CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=THỦ DẦU MỘT, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700492666
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-28 09:01:46
Foxit Reader Version: 9.7.0

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Thông tin chung	2 - 3
3.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
4.	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	5 - 8
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	9-10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	11 - 12
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 42
8.	Phụ lục	43

****

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700492666, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 3 năm 2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 22 tháng 6 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (0274) 3822 908
- Fax : +84 (0274) 3832 751

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Dịch vụ hỗ trợ liên quan vận tải như: sắp xếp, tổ chức các hoạt động vận tải đường sắt, đường bộ, đường biển; thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; bao gói hàng hóa; hoạt động logistics bao gồm lập kế hoạch, tổ chức và hỗ trợ hoạt động vận tải, kho bãi và phân phối hàng hóa.
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy, đường bộ, đường sắt;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo;
- Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép;
- Bán buôn giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự trong gia đình, văn phòng, cửa hàng; thảm, đệm và thiết bị chiếu sáng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Lập trình máy tính khác;
- Hoạt động dịch vụ trung gian cho vận tải hàng hóa;
- Tư vấn máy vi tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính;
- Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác;
- Cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin, xử lý dữ liệu, lưu trữ và các hoạt động liên quan;
- Sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và xe có động cơ khác;
- Xuất bản phần mềm khác.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành, quản lý
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026
Ông Nguyễn Xuân Phúc	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026
Ông Lương Duy Hoài	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026
Ông Trương Phúc Khải	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026
Bà Lâm Giáng Tiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Kim Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2026

Ban điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Xuân Phúc	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025
Bà Đoàn Kim Phúc	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2023

Người đại diện theo pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Phúc - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
U&I LOGISTICS
MSDN: 3700 492 666

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**399.571.362.384**	**569.616.789.704**
I	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V1**	**53.913.646.209**	**191.427.799.231**
1	Tiền	111		53.913.646.209	101.427.799.231
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000.000
II	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**30.073.400.000**	**26.618.939.673**
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V2a	30.073.400.000	26.618.939.673
4	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạ	124		-	-
5	Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**240.673.425.846**	**304.323.241.519**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V3	230.777.212.908	267.890.270.161
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V4	11.768.852.666	13.245.397.448
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5	Phải thu ngắn hạn khác	135	V5a	11.032.868.472	35.972.498.416
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V6	(12.905.508.200)	(12.784.924.506)
7	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV	**Hàng tồn kho**	**140**		**4.447.651.436**	**2.688.233.477**
1	Hàng tồn kho	141	V7	4.447.651.436	2.688.233.477
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		-	-
1	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ng	152		-	-
3	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**70.463.238.894**	**44.558.575.804**
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V8a	8.715.696.955	4.433.163.732
2	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		61.631.506.578	39.821.534.979
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V17	116.035.361	303.877.093
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B-	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**781.333.176.145**	**563.649.960.690**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**652.027.500**	**652.027.500**
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5	Phải thu dài hạn khác	215	V5b	652.027.500	652.027.500
6	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II	**Tài sản cố định**	**220**		**65.545.306.360**	**69.460.270.133**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V9	64.693.890.351	68.730.604.790
-	*Nguyên giá*	*222*		*278.496.167.645*	*277.848.379.045*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(213.802.277.294)*	*(209.117.774.255)*
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	*Nguyên giá*	*225*		-	-
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	V10	851.416.009	729.665.343
-	*Nguyên giá*	*228*		*4.343.312.472*	*4.044.062.472*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(3.491.896.463)*	*(3.314.397.129)*
III	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**		-	-
1	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạ	232		-	-
b)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trư	233		-	-
	- Nguyên giá	234		-	-
	- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dà	237		-	-
4	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**V11**	**112.595.678.853**	**131.191.691.417**
-	Nguyên giá	241		466.040.296.168	466.040.296.168
-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(353.444.617.315)	(334.848.604.751)
V	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**14.507.540.373**	**14.031.584.373**
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V12	14.507.540.373	14.031.584.373
VI	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		-	-
1	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V2b	-	-
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V2c	2.049.500.000	2.049.500.000
4	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V2c	(2.049.500.000)	(2.049.500.000)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
VII	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**588.032.623.059**	**348.314.387.267**
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V8b	582.820.911.638	340.970.089.135
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V13	-	-
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5	Lợi thế thương mại	279	V14	5.211.711.421	7.344.298.132
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.180.904.538.529**	**1.133.266.750.394**
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**374.215.668.145**	**310.755.712.264**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**254.686.723.208**	**279.756.358.308**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	55.518.340.110	71.054.389.148
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	10.495.333.704	10.355.098.911
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V17	12.591.528.762	27.804.760.865
5	Phải trả người lao động	315	V18	7.870.341.224	20.805.881.113
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V19	11.110.969.387	7.697.531.802
7	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ng	318		-	-
9	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V20	4.086.068.616	4.086.068.616
10	Phải trả ngắn hạn khác	320	V21a, c	31.787.605.842	34.912.254.650
11	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V22a, c	103.414.851.535	92.965.018.734
12	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V23	17.811.684.028	10.075.354.469
14	Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**119.528.944.937**	**30.999.353.956**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V20	1.021.517.172	4.086.068.634
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V21b, c	16.525.526.497	1.691.298.880
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V22b, c	99.581.901.268	22.090.500.000
10.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11.	Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V24	2.400.000.000	2.400.000.000
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V25	-	731.486.442

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**806.688.870.384**	**822.511.038.130**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V26	720.000.000.000	720.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*720.000.000.000*	*720.000.000.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	V26	3.046.453.104	2.595.088.681
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V26	73.702.885.576	83.568.243.620
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*61.842.734.273*	*22.692.718.639*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*11.860.151.303*	*60.875.524.981*
11	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V26	9.939.531.704	16.347.705.829
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.180.904.538.529**	**1.133.266.750.394**

TP. Hồ Chính Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Đoàn Kim Phúc	**Nguyễn Xuân Phúc**
Kế toán trưởng/Người lập	**Tổng Giám đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	230.938.226.744	299.433.165.431	702.313.914.305	892.843.536.822
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		230.938.226.744	299.433.165.431	702.313.914.305	892.843.536.822
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	192.395.683.458	247.426.818.344	589.649.056.601	742.926.050.496
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		38.542.543.286	52.006.347.087	112.664.857.704	149.917.486.326
6.	**Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	21		-	-	-	-
7.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	22	VI.3	835.118.318	1.259.798.983	2.769.694.719	3.780.935.175
8.	**Chi phí tài chính**	23	VI.4	5.435.555.552	1.341.886.028	10.189.801.456	4.420.138.485
	Trong đó: chi phí lãi vay	24		4.700.056.065	1.265.356.768	8.722.471.499	3.852.653.199
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	923.175.288	-	4.570.775.925	-
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	17.021.168.515	20.710.716.009	49.420.664.383	62.014.214.278
11.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	27	V2b	-	30.400.926	-	5.638.575
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		15.997.762.249	31.243.944.959	51.253.310.659	87.269.707.313
13.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	926.817.306	483.621.057	1.357.398.784	3.183.409.915
14.	**Chi phí khác**	32	VI.8	1.582.985.483	337.107.029	1.874.348.405	3.342.496.217
15.	**Lợi nhuận khác**	40		(656.168.177)	146.514.028	(516.949.621)	(159.086.302)
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		15.341.594.072	31.390.458.987	50.736.361.038	87.110.621.011
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V17	3.514.289.515	6.414.993.553	11.271.078.156	20.340.538.022
18.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	1.744.041	-	(30.377.123)
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		11.827.304.557	24.973.721.393	39.465.282.882	66.800.460.112

CHỈ TIÊU			Qúy 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*11.860.151.303*	*23.285.429.870*	*38.340.348.759*	*62.914.284.058*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		*(32.846.746)*	*1.688.291.523*	*1.124.934.123*	*3.886.176.054*
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9a, b**	**165**	**323**	**387**	**874**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.9a, b**	**165**	**323**	**387**	**874**

TP Hồ Chính Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	 Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***50.736.361.038***	***87.110.621.008***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			-	-
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12, 15	28.550.601.648	39.703.682.445
-	Các khoản dự phòng	03	V.2c, 7	1.110.344.589	816.599.213
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	- 202.465.128	- -
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2b; VI.3, 7	(2.830.514.914)	(2.180.794.773)
-	Chi phí lãi vay	06	VI.4	8.722.471.499	3.852.653.199
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		(2.825.437.634)	
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***83.666.291.353***	***129.302.761.092***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		40.422.716.927	58.436.184.842
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.759.417.959)	7.328.076.628
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(8.768.218.766)	(52.295.070.645)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(246.133.355.726)	17.685.062.028
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	V.22a, VI.4	(11.305.689.450)	(3.165.929.413)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(24.942.510.436)	(27.028.041.140)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.24	77.011.231	(2.500.506.842)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(168.743.172.824)***	***127.762.536.550***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10, 11, 13	(8.297.126.055)	(11.972.117.279)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.10, VI.7	- 4.763.027.396	- 9.187.422.762
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		- (55.421.957.288)	- (167.083.199.028)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		- 51.967.496.961	- 155.618.260.744
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6a, VI.3	2.273.605.275	2.157.965.516
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(4.714.953.711)***	***(12.091.667.285)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23a, b	290.098.648.601	124.224.248.079
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23a, b	(202.157.414.532)	(141.888.730.058)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22a, 26	(51.997.260.556)	(8.571.067.037)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***35.943.973.513***	***(26.235.549.016)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(137.514.153.022)**	**89.435.320.249**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**191.427.799.231**	**87.525.797.799**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**53.913.646.209**	**176.961.118.048**

TP Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là: gửi hàng; sắp xếp, tổ chức hoạt động vận tải; đại lý vận tải hàng hóa; giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; đại lý thủ tục hải quan; cho thuê và vận hành kho.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	91,05%	91,05%	91,05%	91,05%
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su	Số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh	Cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa	93,62%	93,62%	93,62%	93,62%
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U & I	158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh	Cung ứng dịch vụ cho thuê kho bãi và vận tải hàng hóa bằng đường bộ	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	Tòa nhà Hapro, 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải	88,00%	55,00%	88,00%	55,00%

5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương	743/32 Hồng Bàng, phường Bình Tây, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại dây bện, lưới và sản xuất sợi	28,09%	28,09%	30,00%	30,00%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Gia Long Express	Tòa Ford, 311-313 Trường Chinh, phường Phương Liệt, TP. Hà Nội	Cung cấp dịch vụ chuyển phát	-	16,50%	-	30,00%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 340 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 448 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026, cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ). Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ).

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay
Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết
Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác
Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản, tiền thuê đất trả trước và phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật. Các chi phí chờ phân bổ này 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.

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản

Chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê trả trước.

Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật

Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật thể hiện khoản tiền đã trả cho phần đất thuê Tập đoàn đang sử dụng. Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

9. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20
Máy móc và thiết bị	03 - 12

Loại tài sản cố định	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 15

11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 – 05 năm.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà kho và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà kho	05 - 23
Cơ sở hạ tầng	06

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và

những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Tập đoàn như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:
  - Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào hoạt động kinh doanh.
  - Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
  - Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
  - Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
  - Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

17. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty mẹ.

18. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

20. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

21. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	667.502.920	1.158.304.792
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	53.246.143.289	100.269.494.439
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	90.000.000.000
Cộng	**53.913.646.209**	**191.427.799.231**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Gò Vấp và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Bình Dương.

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương (i)	12.000.000.000	(12.000.000.000)	-	12.000.000.000	(12.000.000.000)	-
Cộng	**12.000.000.000**	**(12.000.000.000)**	**-**	**12.000.000.000**	**(12.000.000.000)**	**-**

(i) Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su đã mua 33.039 cổ phần của Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương với giá mua 12.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ của Công ty này.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Cổ tức được chia trong kỳ	Thu hồi vốn góp	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương	-	-	-	-	-
Cộng	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương tiếp tục hoạt động với kết quả kinh doanh lỗ lũy kế, không có thay đổi lớn so với năm trước.

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới (i)	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Prolog	49.500.000	(49.500.000)	49.500.000	(49.500.000)
Cộng	**2.049.500.000**	**(2.049.500.000)**	**2.049.500.000**	**(2.049.500.000)**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701954091 ngày 16 tháng 4 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới 2.000.000.000 VND, tương đương 13,33% vốn điều lệ.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới và Công ty Cổ phần Công nghệ Prolog đã ngừng hoạt động.

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu kỳ	2.049.500.000	2.049.500.000
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Số cuối kỳ	**2.049.500.000**	**2.049.500.000**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***14.802.003.868***	***5.534.913.334***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	5.138.449.296	5.358.958.820
Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á	9.660.762.572	141.679.040
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	20.000	33.351.474
Công ty Cổ phần Trường Thành	2.772.000	924.000
Phải thu các khách hàng khác	***215.975.209.040***	***262.355.356.827***
Công ty TNHH Glory Oceanic VN	34.117.550.002	29.172.198.030
Công ty TNHH MTV Grand Wood (Việt Nam)	16.896.090.576	16.251.709.528
Công ty TNHH Công nghệ Johnson Health (Việt Nam)	410.749.449	10.369.272.187
Công ty Xport Forwarding	5.157.684.000	5.157.684.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khách hàng khác	159.393.135.013	201.404.493.082
Cộng	**230.777.212.908**	**267.890.270.161**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Nông sản Khải Hưng (i)	8.990.016.500	8.990.016.500
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	-	1.465.879.825
Các nhà cung cấp khác	2.778.836.166	2.789.501.123
Cộng	**11.768.852.666**	**13.245.397.448**

(i) Khoản trả trước tiền mua hàng theo Hợp đồng số 150115/KH-KDDVHH ngày 15 tháng 01 năm 2015 để mua 500 tấn cao su SVR 3L theo chỉ định của Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd. (xem thuyết minh số V.16).

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I (là bên liên quan) - lãi cho vay	307.424.658	-	599.410.960	-
Tạm ứng	349.188.197	-	1.470.764.682	-
Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thuê đất (i)	-	-	25.485.583.242	-
Các khoản chi hộ	7.062.158.117	-	6.533.045.043	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	815.191.250	-	1.086.886.255	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.498.906.250	(14.922.381)	796.808.234	(14.922.381)
Cộng	**11.032.868.472**	**(14.922.381)**	**35.972.498.416**	**(14.922.381)**

5b. Phải thu dài hạn khác

Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm các khoản ký quỹ thuê kho, thuê văn phòng và các khoản ký quỹ dài hạn khác. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các đối tượng khác	652.027.500	-	652.027.500	-
Cộng	**652.027.500**	**-**	**652.027.500**	**-**

6. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Nông sản Khải Hưng - trả trước tiền hàng	Trên 3 năm	8.990.016.500	7.725.000.000	Trên 3 năm	8.990.016.500	7.725.000.000
Công ty Xport Forwarding - cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	5.157.684.000	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	5.157.684.000	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Hải Trân - trả trước tiền hàng	Trên 3 năm	856.350.000	-	Trên 3 năm	856.350.000	-
Các khách hàng khác						
	Trên 3 năm	874.356.267	208.210.347	Trên 3 năm	874.356.267	208.210.347
	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.650.894.067	725.656.875	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.650.894.067	725.656.875
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	4.114.821.351	2.057.410.670	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	4.114.821.351	2.057.410.670
	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	3.209.138.437	2.246.396.911	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	2.844.224.827	2.002.066.995
Phải thu khác	Trên 3 năm	14.922.381	-	Trên 3 năm	14.922.381	-
Cộng		**25.868.183.003**	**12.962.674.803**		**25.503.269.393**	**12.718.344.887**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu kỳ	12.784.924.506	10.953.804.739
Trích lập dự phòng bổ sung	120.583.694	2.820.880.662
Xử lý xóa sổ	-	(989.760.895)
Số cuối kỳ	**12.905.508.200**	**12.784.924.506**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	158.922.986	-	369.759.804	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	227.865.065	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.288.728.450	-	2.067.608.608	-
Hàng hóa	-	-	23.000.000	-
Cộng	**4.447.651.436**	-	**2.688.233.477**	-

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.017.107.510	1.286.587.045
Chi phí sửa chữa tài sản	3.826.029.481	409.348.844

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả trước	1.694.156.429	1.230.822.938
Chi phí bảo hiểm	438.969.761	749.782.383
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	739.433.774	756.622.522
Cộng	**8.715.696.955**	**4.433.163.732**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	716.384.680	1.314.753.417
Chi phí sửa chữa tài sản	19.129.690.901	17.448.378.222
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước tại Khu công nghiệp Cái Mép (i)	495.788.778.226	253.845.641.697
Tiền thuê đất trả trước (ii)	65.977.226.741	67.746.763.928
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.208.831.090	614.551.871
Cộng	**582.820.911.638**	**340.970.089.135**

(i) Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 21/2022/HĐTĐ-SGCC ngày 28 tháng 10 năm 2022 Công ty ký với Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV với diện tích thuê 149.850,7 m^2 đất thuộc lô 25CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng nhà xưởng gia công cơ khí và nhà xưởng, kho cho thuê (xem thuyết minh số V.12).

Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 03/2026/HĐTĐ-SGCC ngày 12 tháng 02 năm 2026 ký với Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV với diện tích thuê 112.472,3 m2 đất thuộc lô 26CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn thuê từ ngày 12 tháng 02 năm 2026 đến ngày 10 tháng 5 năm 2052 để đầu tư xây dựng Dự án nhà xưởng sản xuất pallet và nhà xưởng, kho cho thuê. Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8828801868 do Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp cấp lần đầu ngày 09 tháng 02 năm 2026, tổng vốn đầu tư của Dự án là 1.117.000.000.000 VND, Dự án sẽ được triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động chia thành 3 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: hoàn thành các thủ tục pháp lý, bắt đầu triển khai xây dựng dự kiến từ quý 4 năm 2026 và đi vào hoạt động dự kiến quý 4 năm 2027.
- Giai đoạn 2: bắt đầu triển khai xây dựng dự kiến từ quý 1 năm 2028 và đi vào hoạt động dự kiến quý 4 năm 2028.
- Giai đoạn 3: bắt đầu triển khai xây dựng dự kiến từ quý 1 năm 2028 và đi vào hoạt động dự kiến quý 4 năm 2029.

(ii) Toàn bộ quyền sử dụng đất đã được dùng để đảm bảo các khoản vay của Tập đoàn, chi tiết như sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 528, tờ bản đồ số 28, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (Kho 10) được dùng đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xem thuyết minh số V.22b).

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	13.839.710.097	31.983.609.986	109.401.435.229	15.480.147.899	107.143.475.834	277.848.379.045
Mua trong kỳ	-	2.164.970.000	-	150.492.592	5.206.457.463	7.521.920.055
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.874.131.455)	-	-	(6.874.131.455)
Số cuối kỳ	**13.839.710.097**	**34.148.579.986**	**102.527.303.774**	**15.630.640.491**	**112.349.933.297**	**278.496.167.645**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.716.623.164	21.949.204.231	64.507.740.160	5.895.644.062	33.489.587.239	131.558.798.856
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	10.215.769.532	28.224.341.691	86.182.039.012	13.054.517.975	71.441.106.045	209.117.774.255
Khấu hao trong kỳ	354.596.139	1.531.269.867	4.249.797.436	299.764.021	4.743.890.851	11.179.318.314
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.494.815.275)	-	-	(6.494.815.275)
Số cuối kỳ	**10.570.365.671**	**29.755.611.558**	**83.937.021.173**	**13.354.281.996**	**76.184.996.896**	**213.802.277.294**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.623.940.565	3.759.268.295	23.219.396.217	2.425.629.924	35.702.369.789	68.730.604.790
Số cuối kỳ	**3.269.344.426**	**4.392.968.428**	**18.590.282.601**	**2.276.358.495**	**36.164.936.401**	**64.693.890.351**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	4.044.062.472
Mua trong kỳ	299.250.000
Số cuối kỳ	**4.343.312.472**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.124.930.149
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	3.314.397.129
Khấu hao trong kỳ	177.499.334
Số cuối kỳ	**3.491.896.463**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	729.665.343
Số cuối kỳ	**851.416.009**
Trong đó:	
Tạm thời không sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà kho	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	456.348.377.380	9.691.918.788	466.040.296.168
Số cuối kỳ	**456.348.377.380**	**9.691.918.788**	**466.040.296.168**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	64.373.449.703	9.691.918.788	74.065.368.491
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	325.156.685.963	9.691.918.788	334.848.604.751
Khấu hao trong kỳ	18.596.012.564	-	18.596.012.564
Số cuối kỳ	**343.752.698.527**	**9.691.918.788**	**353.444.617.315**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	131.191.691.417	-	131.191.691.417
Số cuối kỳ	**112.595.678.853**	**-**	**112.595.678.853**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà kho tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh	366.112.576.083	295.169.586.172	70.942.989.911
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh	9.691.918.788	9.691.918.788	-
Nhà kho tại Lô 374, 375, 376, 377, 378, đường số 6, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore 1, phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	51.858.564.967	23.359.005.716	28.499.559.251
Nhà kho tại số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh[(i)]	38.377.236.330	25.224.106.639	13.153.129.691
Cộng	**466.040.296.168**	**353.444.617.315**	**112.595.678.853**

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê được xây dựng trên 2 khu đất thuê trả tiền thuê hàng năm tại số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su:

- Khu đất thuê có diện tích 4.186 m^2 theo Hợp đồng thuê đất số 12030/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 15 tháng 12 năm 2006 giữa Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su và Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, thời hạn thuê đất 50 năm đến ngày 15 tháng 02 năm 2056.
- Khu đất thuê có diện tích 30.355,5 m^2 theo Hợp đồng thuê đất số 9211/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 23 tháng 11 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su và Sở Tài nguyên

và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, thời hạn thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Sau khi hết thời hạn thuê đất, Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su đã gửi nhiều văn bản đến Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh xin gia hạn thuê nhưng chưa nhận được văn bản trả lời chính thức. Tuy nhiên, từ năm 2021 đến nay, hàng năm Thuế TP. Hồ Chí Minh đều gửi thông báo tiền thuê đất phải nộp cho khu đất này và Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su cũng đã nộp đầy đủ tiền thuê đất theo các thông báo này.

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 19.715.084.425 VND đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xem thuyết minh số V.22b).

Kho ngoại quan 3, 4, và 5 có giá trị còn lại theo sổ sách là 37.772.005.643 VND được dùng đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.22a).

Theo Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT.UNILOG ngày 20/06/2026 của Công ty mẹ, Công ty Cổ phần Kho Hàng Hóa U&I được chấp thuận sử dụng quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 28.499.559.251 VND theo Hợp đồng tín dụng số HCM20264471707/HDTD ngày 29 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Theo Nghị quyết số 12/2026/NQ-HĐQT.UNILOG ngày 27/08/2026 của Công ty mẹ, Công ty Cổ phần Kho Hàng Hóa U&I được chấp thuận sử dụng quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 28.499.559.251 VND theo Hợp đồng tín dụng số TLG2021164678/HĐCTD ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Công ty Cổ phần Logistics U&I – Miền Bắc và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng nhà xưởng gia công cơ khí và nhà xưởng, kho cho thuê tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

	VND
Số đầu năm	14.031.584.373
Chi phí phát sinh trong kỳ	5.320.751.064
Kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh	(4.844.795.064)
Cộng	**14.507.540.373**

Công ty đang làm việc với các cơ quan Nhà nước để thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư về quy mô, diện tích, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án này để tiếp tục xây dựng và đưa vào khai thác.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến giao dịch hợp nhất (mua bán tài sản cố định hữu hình trong nội bộ Tập đoàn). Chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	-	2.279.043
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	(2.279.043)
Số cuối kỳ	**-**	**-**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

14. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa Cao su	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	36.510.067.187	28.434.489.479	64.944.556.666
Số cuối kỳ	**36.510.067.187**	**28.434.489.479**	**64.944.556.666**
Số đã phân bổ			
Số đầu năm	36.510.067.187	21.090.191.347	57.600.258.534
Phân bổ trong kỳ	-	2.132.586.711	2.132.586.711
Số cuối kỳ	**36.510.067.187**	**23.222.778.058**	**59.732.845.245**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	**7.344.298.132**	**7.344.298.132**
Số cuối kỳ	-	**5.211.711.421**	**5.211.711.421**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần ES Depot Việt Nam	-	11.603.295.987
Công ty Cổ phần Vận chuyển Bắc Trung Nam	12.397.580.854	13.768.968.474
Các nhà cung cấp khác	43.120.759.256	45.682.124.687
Cộng	**55.518.340.110**	**71.054.389.148**

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd. (i)	7.725.000.000	7.725.000.000
Magnussen Home Furnishings Inc.	-	308.785.385
Các khách hàng khác	2.770.333.704	2.321.313.526
Cộng	**10.495.333.704**	**10.355.098.911**

(i) Khoản người mua trả trước tiền mua hàng theo Hợp đồng số 01/RUSCO-WS-2015 ngày 15 tháng 01 năm 2015. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 05 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su và Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd., khoản trả trước này được xem như khoản trả thay Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nông sản Khải Hưng cho đến khi Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su thu hồi được khoản tiền đã trả trước cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nông sản Khải Hưng (xem thuyết minh số V.4).

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	916.605.823	-	6.196.936.049	(5.848.982.377)	1.264.559.495	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.754.975.698	-	11.866.364.559	(24.942.510.436)	10.678.829.821	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.133.179.344	303.877.093	6.530.092.100	(8.827.290.266)	648.139.446	116.035.361
Tiền thuê đất	-	-	720.359.670	(720.359.670)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	872.072.061	(872.072.061)	-	-
Cộng	**27.804.760.865**	**303.877.093**	**26.185.824.439**	**(41.211.214.810)**	**12.591.528.762**	**116.035.361**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Dịch vụ cước vận tải quốc tế, hàng hóa xuất khẩu : 0%
- Dịch vụ vận chuyển, giao nhận nội địa, cho thuê kho và các dịch vụ khác : 10%
- Bán hàng hóa : 10%

Năm 2026, Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh tại từng công ty trong Tập đoàn như sau:

	Kỳ này	Năm trước
Công ty Cổ phần Logistics U&I	2.210.789.957	19.687.114.340
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	709.905.673	2.429.295.249
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su	343.799.941	419.438.245
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U & I	678.356.644	1.811.957.093
Công ty Cổ phần Logistics U&I – Miền Bắc	(428.562.700)	1.232.300.938
Công ty Cổ phần Vận tải U&I – Miền Bắc	-	422.806.710
Cộng	**3.514.289.515**	**26.002.912.575**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê theo thông báo hàng năm của Thuê TP. Hồ Chí Minh. Tiền thuê đất phải nộp cưa năm 2026 như sau:

	Mức tiền thuê/năm
• 30.355,5 m^2 tại số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh	1.529.917.200
• 4.186 m^2 tại số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh	213.423.210

Tập đoàn đã được giảm 30% tiền thuê đất năm 2025 theo Quyết định số 9785/QĐ-TPHCM ngày 15 tháng 10 năm 2025 và theo Quyết định số 9786/QĐ-TPHCM ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thuế TP. Hồ Chí Minh với số tiền lần lượt là 1.165.651.200 VND và 69.251.091 VND

Các loại thuế khác
Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

18. Phải trả người lao động
Tiền lương còn phải trả người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê đất	6.108.537.233	1.852.403.478
Chi phí vận chuyển	4.003.603.078	5.130.170.475
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	998.829.076	714.957.849
Cộng	**11.110.969.387**	**7.697.531.802**

20. Doanh thu chờ phân bổ
Tiền thuê kho ngoại quan trả trước của Công ty TNHH Interwood Việt Nam.

21. Phải trả khác

21a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I - cổ tức phải trả	-	-
Cổ tức phải trả các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***31.787.605.842***	***34.912.254.650***
Chi phí lãi vay	78.219.452	2.661.437.403
Mua lại cổ phần của Công ty CP Logistics U&I - Miền Bắc	8.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Rusco - phải trả khi tách công ty	6.023.292.360	6.023.292.360
Nhận ký quỹ cho thuê kho ngắn hạn	14.962.031.316	24.306.883.037
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.474.062.714	1.920.641.850
Cộng	**31.787.605.842**	**34.912.254.650**

21b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ cho thuê kho dài hạn	16.525.526.497	1.691.298.880
Cộng	**16.525.526.497**	**1.691.298.880**

21c. Nợ quá hạn chưa thanh toán
Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

22. Vay

22a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn cá nhân	**-**	***154.286.075***
Vay Bà Nguyễn Thu Nga	-	154.286.075
Vay ngắn hạn ngân hàng	***78.129.677.863***	***89.952.732.659***
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (i)	72.759.738.868	56.516.625.786
Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội (iii)	-	20.410.140.854
Vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	5.369.938.995	13.025.966.019
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)	***25.285.173.672***	***2.858.000.000***
Cộng	**103.414.851.535**	**92.965.018.734**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng vay số 015B26-UIL ngày 21 tháng 4 năm 2026 để bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm các hoạt động đầu tư vào tài sản cố định) với hạn mức tín dụng là 160.000.000.000 VND, lãi suất vay được quy định theo từng khế ước, thời hạn vay từng khoản nợ tối đa không quá 04 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi các kho ngoại quan tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.11) và các quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng vận chuyển nguyên tắc được ký giữa Công ty và khách hàng tổng giá trị tối đa là 100.000.000.000 VND .

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng các sổ tiết kiệm tiền gửi có kỳ hạn thuộc quyền sở hữu của Ông Phạm Duy Ánh (là bên liên quan) và Kho hàng hóa U&I. Tổng giá trị tài sản thế chấp tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 56.000.000.000 VND.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này					
Vay ngắn hạn ngân hàng	89.952.732.659	165.179.780.243	-	(177.002.835.039)	78.129.677.863
Vay ngắn hạn các cá nhân	154.286.075	-	-	(154.286.075)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	30.177.467.090	(7.750.293.418)	25.285.173.672
Cộng	**92.965.018.734**	**165.179.780.243**	**30.177.467.090**	**(184.907.414.532)**	**103.414.851.535**
Năm trước					
Vay ngắn hạn ngân hàng	51.398.272.191	192.076.980.738	-	(153.522.520.270)	89.952.732.659
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	154.286.075	-	-	154.286.075
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	2.858.000.000	(2.858.000.000)	2.858.000.000
Cộng	**54.256.272.191**	**192.231.266.813**	**2.858.000.000**	**(156.380.520.270)**	**92.965.018.734**

22b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn các cá nhân	***5.483.000.000***	***9.950.000.000***
Vay Ông Hoàng Đình Nam (i)	-	2.400.000.000
Vay Ông Phạm Duy Ánh (i)	5.483.000.000	-
Vay Bà Lại Thị Huyền Trang (i)	-	7.550.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	***94.098.901.268***	***12.140.500.000***
Vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (ii)	9.997.000.000	12.140.500.000
Vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	84.101.901.268	
Cộng	**99.581.901.268**	**22.090.500.000**

(i) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất điều chỉnh hằng năm theo thỏa thuận giữa các bên, thời hạn vay đến ngày 23 tháng 06 năm 2027.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn để bù đắp chi phí tài chính đầu tư Dự án Kho ngoại quan Nam Tân Uyên (Kho 10) với lãi suất vay quy định theo từng khế ước, thời hạn vay 84 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (xem các thuyết minh số V.8b và V.11).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn để bù đắp chi phí tài chính đầu mua Lô 26CN, KCN Cái Mép với lãi suất vay quy định theo từng khế ước, thời hạn vay 60 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (xem các thuyết minh số V.8b và V.11).

