào ngày 25 tháng 8 năm 2025.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

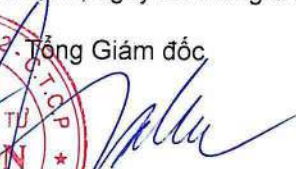
Tổng Giám đốc



Trần Thị Hằng



Nguyễn Thành Đạt



Lữ Thanh Nhã



Số: 2392 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế trên BCTC 6 tháng đầu năm
2025 đã được soát xét

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG gửi đến quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG xin giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và Hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét như sau:

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	555.819.669.497	489.184.859.694	66.634.809.803	13,62%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	720.066.727.716	588.758.072.491	131.308.655.225	22,30%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất chênh lệch so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu đến từ những yếu tố sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo hợp nhất lần lượt tăng 10,09% và 8,26% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng trưởng này chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước, tiện ích khu công nghiệp và cùng với sự gia tăng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng tăng 30,66% do lãi tiền gửi và cho vay tăng hơn so với cùng kỳ năm trước; Doanh thu tài chính của Báo cáo Hợp nhất tăng 73,63% do thu nhập từ tiền lãi và thanh lý khoản đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Chính các yếu tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét tăng so với cùng kỳ năm trước.



Trên đây là giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất trên BCTC 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



Lư Thanh Nhã