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	94.098.901.268	25.285.173.672	68.813.727.596	-
Vay dài hạn các cá nhân	5.483.000.000	-	5.483.000.000	-
Cộng	**99.581.901.268**	**25.285.173.672**	**74.296.727.596**	**-**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	14.998.500.000	2.858.000.000	11.432.000.000	708.500.000
Vay dài hạn các cá nhân	9.950.000.000	-	9.950.000.000	-
Cộng	**24.948.500.000**	**2.858.000.000**	**21.382.000.000**	**708.500.000**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối năm
Kỳ này					
Vay dài hạn ngân hàng	12.140.500.000	112.135.868.358	-	(30.177.467.090)	94.098.901.268
Vay dài hạn các cá nhân	9.950.000.000	12.783.000.000	(17.250.000.000)	-	5.483.000.000
Cộng	**22.090.500.000**	**124.918.868.358**	**(17.250.000.000)**	**(30.177.467.090)**	**99.581.901.268**
Năm trước					
Vay dài hạn ngân hàng	14.998.500.000	-	-	(2.858.000.000)	12.140.500.000
Vay dài hạn các cá nhân	29.107.114.587	22.100.000.000	(41.257.114.587)	-	9.950.000.000
Cộng	**44.105.614.587**	**22.100.000.000**	**(41.257.114.587)**	**(2.858.000.000)**	**22.090.500.000**

22c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	10.075.354.469	5.787.603.463
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	10.469.755.962	6.475.026.406
Chi quỹ	(2.733.426.403)	(2.187.275.400)
Số cuối kỳ	**17.811.684.028**	**10.075.354.469**

24. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các giao dịch hợp nhất. Chi tiết phát sinh như sau:

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết	2.400.000.000	-	2.400.000.000
Mua bán tài sản cố định hữu hình trong nội bộ Tập đoàn	-	-	-
Cộng	**2.400.000.000**	**-**	**2.400.000.000**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

25. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	731.486.442	-
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	2.093.951.192	731.486.442
Phân loại sang Quỹ đầu tư phát triển	(2.825.437.634)	-
Số cuối kỳ	**-**	**731.486.442**

26. Vốn chủ sở hữu

26a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

26b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	211.158.120.000	211.158.120.000
Ông Nguyễn Thanh Tâm	80.000.000.000	80.000.000.000
Ông Võ Đình Ngọc	50.519.060.000	50.519.060.000
Các cổ đông khác	378.322.820.000	378.322.820.000
Cộng	**720.000.000.000**	**720.000.000.000**

26c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	72.000.000	72.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	72.000.000	72.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*72.000.000*	*72.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	72.000.000	72.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*72.000.000*	*72.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

27a. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	546.736,79	2.942.776,88
Euro (EUR)	30.213,96	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	174.199.282.816	228.976.883.428	539.095.436.785	678.054.781.530
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	52.025.420.390	66.465.483.658	152.008.371.336	202.805.461.989

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.713.523.538	3.990.798.345	11.210.106.184	11.983.293.303
Cộng	**230.938.226.744**	**299.433.165.431**	**702.313.914.305**	**892.843.536.822**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn có các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	-	-	-	4.158.000
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I	-	-	-	3.300.000
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	29.926.750	13.252.710	54.710.375	29.314.224
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	1.636.361.463	2.273.321.164	6.004.673.902	6.239.765.089
Công ty Cổ phần Trường Thành	-	-	9.125.000	9.300.000

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	154.475.920.801	211.125.442.743	486.818.776.974	628.621.550.352
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	36.444.021.070	31.052.399.425	96.354.991.885	101.661.316.894
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.475.741.587	5.248.976.176	6.475.287.742	12.643.183.250
Cộng	**192.395.683.458**	**247.426.818.344**	**589.649.056.601**	**742.926.050.496**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	613.820.106	724.901.983	1.981.618.973	2.225.300.319
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	221.298.212	534.897.000	788.075.746	1.555.634.856
Cộng	**835.118.318**	**1.259.798.983**	**2.769.694.719**	**3.780.935.175**

4. Chi phí tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.700.056.065	1.265.356.768	8.722.471.499	3.852.653.199
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	735.499.487	76.529.260	1.264.864.829	567.485.286
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-	202.465.128	-
Cộng	**5.435.555.552**	**1.341.886.028**	**10.189.801.456**	**4.420.138.485**

5. Chi phí bán hàng

Chi phí cho nhân viên bán hàng.

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.631.811.357	12.190.350.749	24.605.998.017	30.671.671.407
Chi phí vật liệu quản lý	681.586.518	197.819.579	1.383.776.028	3.864.353.864
Chi phí khấu hao tài sản cố định	610.762.712	441.444.364	1.956.659.997	1.497.097.777
Thuế, phí và lệ phí	-	1.321.660	2.000.000	29.548.370
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	816.599.213
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	710.862.237	1.623.613.917	2.132.586.711	4.870.841.751
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.688.816.440	3.469.115.487	9.364.714.504	14.280.440.746
Các chi phí khác	4.697.329.251	2.787.050.253	9.974.929.126	5.983.661.150
Cộng	**17.021.168.515**	**20.710.716.009**	**49.420.664.383**	**62.014.214.278**

7. Thu nhập khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	848.895.941	-	848.895.941	1.934.151.096
Thu nhập từ hoàn phí cước biển	36.143.423	325.164.282	429.983.989	1.015.762.795
Thu nhập khác	41.777.942	158.456.775	78.518.854	233.496.024
Cộng	**926.817.306**	**483.621.057**	**1.357.398.784**	**3.183.409.915**

8. Chi phí khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Nộp phạt vi phạm hành chính, phạt thuế	-	27.950.000	96.132.229	170.259.427
Chi phí thuế thu nhập cá nhân của người lao động	-	-	-	833.717.499
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-	-	1.654.580.612
Chi phí khác	1.582.985.483	309.157.029	1.778.216.176	683.938.679
Cộng	**1.582.985.483**	**337.107.029**	**1.874.348.405**	**3.342.496.217**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	11.860.151.303	23.285.429.870	38.340.348.759	62.914.284.058
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(10.469.755.962)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.860.151.303	23.285.429.870	27.870.592.797	62.914.284.058
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	72.000.000	72.000.000	72.000.000	72.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**165**	**323**	**387**	**874**

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	Cổ đông sở hữu 29,33% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	Công ty có cùng chủ đầu tư
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I	Công ty có cùng chủ đầu tư
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	Công ty có cùng chủ đầu tư
Công ty Cổ phần Mai và Cộng sự	Công ty có cùng chủ đầu tư
Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần EZDO	Công ty có cùng Tổng Giám đốc
Tổng công ty Sản xuất - Xuất Nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Scommerce	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ giao hàng nhanh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ tức thời	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú nhuận	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần EZ Holding	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I		
Chi hộ	14.789.949	30.926.510
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành		
Chi hộ	943.897.420	860.227.152

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I		
Chia cổ tức	7.778.953.000	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5a, V.21a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực cho thuê kho và vận hành kho.
- Lĩnh vực giao nhận: đại lý giao nhận và vận tải hàng hóa, đại lý thủ tục hải quan.
- Các lĩnh vực khác: bán điện năng lượng mặt trời, bán hàng hóa,...

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Đoàn Kim Phúc	**Nguyễn Xuân Phúc**
Kế toán trưởng/Người lập	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 1: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	720.000.000.000	1.497.859.018	30.973.009.309	26.153.290.221	778.624.158.548
Tăng vốn từ lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	60.875.524.981	2.360.608.734	63.236.133.715
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(10.337.893.079)	(10.337.893.079)
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	1.097.229.663	(8.280.290.670)	(23.451.841)	(7.206.512.848)
Tạm ứng cổ tức trong năm trước			-	-	
Giải thể công ty con	-	-	-	(1.804.848.206)	(1.804.848.206)
Số dư cuối năm trước	**720.000.000.000**	**2.595.088.681**	**83.568.243.620**	**16.347.705.829**	**822.511.038.130**
Số dư đầu năm nay	720.000.000.000	2.595.088.681	83.568.243.620	16.347.705.829	822.511.038.130
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển		(2.689.562.366)	5.149.100.000	350.900.000	2.810.437.634
Tăng vốn từ lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	38.340.175.899	1.124.934.123	39.465.110.022
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	3.140.926.789	(15.704.633.943)	-	(12.563.707.154)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(36.000.000.000)	(1.284.008.248)	(37.284.008.248)
Tạm ứng cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con trong năm nay	-	-	(1.650.000.000)	(6.600.000.000)	(8.250.000.000)
Số dư cuối năm nay	**720.000.000.000**	**3.046.453.104**	**73.702.885.576**	**9.939.531.704**	**806.688.870.384**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----------	----------
Số: 09/2026/CVGT-UNILOG *V/v giải trình biến động lợi nhuận sau thuế quý III/2026 so với cùng kỳ năm trước*	TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Logistics U&I
2. Mã chứng khoán: ULG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 158, Ngô Gia Tự, Phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh.
4. Điện thoại: (84.27) 4381 6288 Fax: (84.27) 4383 2751

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi là "Công ty") xin giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế (LNST) trên Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng quý III/2026 biến động từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

STT	Chỉ tiêu	BCTC Quý III/2026 (Đồng)		BCTC Quý III/2025 (Đồng)		Tỷ lệ +/- (%)	
		Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng
1	Lợi nhuận sau thuế	11.827.304.557	9.194.174.194	24.973.721.393	17.197.824.551	-52,64%	-46,54%

Nguyên nhân biến động:

1. Đối với Báo cáo tài chính riêng (Công ty mẹ):

LNST quý III/2026 của Công ty mẹ đạt 9.194.174.194 đồng, giảm 8.003.650.357 đồng, tương ứng giảm 46,54% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho giảm so với cùng kỳ, trong khi phần lớn chi phí vận hành kho là chi phí cố định, không giảm tương ứng với mức giảm của doanh thu, dẫn đến lợi nhuận từ mảng hoạt động này giảm;
- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép tăng so với cùng kỳ năm trước, làm tăng chi phí hoạt động và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty mẹ.

2. Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất:

LNST hợp nhất quý III/2026 đạt 11.827.304.557 đồng, giảm 13.146.416.836 đồng, tương ứng giảm 52,64% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho của toàn Tập đoàn giảm, trong khi chi phí cố định phục vụ hoạt động khai thác kho không giảm tương ứng, làm giảm hiệu quả kinh doanh của mảng hoạt động này;
- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép tăng so với cùng kỳ năm trước, làm tăng tổng chi phí hoạt động của Tập đoàn;
- Giá nhiên liệu (xăng dầu) tăng so với cùng kỳ, làm tăng chi phí vận hành, đặc biệt đối với hoạt động vận tải và giao nhận, từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN PHÚC



Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VT, VP.*

U&I LOGISTICS CORPORATION

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE THIRD QUARTER OF THE FISCAL YEAR ENDING DECEMBER 31, 2026

CONTENTS

		Page
1.	Contents	1
2.	General information	2 - 3
3.	Statement of the Board of Management	4
4.	Consolidated Interim Statement Of Financial Position as of 30 September 2026	5 - 8
5.	Consolidated Interim Income Statement for the Third Quarter of the fiscal year ending 31 December 2026	9 - 10
6.	Consolidated Interim Cash Flow Statement for the Third Quarter of the fiscal year ending 31 December 2026	11 - 12
7.	Notes to the Consolidated Interim Financial Statements for the Third Quarter of the fiscal year ending 31 December 2026	13 - 43
8.	Appendix	44

****

GENERAL INFORMATION

Corporate information

U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as "the Corporation") is a joint stock company, which has been operating in line with the Business Registration Certificate No. 3700492666, initially registered on 19 March 2003 and 19th amended on 22 June 2026, issued by Ho Chi Minh City Department of Finance.

Head office

- Address : No. 158 Ngo Gia Tu Street, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City
- Tel. : +84 (0274) 3822 908
- Fax : +84 (0274) 3832 751

The Corporation's principal business activities are:

- To provide transport-related support services such as: to consign, arrange and organize transport activities by rail, road and sea; to receive and deliver transport documents and bills of lading; to package goods; to provide logistics activities including planning, organizing and supporting transportation, warehousing and distribution activities;
- To transport goods by inland waterway;
- To transport goods by road;
- To provide direct support services for waterway, road and rail transport;
- To provide warehousing and goods storage services;
- To load and unload goods;
- To process mechanical products, treat and coat metals;
- To wholesale metals and metal ores;
- To wholesale materials and other installation equipment in construction;
- To wholesale automobiles and other motor vehicles;
- To wholesale spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles;
- To wholesale agricultural and forestal materials (except for wood, bamboo, neohouzeaua) and live animals;
- To wholesale foodstuff;
- To wholesale other household goods;
- To produce power from renewable energy sources;
- To wholesale fabrics, ready-made garments, footwear;
- To wholesale beds, cabinets, tables, chairs and similar household, office and store furniture; carpets, mattresses and lighting equipment;
- To wholesale agricultural machinery, equipment and spare parts;
- To act as an insurance agent and broker;
- To trade in real estate, land use right of owners, users or lessees;
- To lease motor vehicles;
- To provide other computer programming;
- To provide freight transport intermediary services;
- To provide computer consultancy and computer system administration services;
- To provide information technology service and other computer-related services;
- To provide information technology infrastructure, data processing, storage and related activities;
- To provide repair and maintenance of motor vehicles and other motor vehicles;

- To publish other software.

Board of Directors, Supervisory Board and Management
The Corporation's Board of Directors, Supervisory Board and Management during the period and up to the date of this statement include:

The Board of Directors

Full name	Position	
Mr. Mai Huu Tin	Chairman	Reappointed on 23 May 2026
Mr. Nguyen Xuan Phuc	Vice Chairman	Reappointed on 23 May 2026
Mr. Luong Duy Hoai	Independent Member	Reappointed on 23 May 2026

The Supervisory Board

Full name	Position	
Ms. Doan Thuy Diem Huyen	Head of the Board	Reappointed on 23 May 2026
Mr. Truong Phuc Khai	Member	Reappointed on 23 May 2026
Ms. Lam Giang Tien	Member	Appointed on 23 May 2026
Ms. Nguyen Thi Kim Linh	Member	Resigned on 23 May 2026

The Management

Full name	Position	
Mr. Nguyen Xuan Phuc	General Director	Reappointed on 01 October 2025
Ms. Doan Kim Phuc	Chief Accountant	Appointed on 01 June 2023

Legal Representative
The Corporation's legal representative during the period and up to the date of this statement is Mr. Nguyen Xuan Phuc - General Director (reappointed on 01 October 2025).

Auditors
A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed as the Corporation's independent auditor.

U&I LOGISTICS CORPORATION

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as "the Corporation") presents this statement together with the Consolidated Interim Financial Statements for the third quarter of the fiscal year ending 31 December 2026, comprising the Interim Financial Statements of the Corporation and those of its subsidiaries (collectively referred to as the "Group").

Responsibilities of the Board of Management

The Board of Management is responsible for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements that give a true and fair view of the consolidated interim financial position, the consolidated interim financial performance and the consolidated interim cash flows of the Group during the period. In order to prepare these Consolidated Interim Financial Statements, the Board of Management must:

- select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- make judgments and estimates reasonably and prudently;
- state whether applicable accounting standards to the Group have been followed or not, and all the differences subject to any material departures are disclosed and explained in the Consolidated Interim Financial Statements;
- prepare the Consolidated Interim Financial Statements of the Group on a going-concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business;
- design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to fraud or error in the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are maintained to accurately reflect, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Group and that such accounting records comply with the applicable accounting framework. The Board of Management is also responsible for safeguarding the Group's assets and, accordingly, for taking reasonable measures to prevent and detect fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that they have complied with the above requirements in the preparation of these Consolidated Interim Financial Statements.

Statement of the Board of Management

In the Board of Management's opinion, the Consolidated Interim Financial Statements give a true and fair view of the consolidated interim financial position of the Group as of 30 September 2026 and of its consolidated interim financial performance and consolidated interim cash flows for the third quarter of the fiscal year ending 31 December 2026, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,

Nguyen Xuan Phuc
General Director

Date: 26 October 2026

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at September 30, 2026

Unit: VND

	ITEMS	Code	Notes	End of period	Beginning of year
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**399,571,362,384**	**569,616,789,704**
I	**Cash and cash equivalents**	**110**	**V1**	**53,913,646,209**	**191,427,799,231**
1	Cash	111		53,913,646,209	101,427,799,231
2	Cash equivalents	112		-	90,000,000,000
II	**Short-term financial investments**	**120**		**30,073,400,000**	**26,618,939,673**
1	Trading securities	121		-	-
2	Allowance for decline in value of trading securities	122		-	-
3	Held-to-maturity investments (short-term)	123	V2a	30,073,400,000	26,618,939,673
4	Allowance for held-to-maturity investments (short-term	124		-	-
5	Other short-term investments	125		-	-
6	Allowance for impairment of other short-term investme	126		-	-
III	**Short-term receivables**	**130**		**240,673,425,846**	**304,323,241,519**
1	Short-term trade receivables	131	V3	230,777,212,908	267,890,270,161
2	Short-term prepayments to suppliers	132	V4	11,768,852,666	13,245,397,448
3	Short-term inter-company receivables	133		-	-
4	Receivables according to the progress construction con	134		-	-
5	Other short-term receivables	135	V5a	11,032,868,472	35,972,498,416
6	Allowance for short-term doubtful debts	136	V6	(12,905,508,200)	(12,784,924,506)
7	Deficit assets for treatment	137		-	-
IV	**Inventories**	**140**		**4,447,651,436**	**2,688,233,477**
1	Inventories	141	V7	4,447,651,436	2,688,233,477
2	Provision for devaluation of inventories	142		-	-
V	**Short-term biological assets**	**150**		-	-
1	Short-term livestock for single-use products	151		-	-
2	Seasonal crops or short-term single-use products	152		-	-
3	Allowance for impairment of short-term biological asse	153		-	-
VI	**Other current assets**	**160**		**70,463,238,894**	**44,558,575,804**
1	Short-term prepaid expenses	161	V8a	8,715,696,955	4,433,163,732
2	Deductible VAT	162		61,631,506,578	39,821,534,979
3	Taxes and other receivables from the State	163	V17	116,035,361	303,877,093
4	Trading Government bond	164		-	-
5	Other current assets	165		-	-

Interim consolidated statement of financial position (continued)

	ITEM	Code	Notes	End of period	Beginning of year
B-	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**781,333,176,145**	**563,649,960,690**
I	**Long-term receivables**	**210**		**652,027,500**	**652,027,500**
1	Long-term trade receivables	211		-	-
2	Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3	Working capital in affiliates	213		-	-
4	Long-term inter-company receivables	214		-	-
5	Other long-term receivables	215	V5b	652,027,500	652,027,500
6	Allowance for long-term doubtful debts	216		-	-
II	**Fixed assets**	**220**		**65,545,306,360**	**69,460,270,133**
1	Tangible fixed assets	221	V9	64,693,890,351	68,730,604,790
-	*Historical cost*	*222*		*278,496,167,645*	*277,848,379,045*
-	*Accumulated depreciation*	*223*		*(213,802,277,294)*	*(209,117,774,255)*
2	Financial leased assets	224		-	-
-	*Historical cost*	*225*		-	-
-	*Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3	Intangible fixed assets	227	V10	851,416,009	729,665,343
-	*Historical cost*	*228*		*4,343,312,472*	*4,044,062,472*
-	*Accumulated amortization*	*229*		*(3,491,896,463)*	*(3,314,397,129)*
III	**Long-term biological assets**	**230**		-	-
1	Livestock for periodic products	231		-	-
a)	Livestock for periodic products not yet mature	232		-	-
b)	Livestock for periodic products matured	233		-	-
	- Historical cost	234		-	-
	- Accumulated depreciation	235		-	-
2	Long-term single-use livestock	236		-	-
3	Seasonal or single-use long-term crops	237		-	-
4	Provision for long-term biological asset impairment	238		-	-
IV	**Investment properties**	**240**	**VII**	**112,595,678,853**	**131,191,691,417**
-	Historical cost	241		466,040,296,168	466,040,296,168
-	Accumulated depreciation	242		(353,444,617,315)	(334,848,604,751)
V	**Long-term assets in process**	**250**		**14,507,540,373**	**14,031,584,373**
1	Long-term work in procress	251		-	-
2	Construction-in-progress	252	V12	14,507,540,373	14,031,584,373
VI	**Long-term financial assets**	**260**		-	-
1	Investment in subsidiaries	261		-	-
2	Investment in joint ventures and associates	262	V2b	-	-
3	Investment in other entities	263	V2c	2,049,500,000	2,049,500,000
4	Provision for devaluation of long-term financial investn	264	V2c	(2,049,500,000)	(2,049,500,000)
5	Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6	Provision for long-term held-to-maturity investments	266		-	-

Interim consolidated statement of financial position (continued)

	ITEM	Code	Notes	End of period	Beginning of year
VII	**Other non-current assets**	**270**		**588,032,623,059**	**348,314,387,267**
1	Long-term prepaid expenses	271	V8b	582,820,911,638	340,970,089,135
2	Deferred income tax assets	272	V13	-	-
3	Long-term components and spare parts	273		-	-
4	Other non-current assets	274		-	-
5	Goodwill	279	V14	5,211,711,421	7,344,298,132
	TOTAL ASSETS	**270**		**1,180,904,538,529**	**1,133,266,750,394**
C -	**LIABILITIES**	**300**		**374,215,668,145**	**310,755,712,264**
I	**Current liabilities**	**310**		**254,686,723,208**	**279,756,358,308**
1	Short-term payables	311	V15	55,518,340,110	71,054,389,148
2	Short-term advances from customers	312	V16	10,495,333,704	10,355,098,911
3	Dividends and profits payable	313		-	-
4	Short-term taxes and payables to the State	314	V17	12,591,528,762	27,804,760,865
5	Payables to employees	315	V18	7,870,341,224	20,805,881,113
6	Short-term accrued expenses	316	V19	11,110,969,387	7,697,531,802
7	Short-term inter-company payables	317		-	-
8	Payables according to the progress of construction cont	318		-	-
9	Short-term unearned revenue	319	V20	4,086,068,616	4,086,068,616
10	Other short-term payables	320	V21a, c	31,787,605,842	34,912,254,650
11	Short-term borrowings and financial leases	321	V22a, c	103,414,851,535	92,965,018,734
12	Provisions for short-term payables	322		-	-
13	Bonus and welfare funds	323	V23	17,811,684,028	10,075,354,469
14	Price stabilization fund	324		-	-
15	Trading Government bonds	325		-	-
II	**Non-current liabilities**	**330**		**119,528,944,937**	**30,999,353,956**
1.	Long-term trade payables	331		-	-
2.	Long-term advances from customers	332		-	-
3.	Long-term taxes and payables to the State	333		-	-
4.	Long-term accrued expenses	334		-	-
5.	Inter-company payables for working capital	335		-	-
6.	Long-term inter-company payables	336		-	-
7.	Long-term unearned revenue	337	V20	1,021,517,172	4,086,068,634
8.	Other long-term payables	338	V21b, c	16,525,526,497	1,691,298,880
9.	Long-term borrowings and financial leases	339	V22b, c	99,581,901,268	22,090,500,000
10.	Convertible bonds	340		-	-
11.	Preferred shares	341		-	-
12.	Deferred income tax liabilities	342	V24	2,400,000,000	2,400,000,000
13.	Provisions for long-tẻm payables	343		-	-
14.	Science and technology development fund	344	V25	-	731,486,442

Interim consolidated statement of financial position (continued)

	ITEM	Code	Notes	End of period	Beginning of year
D -	**OWNER'S' EQUITY**	**400**		**806,688,870,384**	**822,511,038,130**
1	Owner's equity	411	V26	720,000,000,000	720,000,000,000
-	*Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		*720,000,000,000*	*720,000,000,000*
-	*Preferred shares*	*411b*		-	-
2	Share premiums	412		-	-
3	Bond conversion options	413		-	-
4	Other sources of capital	414		-	-
5	Treasury shares	415		-	-
6	Differences on asset revaluation	416		-	-
7	Foreign exchange differences	417		-	-
8	Investment and development fund	418	V26	3,046,453,104	2,595,088,681
9	Other funds	419		-	-
10	Retained earnings	420	V26	73,702,885,576	83,568,243,620
-	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*420a*		*61,842,734,273*	*22,692,718,639*
-	*Retained earnings of the current period*	*420b*		*11,860,151,303*	*60,875,524,981*
11	Non-controlling interests	429	V26	9,939,531,704	16,347,705,829
	TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**1,180,904,538,529**	**1,133,266,750,394**

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Third Quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Quarter III		Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
			Current year	Previous year	Current Year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of services	01	VI.1	230,938,226,744	299,433,165,431	702,313,914,305	892,843,536,822
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue	10		230,938,226,744	299,433,165,431	702,313,914,305	892,843,536,822
4. Cost of sales	11	VI.2	192,395,683,458	247,426,818,344	589,649,056,601	742,926,050,496
5. Gross profit	20		38,542,543,286	52,006,347,087	112,664,857,704	149,917,486,326
6. Gains/losses from sales and disposals of investment properties	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	VI.3	835,118,318	1,259,798,983	2,769,694,719	3,780,935,175
8. Financial expense	23	VI.4	5,435,555,552	1,341,886,028	10,189,801,456	4,420,138,485
In which: Interest expense	24		4,700,056,065	1,265,356,768	8,722,471,499	3,852,653,199
9. Selling expenses	25	VI.5	923,175,288	-	4,570,775,925	-
10. General and administration expenses	26	VI.6	17,021,168,515	20,710,716,009	49,420,664,383	62,014,214,278
11. Share of profit (loss) of associates and joint ventures	27	V2b	-	30,400,926	-	5,638,575
12. Net operating profit	30		15,997,762,249	31,243,944,959	51,253,310,659	87,269,707,313
13. Other income	31	VI.7	926,817,306	483,621,057	1,357,398,784	3,183,409,915
14. Other expenses	32	VI.8	1,582,985,483	337,107,029	1,874,348,405	3,342,496,217
15. Other profit / loss	40		(656,168,177)	146,514,028	(516,949,621)	(159,086,302)
16. Profit before income tax	50		15,341,594,072	31,390,458,987	50,736,361,038	87,110,621,011
17. Current income tax	51	V17	3,514,289,515	6,414,993,553	11,271,078,156	20,340,538,022
18. Deferred income tax	52		-	1,744,041	-	(30,377,123)
19. Profit after tax	60		11,827,304,557	24,973,721,393	39,465,282,882	66,800,460,112

ment should be read in conjunction with the Notes to the Combined Interim Financial Statements

ITEMS	Code	Notes	Quarter III		Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
			Current year	Previous year	Current Year	Previous year
20. Profit after tax attributable to equity holders of the parent	*61*		*11,860,151,303*	*23,285,429,870*	*38,340,348,759*	*62,914,284,058*
21. Profit attributable to non-controlling interests	*62*		*(32,846,746)*	*1,688,291,523*	*1,124,934,123*	*3,886,176,054*
22. Basic earnings per share	**70**	**VI.9a, b**	**165**	**323**	**387**	**874**
23. Diluted earnings per share	**71**	**VI.9a, b**	**165**	**323**	**387**	**874**

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE INTERIM PERIOD

(Indirect method)

Third Quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

Currency unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
			Curent year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	***01***		***50,736,361,038***	***87,110,621,008***
2. Adjustments:			-	-
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investme	02	V.10, 11, 12, 15	28,550,601,648	39,703,682,445
- Provisions and allowances	03	V.2c, 7	1,110,344,589	816,599,213
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	VI.3	- 202,465,128	- -
- Gain/(loss) from investing activities	05	V.2b; VI.3, 7	(2,830,514,914)	(2,180,794,773)
- Interest expense	06	VI.4	8,722,471,499	3,852,653,199
- Others	07		(2,825,437,634)	
3. Operating profit before changes in working capital	***08***		***83,666,291,353***	***129,302,761,092***
- Increase/(decrease) of receivables	09		40,422,716,927	58,436,184,842
- Increase/(decrease) of inventories	10		(1,759,417,959)	7,328,076,628
- Increase/(decrease) of payables	11		(8,768,218,766)	(52,295,070,645)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		(246,133,355,726)	17,685,062,028
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14	V.22a, VI.4	(11,305,689,450)	(3,165,929,413)
- Corporate income tax paid	15	V.18	(24,942,510,436)	(27,028,041,140)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.24	77,011,231	(2,500,506,842)
Net cash from operating activities	***20***		***(168,743,172,824)***	***127,762,536,550***
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.10, 11, 13	(8,297,126,055)	(11,972,117,279)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	V.10, VI.7	- 4,763,027,396	- 9,187,422,762
3. Cash outflow for loans, buying debt instruments of other entities	23		- (55,421,957,288)	- (167,083,199,028)
4. Cash recovered from loans, selling debt instruments of other entities	24		- 51,967,496,961	- 155,618,260,744
5. Investments in other entities	25	V.2b	-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.6a, VI.3	2,273,605,275	2,157,965,516
Net cash from investing activities	***30***		***(4,714,953,711)***	***(12,091,667,285)***

Interim consolidated statement of cash flows (continued)

ITEMS	Code	Notes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
			Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.23a, b	290,098,648,601	124,224,248,079
4. Repayment for borrowing principal	34	V.23a, b	(202,157,414,532)	(141,888,730,058)
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.22a, 26	(51,997,260,556)	(8,571,067,037)
Net cash provided from financing activities	*40*		*35,943,973,513*	*(26,235,549,016)*
Net cash flows during the period	**50**		**(137,514,153,022)**	**89,435,320,249**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**191,427,799,231**	**87,525,797,799**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**53,913,646,209**	**176,961,118,048**

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
Third Quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

I. OPERATIONAL CHARACTERISTICS

1. Form of capital ownership
U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as the "Company" or the "Parent Company") is a joint stock company.

2. Business sector
The business sector of the Group is services provision.

3. Business activities
The main business activities of the Group include: freight forwarding; arranging and organizing transportation activities; freight agency; import-export cargo handling; customs brokerage; leasing and operating warehouses.

4. Normal production and business cycle
The normal production and business cycle of the Group does not exceed 12 months.

5. Group structure
The Group comprises the Parent Company and 04 subsidiaries under the control of the Parent Company. All subsidiaries are consolidated in these consolidated financial statements.

5a. List of consolidated subsidiaries

Company name	Head office address	Main business activities	Interest ratio		Voting rights ratio	
			End of period	Beginning of year	End of period	Beginning of year
U&I Transport Corporation	158 Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City	Road freight transport	91.05%	91.05%	91.05%	91.05%
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	No. 45, Street 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City	Warehouse leasing and storage services	93.62%	93.62%	93.62%	93.62%
U&I Warehousing Corporation	158 Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City	Provision of warehouse leasing services and road freight transport	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	Hapro Building, 11B Cat Linh, O Cho Dua Ward, Hanoi City	Transport-related support services	88.00%	55.00%	88.00%	55.00%

5b. Associates reflected in the consolidated financial statements

Company name	Head office address	Main business activities	Ownership percentage		Voting rights ratio	
			End of period	Beginning of year	End of period	Beginning of year
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company	743/32 Hong Bang, Binh Tay Ward, Ho Chi Minh City	Manufacture of braided ropes, nets, and fiber production	28.09%	28.09%	30.00%	30.00%
Gia Long Express Joint Stock Company	Ford Building, 311-313 Truong Chinh, Phuong Liet Ward, Hanoi City	Provision of express delivery services	-	16.50%	-	30.00%

6. Statement on the comparability of information in the consolidated financial statements

The comparative figures of the previous period are comparable with those of the current period.

7. Employees

As of the end of the accounting period, the Group has 340 employees working at the companies within the Group (beginning of the year: 448 employees).

II. FISCAL YEAR AND CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1. Fiscal year

The Company's fiscal year begins on January 1 and ends on December 31 each year.

2. Currency Used in Accounting

The currency used in accounting is the Vietnamese Dong (VND) as most transactions are conducted in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIME

1. Applicable Accounting Regime

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, by the Ministry of Finance, and relevant legal regulations concerning the preparation and presentation of financial statements. Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, guides the preparation and presentation of consolidated financial statements. Circular No. 43/2026/TT-BTC dated April 20, 2026, amends and supplements certain provisions of Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, and other circulars guiding the implementation of accounting standards by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of consolidated financial statements.

2. Statement on Compliance with Accounting Standards and Regime

The Board of Directors of the Parent Company ensures compliance with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 43/2026/TT-BTC dated April 20, 2026, as well as well as the implementation guidance circulars of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The interim consolidated financial statements are prepared on an accrual (except for information related to cash flows).

2. Basis of consolidation

The interim consolidated financial statements include the interim financial statements of the Parent Company and the interim financial statements of its subsidiaries. A subsidiary is an entity controlled by the Parent Company. Control exists when the Parent Company has the ability, directly or indirectly, to govern the financial and operating policies of a subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining control, potential voting rights arising from options or convertible debt and equity instruments into common shares at the end of the reporting period are considered.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement from the date of acquisition or until the date of disposal of the investment in that subsidiary.

The interim financial statements of the parent company and subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply uniform accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. In cases where a subsidiary's accounting policies differ from the uniform accounting policies applied within the Group, the subsidiary's financial statements will be appropriately adjusted before being used for the preparation of the interim consolidated financial statements.

Balances of accounts on the balance sheet between companies within the Group, internal transactions, and unrealized internal profits arising from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses arising from internal transactions are also eliminated unless the cost that gave rise to the loss cannot be recovered.

3. Foreign Currency Transactions

Transactions in foreign currencies are converted at the actual exchange rate on the transaction date. The balances of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period are re-evaluated at the average transfer buying and selling exchange rate of the Bank with which the Company regularly transacts.

Foreign exchange differences arising during the period from foreign currency transactions are recognized in financial income (if a gain) or financial expense (if a loss). Foreign exchange differences due to the re-evaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the reporting period are presented net of the total gains and total losses from the re-evaluation of monetary items denominated in foreign currencies and are recognized in financial income (if a gain) or financial expense (if a loss).

4. Cash and Cash Equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than three months from the date of investment, which are readily convertible to a known amount of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date.

5. Financial Investments

Held-to-Maturity Investments

An investment is classified as held-to-maturity when the Group has the intention and ability to hold it until maturity. The Group's held-to-maturity investments consist solely of term deposits held until maturity for the purpose of earning periodic interest.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost. After initial recognition, these investments are measured at recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the Consolidated Income Statement on an accrual basis. Interest accrued before the Group's holding is deducted from the cost at the purchase date.

When there is conclusive evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the loss amount can be reliably determined, the loss is recognized in the financial expense for the year and directly reduces the investment value.

Loans

Loans are measured at cost less allowance for doubtful accounts. The allowance for doubtful accounts on loans is established based on the estimated potential loss.

Investments in Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence but does not have control over its financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control those policies.

Investments in associates are accounted for using the equity method. Accordingly, the investment in an associate is presented in the consolidated financial statements at the initial investment cost, adjusted for changes in the Group's share of the net assets of the associate after the date of investment. If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds the carrying amount of the investment, the investment is reported at zero in the consolidated financial statements unless the Group has obligations to make payments on behalf of the associate.

The financial statements of an associate are prepared for the same reporting period as the Group's consolidated financial statements. When the accounting policies of an associate differ from the Group's unified accounting policies, appropriate adjustments are made to the associate's financial statements before they are used for the preparation of the consolidated financial statements.

Unrealized gains and losses arising from transactions with associates are eliminated to the extent of the Group's interest in the associate when preparing the consolidated financial statements.

Investments in Equity Instruments of Other Entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments where the Company does not have control, joint control, or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, which includes the purchase price or capital contribution plus any directly attributable costs of the investment. Dividends and profits from periods prior to the acquisition of the investment are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from periods after the acquisition are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only tracked by the increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received.

Provisions for losses on investments in equity instruments of other entities are established as follows:

- For investments in listed shares or where the fair value of the investment can be reliably determined, provisions are based on the market value of the shares.
- For investments where the fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the investee's losses, with the provision amount being the difference between the actual investment capital of the owners (%) and the equity at the end of the fiscal year, multiplied (x) by the Group's charter capital ratio compared to the total actual contributed charter capital at the other entity.

Increases or decreases in the provision for investment losses in equity instruments of other entities that need to be made at the end of the fiscal year are recognized in financial expenses.

6. Receivables

Receivables are presented at their carrying value minus allowances for doubtful accounts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is performed according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables of a commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Group and buyers, who are independent entities from the Group.
- Other receivables reflect receivables that are non-commercial and unrelated to purchase and sale transactions.

An allowance for doubtful accounts is established for each doubtful receivable based on the overdue age of the debts after offsetting with any payable debts (if any) or the estimated potential loss, specifically as follows:

- For overdue receivables:
  - 30% of the value for receivables overdue from 6 months to under 1 year.
  - 50% of the value for receivables overdue from 1 year to under 2 years.
  - 70% of the value for receivables overdue from 2 years to under 3 years.
  - 100% of the value for receivables overdue from 3 years or more.
- For receivables not yet overdue but unlikely to be collected: the provisions are made based on the estimated potential loss.

Increases or decreases in the balance of allowances for doubtful accounts that need to be established at the end of the financial year are recognized in administrative expenses.

7. Inventories

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Goods: includes purchase costs and other directly attributable costs incurred to bring the inventories to their present location and condition.
- Work in progress: includes labor costs and other directly related costs.

The cost of inventories issued is determined using the weighted average method and accounted for under the perpetual inventory system.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories during the normal production and business cycle, minus the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

A provision for inventory valuation loss is made for each inventory item with a cost greater than its net realizable value. For unfinished services provided, the provision for valuation loss is calculated for each type of service with a separate price. Increases or decreases in the provision for inventory valuation loss that need to be made at the end of the fiscal year are recognized in the cost of sales.

8. Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual costs incurred that relate to the production and business activities of multiple accounting periods. The Group's prepaid expenses primarily consist of tools and equipment costs, asset repair costs, prepaid land lease payments, and infrastructure usage fees. These prepaid expenses are allocated over the prepaid period or the period during which the corresponding economic benefits are generated from these costs.

Tools and equipment costs

Tools and equipment that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method over an allocation period not exceeding 36 months.

Asset repair costs

Asset repair costs are allocated to expenses using the straight-line method over a period not exceeding 36 months.

Prepaid land lease payments

Land rental expenses awaiting allocation represent the land rental paid for the land the Group is using. Land rental expenses awaiting allocation are allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the prepaid rental period.

Infrastructure usage fees

Infrastructure usage fees represent payments made for the leased land the Group is using. These prepaid fees are allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the land lease period.

9. Operating leases

Leases are classified as operating leases if the majority of the risks and rewards associated with ownership of the asset remain with the lessor. Operating lease expenses are recognized on a straight-line basis over the lease term, regardless of the payment terms.

10. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenses incurred by the Group to bring the asset to a state ready for use. Subsequent costs are only added to the asset's cost if they are certain to increase future economic benefits from using the asset. Costs that do not meet this condition are recognized as production and business expenses in the year incurred.

When tangible fixed assets are sold or disposed of, the cost and accumulated depreciation are written off, and any gain or loss on disposal is recognized in income or expense for the year.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on estimated useful lives. The depreciation periods for various types of tangible fixed assets are as follows:

Type of fixed assets	Number of years
Buildings and structures	05 - 20
Machinery and equipment	03 - 12
Transportation and transmission means	04 - 10
Management equipment and tools	03 - 05
Other tangible fixed assets	03 - 15

11. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization.

The Group's intangible assets consist of computer software programs. Costs related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. The cost of computer software is the total expenditure incurred by the Group up to the point of bringing the software into use. Computer software is amortized on a straight-line basis over 03 to 05 years.

When intangible assets are sold or disposed of, the cost and accumulated amortization are written off, and any gain or loss arising from the disposal is recognized in income or expense for the year.

12. Investment Property

Investment property consists of warehouses and infrastructure owned by the Group for the purpose of earning rental income. Investment properties for lease are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of investment property is the total expenditure incurred by the Group or the fair value of the consideration given to acquire the investment property up to the point of purchase or completion of construction.

Subsequent costs related to investment properties are recognized as expenses unless it is certain that these costs will result in future economic benefits exceeding the initially assessed performance, in which case they are added to the cost.

When investment property is sold, the cost and accumulated depreciation are written off, and any gain or loss arising is accounted for in income or expense for the year.

Investment properties used for leasing are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The depreciation years for investment properties are as follows:

Type of fixed assets	Number of years
Warehouses	05 - 23
Infrastructure	06

13. Construction in Progress

Construction in progress reflects direct costs (including related interest expenses in accordance with the Group's accounting policy) associated with assets under construction, machinery and equipment being installed for production, rental, and management purposes, as well as costs related to ongoing repairs of fixed assets. These assets are recognized at cost and are not depreciated.

14. Business Combinations and Goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination includes the fair value at the exchange date of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, as well as directly attributable costs of the business combination. Acquired identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities assumed in a business combination are recognized at their fair value at the acquisition date.

For business combination transactions through multiple stages, the business combination cost is calculated as the total of the investment cost at the date control over the subsidiary is obtained, plus the cost of previous exchanges re-evaluated at fair value at the date control is obtained. The difference between the re-evaluated value and the original investment cost is recognized in the operating results if, prior to obtaining control, the Group had no significant influence over the subsidiary and the investment was presented using the cost method. If, prior to obtaining control, the Group had significant influence and the investment was presented using the equity method, the difference between the re-evaluated value and the investment value under the equity method is recognized in the operating results, and the difference between the investment value under the equity method and the original investment cost is directly recognized in the "Retained earnings" item on the consolidated balance sheet.

The excess of the business combination cost over the Group's share in the net fair value of identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained is recognized as goodwill. If the Group's share in the net fair value of identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained exceeds the business combination cost, the difference is recognized in the operating results.

Goodwill is amortized on a straight-line basis over 10 years. If there is evidence that goodwill is impaired beyond the amortization amount, the amortization for the year is the amount of the impairment incurred.
The non-controlling interests at the initial business combination date are determined based on the proportion of non-controlling shareholders in the fair value of recognized assets, liabilities, and contingent liabilities.

15. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized for future payments related to goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is performed according to the following principles:

- Trade payables reflect commercial payables arising from the purchase of goods, services, and assets where the seller is an independent entity from the Group.
- Accrued expenses reflect payables for goods and services received from sellers or provided to buyers but not yet paid due to the absence of invoices or insufficient accounting documentation, as well as payables to employees for leave wages, and production and business expenses to be accrued.
- Other payables reflect non-commercial payables not related to transactions involving the purchase, sale, or provision of goods and services.

Payables and accrued expenses are classified as short-term and long-term on the interim consolidated statement of financial position based on the remaining term at the end of the accounting period.

16. Science and technology development fund

The science and technology development fund is established to create financial resources for the Group's science and technology activities as follows:

- Providing funding for the implementation of scientific and technological projects.
- Supporting the development of science and technology:
  - Equipping facilities and technology for scientific and technological activities.
  - Purchasing machinery and equipment to directly innovate technology for business activities.
  - Acquiring technology licenses, usage rights, patent ownership, utility solutions, industrial designs, scientific and technological information, and related documents and products to support scientific and technological activities.
  - Paying salaries, hiring experts, or contracting with scientific and technological organizations to conduct scientific and technological activities.
  - Expenses for training scientific and technological personnel in accordance with the law on science and technology.
  - Expenditures for technical innovation initiatives and production rationalization activities.
  - Expenses for collaborative research and development activities in science and technology with Vietnamese organizations and enterprises.

17. Owner's contributed capital

Owner's contributed capital is recognized based on the actual capital contributed by the shareholders of the Parent Company.

18. Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds as stipulated in the Company's Charter and legal regulations, and as approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profit to shareholders considers non-monetary items within undistributed profit after tax that may affect cash flow and dividend payment capability, such as gains from revaluation of assets contributed as capital, gains from revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

19. Revenue and Income Recognition

Revenue from sales of goods

Revenue from sales of goods is recognized when the following conditions are simultaneously satisfied:

- The Group has transferred the significant risks and rewards of ownership of the goods to the buyer.
- The Group no longer retains management rights over the goods as an owner or control over the goods.
- Revenue is reasonably assured. When a contract stipulates that the buyer has the right to return purchased services under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer no longer has the right to return the provided services (except when the customer has the right to return goods in exchange for other goods or services).
- The Group has or will receive economic benefits from the service transaction.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction are identifiable.

Revenue from service provision

Revenue from service provision is recognized when the following conditions are simultaneously met:

- Revenue can be reliably measured. When a contract allows the buyer to return purchased services under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer is not entitled to return the provided services.
- The Group has or will receive economic benefits from the service provision transaction.
- The portion of work completed at the reporting date can be determined.
- Costs incurred for the transaction and costs to complete the service provision transaction can be determined.

In cases where services are performed over multiple periods, revenue is recognized in the period based on the results of the work completed by the end of the financial year.

Revenue from operating lease activities
Revenue from operating lease assets is recognized on a straight-line basis over the lease term. Lease payments received in advance for multiple periods are allocated to revenue in accordance with the lease term.

Interest income
Interest is recognized on a time basis using the effective interest rate method for each period.

20. Borrowing Costs

Borrowing costs include interest on loans and other costs directly related to borrowings.

Borrowing costs are recognized as expenses when incurred. If borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of a qualifying asset that requires a substantial period of time (over 12 months) to be ready for its intended use or sale, such costs are capitalized as part of the asset's cost. For specific borrowings related to the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income generated from the temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the related asset.
For general borrowings used for investment in construction or production of assets in progress, the capitalized borrowing costs are determined based on the capitalization rate applied to the weighted average accumulated expenditures for the construction or production of the asset. The capitalization rate is calculated based on the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, excluding specific loans used for the formation of a particular asset.

21. Expenses

Expenses are reductions in economic benefits recognized at the time of the transaction or when it is reasonably certain they will occur in the future, regardless of whether payment has been made.

Expenses and the related revenue they generate must be recognized simultaneously according to the matching principle. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognized based on the nature and provisions of the accounting standards to ensure transactions are reflected truthfully and reasonably.

22. Corporate Income Tax

Corporate income tax expense includes current income tax and deferred income tax.

Current Income Tax

Current income tax is the tax calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, non-taxable income, and loss carryforwards.

Deferred Income Tax

Deferred income tax is the corporate income tax payable or recoverable due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the tax base. Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at the end of each accounting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to recover all or part of the deferred income tax assets. Previously unrecognized deferred income tax assets are reviewed at the end of the fiscal year and are recognized when it is certain that there will be sufficient taxable profit to utilize these unrecognized deferred income tax assets.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates expected to apply to the fiscal year when the asset is realized, or the liability is settled, based on tax rates and tax laws enacted at the end of the accounting period. Deferred income tax is recognized in the Consolidated Income Statement and is only recognized directly in shareholders' equity when the tax relates to items that are recognized directly in shareholders' equity.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- These deferred income tax assets and deferred income tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority:
  - For the same taxable entity; or
  - The Group intends to settle current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously in each future period when significant amounts of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are settled or recovered.

23. Related parties

Parties are considered related if one party has the ability to control or significantly influence the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related if they are subject to common control or common significant influence.

In considering the relationship of related parties, the substance of the relationship is given more emphasis than the legal form.

24. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component engaged in providing products or services and is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component engaged in providing products or services within a particular economic environment and is subject to risks and returns that are different from those of business segments in other economic environments.

Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applied in the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	End of period	Beginning of year
Cash	667,502,920	1,158,304,792
Non-term bank deposits	53,246,143,289	100,269,494,439
Cash equivalents (bank deposits with original maturity not exceeding 3 months)	-	90,000,000,000
Total	**53,913,646,209**	**191,427,799,231**

2. Financial investments

The Group's financial investments include held-to-maturity investments, investments in associates, and equity investments in other entities. Information on the Group's financial investments is as follows:

2a. Held-to-maturity investments

Time deposits with a six-month term at Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Go Vap Branch and Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Binh Duong Branch.

2b. Investment in associates

	End of period			Beginning of year		
	Original cost	Profit arising after the investment date	Total	Original cost	Profit arising after the investment date	Total
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company (i)	12,000,000,000	(12,000,000,000)	-	12,000,000,000	(12,000,000,000)	-
Total	**12,000,000,000**	**(12,000,000,000)**	**-**	**12,000,000,000**	**(12,000,000,000)**	**-**

(i) Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company purchased 33,039 shares of Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company at a purchase price of VND 12,000,000,000, equivalent to 30% of the charter capital of this company.

The Group's ownership value in associates is as follows:

	Value of ownership at the beginning of the year	Profit or loss during the period	Dividends distributed during the period	Recovery of contributed capital	Value of ownership at the end of the period
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company	-	-	-	-	-

	Value of ownership at the beginning of the year	Profit or loss during the period	Dividends distributed during the period	Recovery of contributed capital	Value of ownership at the end of the period
Total	-	-	-	-	-

Performance of associates
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company continues to operate with accumulated business losses, with no significant changes compared to the previous year.

2c. *Equity investments in other entities*

	End of period		Beginning of year	
	Original cost	**Provision**	**Original cost**	**Provision**
An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation (i)	2,000,000,000	(2,000,000,000)	2,000,000,000	2,000,000,000
Prolog Technology Joint Stock Company	49,500,000	(49,500,000)	49,500,000	(49,500,000)
Total	**2,049,500,000**	**(2,049,500,000)**	**2,049,500,000**	**(2,049,500,000)**

(i) According to Business Registration Certificate No. 1701954091 dated April 16, 2015, issued by the Department of Planning and Investment of Kien Giang Province, the Group invested in An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation VND 2,000,000,000, equivalent to 13.33% of the charter capital.

Currently, An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation and Prolog Technology Joint Stock Company have ceased operations.

Fair value
The Group has not determined the fair value of the investments due to the lack of specific guidance on fair value determination.
Provision for equity investments in other entities
The movement of provisions for equity investments in other entities is as follows:

	This period	Previous year
Beginning balance	2,049,500,000	2,049,500,000
Additional provision	-	-
Ending balance	**2,049,500,000**	**2,049,500,000**

3. Trade and other receivables (current)

	Ending balance	Beginning of the year
Receivables from related parties	***14,802,003,868***	***5,534,913,334***
Truong Thanh Furniture Corporation	5,138,449,296	5,358,958,820
Dong A Pharmaceutical Logistics Joint Stock Company	9,660,762,572	141,679,040
U&I Crafts Co.,Ltd	20,000	33,351,474
Truong Thanh Incorporated Company	2,772,000	924,000

	Ending balance	Beginning of the year
Receivables from other customers	***215,975,209,040***	***262,355,356,827***
Glory Oceanic Vietnam Co., Ltd.	34,117,550,002	29,172,198,030
Grand Wood Vietnam One Member Co., Ltd.	16,896,090,576	16,251,709,528
Johnson Health Technology Vietnam Co., Ltd.	410,749,449	10,369,272,187
Xport Forwarding Company	5,157,684,000	5,157,684,000
Other customers	159,393,135,013	201,404,493,082
Total	**230,777,212,908**	**267,890,270,161**

4. Prepayments to suppliers (current)

	Ending balance	Beginning of the year
Khai Hung Agricultural Products Production - Trading Company Limited (i)	8,990,016,500	8,990,016,500
Nam Tan Uyen Joint Stock Corporation	-	1,465,879,825
Other suppliers	2,778,836,166	2,789,501,123
Total	**11,768,852,666**	**13,245,397,448**

(i) Prepayment for goods purchase under Contract No. 150115/KH-KDDVHH dated January 15, 2015, to purchase 500 tons of SVR 3L rubber as designated by Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd. (see Note V.16).

5. Other receivables

5a. Other current receivables

	End of period		Beginning of year	
	Value	Provision	Value	Provision
U&I Investment Corporation (as a related party) - loan interest	307,424,658	-	599,410,960	-
Advance	349,188,197	-	1,470,764,682	-
Saigon Construction Corporation - land lease deposit (i)	-	-	25,485,583,242	-
Reimbursed expenses	7,062,158,117	-	6,533,045,043	-
Short-term deposits	815,191,250	-	1,086,886,255	-
Other short-term receivables	2,498,906,250	(14,922,381)	796,808,234	(14,922,381)
Total	**11,032,868,472**	**(14,922,381)**	**35,972,498,416**	**(14,922,381)**

5b. Other long-term receivables

Other long-term receivables include deposits for warehouse rental, office rental, and other long-term deposits. Details are as follows:

	End of period		Beginning of year	
	Value	Provision	Value	Provision
Other entities	652,027,500	-	652,027,500	-

	End of period		Beginning of year	
	Value	Provision	Value	Provision
Total	**652,027,500**	**-**	**652,027,500**	**-**

6. Overdue debts

	End of period			Beginning of year		
	Overdue period	Original price	Recoverable value	Overdue period	Original price	Recoverable value
Khai Hung Agricultural Products Production - Trading Company Limited - advance payment for goods	Over 3 years	8,990,016,500	7,725,000,000	Over 3 years	8,990,016,500	7,725,000,000
Xport Forwarding Company - provides services	Over 3 years	5,157,684,000	-	From 2 years to under 3 years	5,157,684,000	-
Hai Tran Construction - Service - Trading Company Limited - prepaid for goods	Over 3 years	856,350,000	-	Over 3 years	856,350,000	-
Other customers						
	Over 3 years	874,356,267	208,210,347	Over 3 years	874,356,267	208,210,347
	From 2 years to under 3 years	2,650,894,067	725,656,875	From 2 years to under 3 years	2,650,894,067	725,656,875
	From 1 year to under 2 years	4,114,821,351	2,057,410,670	From 1 year to under 2 years	4,114,821,351	2,057,410,670
	From 6 months to under 1 year	3,209,138,437	2,246,396,911	From 6 months to under 1 year	2,844,224,827	2,002,066,995
Other receivables	Over 3 years	14,922,381	-	Over 3 years	14,922,381	-
Total		**25,868,183,003**	**12,962,674,803**		**25,503,269,393**	**12,718,344,887**

The movement of allowance for doubtful accounts is as follows:

	This period	Previous year
Beginning balance	12,784,924,506	10,953,804,739
Additional provision	120,583,694	2,820,880,662
Write-off	-	(989,760,895)
Ending balance	**12,905,508,200**	**12,784,924,506**

7. Inventories

	Ending balance		Beginning of the year	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Raw materials	158,922,986	-	369,759,804	-
Tools and equipment	-	-	227,865,065	-
Work in progress	4,288,728,450	-	2,067,608,608	-

	Ending balance		Beginning of the year	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Goods	-	-	23,000,000	-
Total	**4,447,651,436**	**-**	**2,688,233,477**	**-**

8. Prepaid expenses

8a. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Tools and equipment expenses	2,017,107,510	1,286,587,045
Asset repair expenses	3,826,029,481	409,348,844
Prepaid land lease	1,694,156,429	1,230,822,938
Insurance expenses	438,969,761	749,782,383
Other short-term deferred expenses	739,433,774	756,622,522
Total	**8,715,696,955**	**4,433,163,732**

8b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Tools and equipment expenses	716,384,680	1,314,753,417
Asset repair expenses	19,129,690,901	17,448,378,222
Prepaid technical infrastructure usage fees at Cai Mep Industrial Park (i)	495,788,778,226	253,845,641,697
Prepaid land rental (ii)	65,977,226,741	67,746,763,928
Other long-term prepaid expenses	1,208,831,090	614,551,871
Total	**582,820,911,638**	**340,970,089,135**

(i) Prepaid infrastructure usage fees under the land use rights sublease contract No. 21/2022/HDTĐ-SGCC dated October 28, 2022, signed with Saigon Construction Corporation, covering a leased area of 149,850.7 square meters of land at Lot 25CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, for the investment in the construction of mechanical processing workshops and rental warehouses (see Note V.12). The prepaid technical infrastructure usage fee under the Land Use Rights Sublease Contract No. 03/2026/HĐTĐ-SGCC dated February 12, 2026, signed with Saigon Construction Corporation for a leased area of 112,472.3 square meters of land at Lot 26CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, with a lease term from February 12, 2026, to May 10, 2052, for the investment in the construction of a pallet production factory and rental warehouses. According to the Investment Registration Certificate No. 8828801868 issued by the Management Board of Export Processing and Industrial Zones on February 9, 2026, the total investment capital of the Project is VND 1,117,000,000,000. The Project will be implemented and put into operation in three phases:

- Phase 1: Completion of legal procedures, with construction expected to commence in the fourth quarter of 2026 and operations anticipated to begin in the fourth quarter of 2027.
- Phase 2: Construction is expected to commence in the first quarter of 2028, with operations anticipated to begin in the fourth quarter of 2028.
- Phase 3: Construction is expected to commence in the first quarter of 2028, with operations anticipated to begin in the fourth quarter of 2029.

(ii) All land use rights have been used to secure the Group's loans, detailed as follows:

- The land use right for Plot No. 528, Map No. 28, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (Warehouse 10) is used to secure the Company's loan at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch (see Note V.22b).

9. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Transportation and transmission means	Management equipment and tools	Other tangible fixed assets	Total
Original cost						
Beginning balance	13,839,710,097	31,983,609,986	109,401,435,229	15,480,147,899	107,143,475,834	277,848,379,045
Purchases during the period	-	2,164,970,000	-	150,492,592	5,206,457,463	7,521,920,055
Liquidation and sale	-	-	(6,874,131,455)	-	-	(6,874,131,455)
Ending balance	**13,839,710,097**	**34,148,579,986**	**102,527,303,774**	**15,630,640,491**	**112,349,933,297**	**278,496,167,645**
In which:						
Fully depreciated but still in use	5,716,623,164	21,949,204,231	64,507,740,160	5,895,644,062	33,489,587,239	131,558,798,856
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-
Accumulated depreciation						
Beginning balance	10,215,769,532	28,224,341,691	86,182,039,012	13,054,517,975	71,441,106,045	209,117,774,255
Depreciation for the period	354,596,139	1,531,269,867	4,249,797,436	299,764,021	4,743,890,851	11,179,318,314
Disposal and sale	-	-	(6,494,815,275)	-	-	(6,494,815,275)
Ending balance	**10,570,365,671**	**29,755,611,558**	**83,937,021,173**	**13,354,281,996**	**76,184,996,896**	**213,802,277,294**
Net book value						
Beginning balance	3,623,940,565	3,759,268,295	23,219,396,217	2,425,629,924	35,702,369,789	68,730,604,790
Ending balance	**3,269,344,426**	**4,392,968,428**	**18,590,282,601**	**2,276,358,495**	**36,164,936,401**	**64,693,890,351**
In which:						
Temporarily unused	-	-	-	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-

10. Intangible assets

	Computer software program
Original cost	
Beginning balance	4,044,062,472
Purchased during the period	299,250,000
Ending balance	**4,343,312,472**
In which:	
Fully depreciated but still in use	3,124,930,149
Accumulated depreciation	
Beginning balance	3,314,397,129

	Computer software program
Depreciation for the period	177,499,334
Ending balance	**3,491,896,463**
Net book value	
Beginning balance	729,665,343
Ending balance	**851,416,009**
In which:	
Temporarily unused	-
Awaiting liquidation	-

11. Investment properties

	Warehouse	Infrastructure	Total
Original cost			
Beginning balance	456,348,377,380	9,691,918,788	466,040,296,168
Ending balance	**456,348,377,380**	**9,691,918,788**	**466,040,296,168**
In which:			
Fully depreciated but still leased	64,373,449,703	9,691,918,788	74,065,368,491
Accumulated depreciation			
Beginning balance	325,156,685,963	9,691,918,788	334,848,604,751
Depreciation during the period	18,596,012,564	-	18,596,012,564
Ending balance	**343,752,698,527**	**9,691,918,788**	**353,444,617,315**
Net book value			
Beginning balance	131,191,691,417	-	131,191,691,417
Ending balance	**112,595,678,853**	**-**	**112,595,678,853**

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment Properties," the fair value of investment properties at the end of the financial year must be presented. However, the Group has not yet determined the fair value of the investment properties due to the lack of conditions to do so.

The list of investment properties as at the end of the accounting period is as follows:

	Original cost	Accumulated depreciation	Net book value
Warehouse at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City	366,112,576,083	295,169,586,172	70,942,989,911
Infrastructure at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City	9,691,918,788	9,691,918,788	-
Warehouse at Lots 374, 375, 376, 377, 378, Street No. 6, Vietnam-Singapore Industrial Park 1, An Phu Ward, Ho Chi Minh City	51,858,564,967	23,359,005,716	28,499,559,251
Warehouse at No. 45, Street No. 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City(i)	38,377,236,330	25,224,106,639	13,153,129,691

	Original cost	Accumulated depreciation	Net book value
Total	**466,040,296,168**	**353,444,617,315**	**112,595,678,853**

(i) Investment properties for lease are constructed on two leased plots of land with annual rental payments at No. 45, Street No. 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City, under the management and use of Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company:

- The leased land has an area of 4,186 square meters under the Land Lease Contract No. 12030/HĐ-TNMT-QHSDĐ dated December 15, 2006, between Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company and the Department of Agriculture and Environment of Ho Chi Minh City, with a land lease term of 50 years until February 15, 2056.
- The leased land covers an area of 30,355.5 square meters under Land Lease Contract No. 9211/HĐ-TNMT-QHSDĐ dated November 23, 2015, between Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company and the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City, with the lease term ending on December 31, 2020. After the lease term expired, Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company sent multiple requests to the Department of Agriculture and Environment of Ho Chi Minh City for an extension but has not received an official response. However, from 2021 to the present, the Ho Chi Minh City Tax Department has annually issued notifications for land rent payments for this land, and Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company has fully paid the land rent as per these notifications.

The investment property with a book value of VND 19,715,084,425 has been used as collateral for the Group's loan at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch (see Note V.22b).

Bonded warehouses 3, 4, and 5, with a book value of VND 37,772,005,643, are used as collateral for the Company's short-term loans at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Binh Duong Branch (see Note V.22a).

According to Resolution No. 11/2026/NQ-HĐQT.UNILOG dated June 20, 2026, of the Parent Company, U&I Warehousing Corporation is approved to use the land use rights of investment property with a book value of VND 28,499,559,251 under Credit Agreement No. HCM20264471707/HDTD dated June 29, 2026, of Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation and Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank.

According to Resolution No. 12/2026/NQ-HĐQT.UNILOG dated August 27, 2026, of the Parent Company, U&I Warehousing Corporation is approved to use the land use rights of investment property with a book value of VND 28,499,559,251 under Credit Agreement No. TLG2021164678/HĐCTD dated June 22, 2021, of U&I Logistics Northern Joint Stock Company and Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank.

12. Construction in progress

Costs for constructing mechanical processing workshops and rental warehouses at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, are detailed as follows:

	VND
Beginning balance	14,031,584,373
Costs incurred during the period	5,320,751,064
Transferred to production and business expenses	(4,844,795,064)
Total	**14,507,540,373**

The Company is working with State agencies to adjust the Investment Registration Certificate regarding the scale, area, total investment capital, and implementation schedule of this Project to continue construction and put it into operation.

13. Deferred income tax assets

Deferred income tax assets related to consolidation transactions (internal sale of tangible fixed assets within the Group). Details of occurrences are as follows:

	This period	Previous year
Beginning balance	-	2,279,043
Recognized in business results	-	(2,279,043)
Ending balance	**-**	**-**

The corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax assets is 20%.

14. Goodwill

	U&I Warehousing Corporation	Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	Total
Original cost			
Beginning balance	36,510,067,187	28,434,489,479	64,944,556,666
Ending balance	**36,510,067,187**	**28,434,489,479**	**64,944,556,666**
Allocated amount			
Beginning balance	36,510,067,187	21,090,191,347	57,600,258,534
Allocation during the period	-	2,132,586,711	2,132,586,711
Ending balance	**36,510,067,187**	**23,222,778,058**	**59,732,845,245**
Remaining value			
Beginning balance	-	**7,344,298,132**	**7,344,298,132**
Ending balance	**-**	**5,211,711,421**	**5,211,711,421**

15. Trade and other payables (current)

	Ending balance	Beginning balance
ES Depot Viet Nam Joint Stock Company	-	11,603,295,987
Bac Trung Nam Transportation Joint Stock Company	12,397,580,854	13,768,968,474
Other suppliers	43,120,759,256	45,682,124,687
Total	**55,518,340,110**	**71,054,389,148**

The Group has no overdue trade payables.

16. Advances from customers (current)

	Ending balance	Beginning balance
Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd. (i)	7,725,000,000	7,725,000,000
Magnussen Home Furnishings Inc.	-	308,785,385
Other customers	2,770,333,704	2,321,313,526
Total	**10,495,333,704**	**10,355,098,911**

(i) The advance payment made by the buyer under Contract No. 01/RUSCO-WS-2015 dated January 15, 2015. According to the agreement dated May 5, 2016, between Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company and Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd., this advance payment is considered as a payment on behalf of Khai Hung Agricultural Products Production - Trading Company Limited until Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company recovers the advance payment made to Khai Hung Agricultural Products Production - Trading Company Limited (see Note V.4).

17. Taxes and amounts payable to the State

	Beginning balance		Transactions during the period		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount paid	Payable	Receivable
VAT on domestic sales	916,605,823	-	6,196,936,049	(5,848,982,377)	1,264,559,495	-
Corporate income tax	23,754,975,698	-	11,866,364,559	(24,942,510,436)	10,678,829,821	-
Personal income tax	3,133,179,344	303,877,093	6,530,092,100	(8,827,290,266)	648,139,446	116,035,361
Land lease fees	-	-	720,359,670	(720,359,670)	-	-
Other taxes	-	-	872,072,061	(872,072,061)	-	-
Total	**27,804,760,865**	**303,877,093**	**26,185,824,439**	**(41,211,214,810)**	**12,591,528,762**	**116,035,361**

Value-added tax

The Group pays value-added tax using the deduction method. The value-added tax rate is as follows:

- International freight services, export goods : 0%
- Domestic transportation, logistics, warehousing, and other services : 10%
- Sale of goods : 10%

In 2026, the Group is subject to a value-added tax rate of 8% for certain goods and services as stipulated in Decree No. 180/2024/ND-CP dated December 31, 2024, and Decree No. 174/2025/ND-CP dated June 30, 2025, issued by the Government, guiding Resolution No. 174/2024/QH15 dated November 30, 2024, and Resolution No. 204/2025/QH15 dated June 17, 2025, of the National Assembly.

Corporate Income Tax

The Group is required to pay corporate income tax on taxable income at a rate of 20%.

Corporate income tax payable arises at each company within the Group as follows:

	This period	Previous period
U&I Logistics Corporation	2,210,789,957	19,687,114,340
U&I Transport Corporation	709,905,673	2,429,295,249

	This period	Previous period
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	343,799,941	419,438,245
U&I Warehousing Corporation	678,356,644	1,811,957,093
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	(428,562,700)	1,232,300,938
U&I Transport Northern Joint Stock Company	-	422,806,710
Total	**3,514,289,515**	**26,002,912,575**

The determination of corporate income tax payable by companies within the Group is based on current tax regulations. However, these regulations change over time, and tax regulations for various types of transactions may be interpreted in different ways. Therefore, the tax amounts presented in the consolidated financial statements may change when reviewed by the tax authorities.

Land rental fees

The Group has to pay rentals for land lots being used at the leasing rates according to the annual notices of Ho Chi Minh City Tax Authority. The land rental of 2026 is as follows:

	Leasing rate/year
• 30,355.5 m^2 of land at No. 45 Street 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City	1,529,917,200
• 4,186 m^2 of land at No. 45 Street 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City	213,423,210

The Group is entitled to a 30% reduction in land rental for the year 2025 according to Decision No. 9785/QĐ-TPHCM dated 15 October 2025 and Decision No. 9786/QĐ-TPHCM dated 15 October 2025 of Ho Chi Minh City Tax Department amounting to VND 1,165,651,200 and VND 69,251,091, respectively.

Other taxes

The Group declares and pays taxes in accordance with regulations.

18. Payables to Employees

Salaries and bonuses payable to employees.

19. Short-term Accrued Expenses

	End of period	Beginning of year
Land lease expenses	6,108,537,233	1,852,403,478
Transportation expenses	4,003,603,078	5,130,170,475
Other short-term payables	998,829,076	714,957,849
Total	**11,110,969,387**	**7,697,531,802**

20. Deferred Revenue

Advance payment for bonded warehouse rental by Interwood Vietnam Co., Ltd.

21. Other Payables

21a. Other short-term payables

	End of period	Beginning of year
Payables to related parties	-	-
U&I Investment Corporation - dividends payable	-	-
Dividends payable to members of the Board of Directors, Supervisory Board, and Board of Management	-	-
Payables to other organizations and individuals	***31,787,605,842***	***34,912,254,650***
Interest expense	78,219,452	2,661,437,403
Repurchase of shares from U&I Logistics Northern Joint Stock Company	8,250,000,000	-
Rusco Joint Stock Company - payable upon company separation	6,023,292,360	6,023,292,360
Receipt of short-term warehouse rental deposits	14,962,031,316	24,306,883,037
Other short-term payables	2,474,062,714	1,920,641,850
Total	**31,787,605,842**	**34,912,254,650**

21b. Other Long-term Payables

	End of period	Beginning of year
Deposit received for long-term warehouse lease.	16,525,526,497	1,691,298,880
Total	**16,525,526,497**	**1,691,298,880**

21c. Overdue Debts

The Group has no overdue debts.

22. Loans

22a. Short-term Loans

	End of period	Beginning of year
Short-term personal loans	-	***154,286,075***
Loan from Mrs. Nguyen Thu Nga	-	154,286,075
Short-term bank loans	***78,129,677,863***	***89,952,732,659***
Loan from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Duong Branch (i)	72,759,738,868	56,516,625,786
Loan from An Binh Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (iii)	-	20,410,140,854
Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch (ii)	5,369,938,995	13,025,966,019
Current portion of long-term loans (see note V.22b)	***25,285,173,672***	***2,858,000,000***
Total	**103,414,851,535**	**92,965,018,734**

(i) Loan from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Binh Duong Branch under Loan Agreement No. 015B26-UIL dated April 21, 2026, to supplement short-term working capital for business operations (excluding investments in fixed assets) with a credit limit of VND 160,000,000,000, interest rate specified per promissory note, and a maximum loan term of 4 months per debt. The loan is secured by bonded warehouses at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Note V.11)

and property rights formed from framework agreements, service contracts, and framework transportation contracts signed between the Company and customers with a maximum total value of VND 100,000,000,000.

(ii) Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch to supplement working capital for business operations with an interest rate that varies per disbursement. This loan is secured by term deposit savings books owned by Mr. Pham Duy Anh (a related party) and U&I Warehousing Corporation. The total value of collateral as of the end of the accounting period is VND 56,000,000,000.

The Group is capable of repaying its short-term loans.

Details of short-term loan transactions are as follows:

	Beginning of year	Loan amount incurred during the period	Transfer from long-term loans	Loan amount repaid during the period	End of period
This period					
Short-term bank loans	89,952,732,659	165,179,780,243	-	(177,002,835,039)	78,129,677,863
Short-term borrowings from individuals	154,286,075	-	-	(154,286,075)	-
Current portion of long-term borrowings	2,858,000,000	-	30,177,467,090	(7,750,293,418)	25,285,173,672
Total	**92,965,018,734**	**165,179,780,243**	**30,177,467,090**	**(184,907,414,532)**	**103,414,851,535**
Previous year					
Short-term bank borrowings	51,398,272,191	192,076,980,738	-	(153,522,520,270)	89,952,732,659
Short-term borrowings from individuals	-	154,286,075	-	-	154,286,075
Current portion of long-term borrowings	2,858,000,000	-	2,858,000,000	(2,858,000,000)	2,858,000,000
Total	**54,256,272,191**	**192,231,266,813**	**2,858,000,000**	**(156,380,520,270)**	**92,965,018,734**

22b. Long-term Loans

	End of period	Beginning of year
Long-term borrowings from individuals	***5,483,000,000***	***9,950,000,000***
Loan from Mr. Hoang Dinh Nam (i)	-	2,400,000,000
Loan from Mr. Pham Duy Anh (i)	5,483,000,000	-
Loan from Ms. Lai Thi Huyen Trang (i)	-	7,550,000,000
Long-term bank borrowings	***94,098,901,268***	***12,140,500,000***
Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch (ii)	9,997,000,000	12,140,500,000
Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch (iii)	84,101,901,268	
Total	**99,581,901,268**	**22,090,500,000**

(i) Unsecured loans from individuals to supplement working capital with an interest rate adjusted annually as agreed between the parties, with a loan term until June 23, 2027.

(ii) Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch to cover financial costs for the Nam Tan Uyen Bonded Warehouse Project (Warehouse 10) with an interest rate specified per promissory note, and a loan term of 84 months. The loan is secured by land use rights and assets attached to the land as per the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Housing, and Other Assets Attached to Land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Notes V.8b and V.11).

(iii) Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch to cover financial costs for purchasing Lot 26CN, Cai Mep Industrial Park with an interest rate specified per promissory note, and a loan term of 60 months. The loan is secured by land use rights and assets attached to the land as per the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Housing, and Other Assets Attached to Land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Notes V.8b and V.11).

The Group is capable of repaying long-term loans.

The repayment terms for long-term loans are as follows:

	Total debt	Up to 1 year or less	Over 1 year to 5 years	Over 5 years
Ending balance				
Long-term bank loans	94,098,901,268	25,285,173,672	68,813,727,596	-
Long-term loans from individuals	5,483,000,000	-	5,483,000,000	-
Total	**99,581,901,268**	**25,285,173,672**	**74,296,727,596**	**-**
Beginning balance				
Long-term bank loans	14,998,500,000	2,858,000,000	11,432,000,000	708,500,000
Long-term loans from individuals	9,950,000,000	-	9,950,000,000	-
Total	**24,948,500,000**	**2,858,000,000**	**21,382,000,000**	**708,500,000**

Details of long-term loan movements are as follows:

	Beginning balance	Loan amount incurred during the period	Loan amount repaid	Transferred to short-term loans	Ending balance
This period					
Long-term bank loans	12,140,500,000	112,135,868,358	-	(30,177,467,090)	94,098,901,268
Long-term loans from individuals	9,950,000,000	12,783,000,000	(17,250,000,000)	-	5,483,000,000
Total	**22,090,500,000**	**124,918,868,358**	**(17,250,000,000)**	**(30,177,467,090)**	**99,581,901,268**
Previous year					
Long-term bank loans	14,998,500,000	-	-	(2,858,000,000)	12,140,500,000
Long-term loans from individuals	29,107,114,587	22,100,000,000	(41,257,114,587)	-	9,950,000,000
Total	**44,105,614,587**	**22,100,000,000**	**(41,257,114,587)**	**(2,858,000,000)**	**22,090,500,000**

22c. Overdue loans not yet paid

The Group has no overdue loans not yet paid.

23. Bonus and welfare fund

	This period	Previous year
Beginning of the year	10,075,354,469	5,787,603,463
Increase due to appropriation from profit	10,469,755,962	6,475,026,406
Fund disbursement	(2,733,426,403)	(2,187,275,400)
End of the period	**17,811,684,028**	**10,075,354,469**

24. Deferred income tax payable

Deferred income tax payable related to consolidation transactions. Details of movements are as follows:

	Beginning of the year	Recognized in the period's business results	End of the period
Reversal of provision for investments in associates	2,400,000,000	-	2,400,000,000
Intra-group transactions of tangible fixed assets	-	-	-
Total	**2,400,000,000**	**-**	**2,400,000,000**

The corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax payable is 20%.

25. Science and Technology Development Fund

	This period	Previous year
Beginning of the year	731,486,442	-
Increase due to appropriation from profit	2,093,951,192	731,486,442
Adjustment reclassification to Investment and development fund	(2,825,437,634)	-
End of the period	**-**	**731,486,442**

26. Shareholders' Equity

26a. Reconciliation of Changes in Shareholders' Equity

Information on changes in shareholders' equity is presented in Appendix 1 attached.

26b. Details of Owner's Contributed Capital

	End of the period	Beginning of the year
U&I Investment Corporation	211,158,120,000	211,158,120,000
Mr. Nguyen Thanh Tam	80,000,000,000	80,000,000,000
Mr. Vo Dinh Ngoc	50,519,060,000	50,519,060,000
Other shareholders	378,322,820,000	378,322,820,000
Total	**720,000,000,000**	**720,000,000,000**

26c. Shares

	End of period	Beginning of year
Number of shares registered for issuance	72,000,000	72,000,000
Number of shares issued	72,000,000	72,000,000

	End of period	Beginning of year
- *Common shares*	*72,000,000*	*72,000,000*
- *Preferred shares*	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- *Common shares*	-	-
- *Preferred shares*	-	-
Number of shares outstanding	72,000,000	72,000,000
- *Common shares*	*72,000,000*	*72,000,000*
- *Preferred shares*	-	-

Par value of outstanding shares: VND 10,000.

27. Off-Balance Sheet Items of the Consolidated Balance Sheet

27a. Foreign Currencies

	End of period	Beginning of year
United States Dollar (USD)	546,736.79	2,942,776.88
Euro (EUR)	30,213.96	-

VI. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales and services

1a. Total Revenue

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Last year
Revenue from freight and forwarding agency services	174,199,282,816	228,976,883,428	539,095,436,785	678,054,781,530
Revenue from warehouse leasing and operation services	52,025,420,390	66,465,483,658	152,008,371,336	202,805,461,989
Revenue from other services	4,713,523,538	3,990,798,345	11,210,106,184	11,983,293,303
Total	**230,938,226,744**	**299,433,165,431**	**702,313,914,305**	**892,843,536,822**

1b. Revenue from sales and services to related parties

The Group has transactions related to providing services to related parties as follows:

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Last year
U&I Investment Corporation	-	-	-	4,158,000
U&I Agriculture Corporation	-	-	-	3,300,000
U&I Crafts Co.,Ltd	29,926,750	13,252,710	54,710,375	29,314,224
Truong Thanh Furniture Corporation	1,636,361,463	2,273,321,164	6,004,673,902	6,239,765,089
Truong Thanh Incorporated Company	-	-	9,125,000	9,300,000

2. Cost of Sales

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Last year
Cost of freight forwarding and agency services	154,475,920,801	211,125,442,743	486,818,776,974	628,621,550,352
Cost of warehouse leasing and operation services	36,444,021,070	31,052,399,425	96,354,991,885	101,661,316,894
Cost of other services	1,475,741,587	5,248,976,176	6,475,287,742	12,643,183,250
Total	**192,395,683,458**	**247,426,818,344**	**589,649,056,601**	**742,926,050,496**

3. Financial Income

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Last year
Interest income from bank deposits	613,820,106	724,901,983	1,981,618,973	2,225,300,319
Foreign exchange gain	221,298,212	534,897,000	788,075,746	1,555,634,856
Total	**835,118,318**	**1,259,798,983**	**2,769,694,719**	**3,780,935,175**

4. Financial Expense

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Previous Year
Interest Expense	4,700,056,065	1,265,356,768	8,722,471,499	3,852,653,199
Loss on Foreign Exchange Differences incurred	735,499,487	76,529,260	1,264,864,829	567,485,286
Loss on Foreign Exchange Revaluation of Monetary Items Denominated in Foreign Currency	-	-	202,465,128	-
Total	**5,435,555,552**	**1,341,886,028**	**10,189,801,456**	**4,420,138,485**

5. Selling Expenses

Expenses for sales personnel.

6. Administrative Expenses

	Third Quarter		Cumulative from the Beginning of the Year to the End of this Period	
	This Year	Previous Year	This Year	Previous Year
Employee Expenses	7,631,811,357	12,190,350,749	24,605,998,017	30,671,671,407
Administrative Material Costs	681,586,518	197,819,579	1,383,776,028	3,864,353,864
Depreciation of Fixed Assets	610,762,712	441,444,364	1,956,659,997	1,497,097,777
Taxes, Fees, and Charges	-	1,321,660	2,000,000	29,548,370
Provision/(Reversal) for Doubtful Debts	-	-	-	816,599,213
Amortization of Goodwill	710,862,237	1,623,613,917	2,132,586,711	4,870,841,751
External Service Expenses	2,688,816,440	3,469,115,487	9,364,714,504	14,280,440,746
Other Expenses	4,697,329,251	2,787,050,253	9,974,929,126	5,983,661,150
Total	**17,021,168,515**	**20,710,716,009**	**49,420,664,383**	**62,014,214,278**

7. Other Non-operating Income

	Third Quarter		Cumulative from the Beginning of the Year to the End of this Period	
	This Year	Previous Year	This Year	Previous Year
Gain from Disposal of Fixed Assets	848,895,941	-	848,895,941	1,934,151,096
Income from Reimbursement of Sea Freight Charges	36,143,423	325,164,282	429,983,989	1,015,762,795
Other non-operating income	41,777,942	158,456,775	78,518,854	233,496,024
Total	**926,817,306**	**483,621,057**	**1,357,398,784**	**3,183,409,915**

8. Other Non-operating Expense

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Last year
Fines for administrative violations, tax fines	-	27,950,000	96,132,229	170,259,427
Personal income tax expenses for employees	-	-	-	833,717,499
Residual value of liquidated assets	-	-	-	1,654,580,612
Other non-operating expense	1,582,985,483	309,157,029	1,778,216,176	683,938,679
Total	**1,582,985,483**	**337,107,029**	**1,874,348,405**	**3,342,496,217**

9. Earnings per Share

9a. Basic/Diluted Earnings per Share

	Third Quarter		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This year	Last year	This year	Last year
Profit for the period attributable to owners of the parent company after corporate income tax	11,860,151,303	23,285,429,870	38,340,348,759	62,914,284,058
Appropriation to bonus and welfare fund	-	-	(10,469,755,962)	-
Basic/diluted earnings per share	11,860,151,303	23,285,429,870	27,870,592,797	62,914,284,058
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000
Basic/diluted earnings per share	**165**	**323**	**387**	**874**

9b. Other Information

No transactions of common shares or potential common shares occurred from the end of the fiscal year to the date of publication of this consolidated financial statement.

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and Balances with Related Parties

Related parties to the Group include: key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

1a. Transactions and Balances with Other Related Parties

Other related parties to the Group include:

Other related parties	Relationship
U&I Investment Corporation	Shareholder owning 29.33% of charter capital
U&I Construction Corporation	Company with the same investor
U&I Agriculture Corporation	Company with the same investor
U&I Crafts Co., Ltd	Company with the same investor
MAI & Company Corporation	Company with the same investor
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company	Associated company
Truong Thanh Furniture Corporation	Company with the same Chairman of the Board
EZDO Corporation	Company with the same General Director
Binh Duong Producing and Trading Corporation	Company with the same key management personnel
Scommerce Investment Corporation	Company with the same key management personnel
Express Delivery Services Corporation	Company with the same key management personnel
Tuc Thoi Service Corporation	Company with the same key management personnel
Dong A Pharmaceutical Logistics Joint Stock Company	Company with the same key management personnel
Phu Nhuan Jewelry Joint Stock Company	Company with the same key management personnel
EZ Holding Corporation	Company with the same key management personnel

Transactions with Other Related Parties
In addition to transactions arising with associated companies presented in Note V.2b and transactions related to sales and services provided to other related parties not being associated companies presented in Note VI.1b, the Group also engages in other transactions with other related parties as follows:

	This period	Previous period
U&I Crafts Co.,Ltd		
Account holder	14,789,949	30,926,510
Truong Thanh Furniture Corporation		
Account holder	943,897,420	860,227,152
U&I Investment Corporation		
Dividends paid/declared	7,778,953,000	-

The service prices provided to other related parties are negotiated prices. The purchase of goods and services from other related parties is conducted at negotiated prices.

Liabilities with Other Related Parties
Liabilities with other related parties are presented in Notes V.3, V.5a, V.21a.

Receivables from other related parties are unsecured and will be settled in cash. No allowance for doubtful accounts is established for receivables from other related parties.

2. Geographical Information

Geographical information is presented by business sector and geographical area. The primary segment report is by business sector as the Group's business activities are organized and managed according to the nature of the services provided.

2a. Information on Business Sectors

The Group has the following main business sectors:

- Warehouse leasing and operation sector.
- Freight forwarding sector: freight forwarding agency and customs brokerage.
- Other sectors: solar energy sales, merchandise sales,...

2b. Geographical information

All operations of the Group are conducted within the territory of Vietnam.

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc	**Nguyen Xuan Phuc**
Chief Accountant/Preparer	**General Director**

U&I LOGISTICS CORPORATION

Address: No. 158 Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 3 of the fiscal year ending December 31, 2026

Appendix 1: Statement of Changes in Owner's Equity

Unit: VND

	Owner's contributed capital	Investment and development fund	Undistributed profits after tax	Non-controlling Interests	Total
Balance at the beginning of the previous year	720,000,000,000	1,497,859,018	30,973,009,309	26,153,290,221	778,624,158,548
Capital increase from prior-year profits	-	-	-	-	-
Profit for the previous year	-	-	60,875,524,981	2,360,608,734	63,236,133,715
Dividends declared during the previous year	-	-	-	(10,337,893,079)	(10,337,893,079)
Appropriations to funds during the previous year	-	1,097,229,663	(8,280,290,670)	(23,451,841)	(7,206,512,848)
Interim dividends paid during the previous year		-	-	-	
Dissolution of a subsidiary	-	-	-	(1,804,848,206)	(1,804,848,206)
Balance at the end of the previous year	**720,000,000,000**	**2,595,088,681**	**83,568,243,620**	**16,347,705,829**	**822,511,038,130**
Balance at the beginning of the current year	720,000,000,000	2,595,088,681	83,568,243,620	16,347,705,829	822,511,038,130
Reversal of the investment and development fund		(2,689,562,366)	5,149,100,000	350,900,000	2,810,437,634
Capital increase from current-year profits	-	-	-	-	-
Profit for the current year	-	-	38,340,175,899	1,124,934,123	39,465,110,022
Appropriations to funds during the current year	-	3,140,926,789	(15,704,633,943)	-	(12,563,707,154)
Dividends declared during the current year	-	-	(36,000,000,000)	(1,284,008,248)	(37,284,008,248)
Interim dividends paid during the current year	-	-	-	-	-
Effect of the increase in ownership interest in a subsidiary during the current year	-	-	(1,650,000,000)	(6,600,000,000)	(8,250,000,000)
Balance at the end of the current period	**720,000,000,000**	**3,046,453,104**	**73,702,885,576**	**9,939,531,704**	**806,688,870,384**

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

U&I LOGISTICS
JOINT STOCK COMPANY

No: 09/2026/CVGT-UNILOG.

Re: Explanation of the changes in profit after tax for the third quarter of 2026 compared to the same period of the previous year

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Ho Chi Minh City, date 27 month 10 year 2026

To: - State Securities Commission;
- Hanoi Stock Exchange (HNX).

1. Company name: U&I Logistics Corporation
2. Stock code: ULG
3. Head office address: No. 158, Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City.
4. Telephone: (84.27) 4381 6288 Fax: (84.27) 4383 2751

Pursuant to Clause 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as the "Company") would like to explain the reasons for the fluctuation of profit after tax (PAT) on the consolidated financial statements and the separate financial statements for the third quarter of 2026, which fluctuated by 10% or more compared to the same period last year as follows:

No.	Indicator	Q3/2026 Financial Statements (VND)		Q3/2025 Financial Statements (VND)		Rate +/- (%)	
		Consolidated	Separate	Consolidated	Separate	Consolidated	Separate
1	Profit for the period	11,827,304,557	9,194,174,194	24,973,721,393	17,197,824,551	-52.64%	-46.54%

Reasons for the fluctuation:

1. For the separate financial statements (Parent Company):

The profit after tax for the third quarter of 2026 of the Parent Company reached VND 9,194,174,194, a decrease of VND 8,003,650,357, equivalent to a decrease of 46.54% compared to the same period in 2025, mainly due to the following reasons:

- Revenue from warehouse leasing activities decreased compared to the same period, while most warehouse operating costs are fixed costs, not decreasing in line with the revenue decline, leading to a reduction in profit from this activity segment;
- The allocation cost of land rent at Cai Mep increased compared to the same period last year, increasing operating costs and directly affecting the business results of the Parent Company.

2. For the consolidated financial statements:

The consolidated profit after tax for the third quarter of 2026 reached VND 11,827,304,557, a decrease of VND 13,146,416,836, equivalent to a decrease of 52.64% compared to the same period in 2025, mainly due to the following reasons:

- Revenue from warehouse leasing activities of the entire Group decreased, while fixed costs for warehouse exploitation activities did not decrease correspondingly, reducing the business efficiency of this activity segment;
- The allocation cost of land rent at Cai Mep increased compared to the same period last year, increasing the total operating costs of the Group;
- The price of fuel (gasoline and oil) increased compared to the same period, increasing operating costs, especially for transportation and delivery activities, thereby affecting the consolidated business results of the Group.

Sincerely.

U&I LOGISTICS CORPORATION
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR

NGUYEN XUAN PHUC

Recipients:
- *As above;*
- *To file: VT, VP.*

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----------	----------
Số: 09/2026/CVGT-UNILOG *V/v giải trình biến động lợi nhuận sau thuế quý III/2026 so với cùng kỳ năm trước*	TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Logistics U&I
2. Mã chứng khoán: ULG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 158, Ngô Gia Tự, Phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh.
4. Điện thoại: (84.27) 4381 6288 Fax: (84.27) 4383 2751

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi là "Công ty") xin giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế (LNST) trên Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng quý III/2026 biến động từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

STT	Chỉ tiêu	BCTC Quý III/2026 (Đồng)		BCTC Quý III/2025 (Đồng)		Tỷ lệ +/- (%)	
		Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng
1	Lợi nhuận sau thuế	11.827.304.557	9.194.174.194	24.973.721.393	17.197.824.551	-52,64%	-46,54%

Nguyên nhân biến động:

1. Đối với Báo cáo tài chính riêng (Công ty mẹ):

LNST quý III/2026 của Công ty mẹ đạt 9.194.174.194 đồng, giảm 8.003.650.357 đồng, tương ứng giảm 46,54% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho giảm so với cùng kỳ, trong khi phần lớn chi phí vận hành kho là chi phí cố định, không giảm tương ứng với mức giảm của doanh thu, dẫn đến lợi nhuận từ mảng hoạt động này giảm;
- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép tăng so với cùng kỳ năm trước, làm tăng chi phí hoạt động và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty mẹ.

2. Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất:

LNST hợp nhất quý III/2026 đạt 11.827.304.557 đồng, giảm 13.146.416.836 đồng, tương ứng giảm 52,64% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho của toàn Tập đoàn giảm, trong khi chi phí cố định phục vụ hoạt động khai thác kho không giảm tương ứng, làm giảm hiệu quả kinh doanh của mảng hoạt động này;
- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép tăng so với cùng kỳ năm trước, làm tăng tổng chi phí hoạt động của Tập đoàn;
- Giá nhiên liệu (xăng dầu) tăng so với cùng kỳ, làm tăng chi phí vận hành, đặc biệt đối với hoạt động vận tải và giao nhận, từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN XUÂN PHÚC

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VT, VP.*

U&I LOGISTICS
JOINT STOCK COMPANY

No: 09/2026/CVGT-UNILOG.

Re: Explanation of the changes in profit after tax for the third quarter of 2026 compared to the same period of the previous year

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Ho Chi Minh City, date 27 month 10 year 2026

To: - State Securities Commission;
- Hanoi Stock Exchange (HNX).

1. Company name: U&I Logistics Corporation
2. Stock code: ULG
3. Head office address: No. 158, Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City.
4. Telephone: (84.27) 4381 6288 Fax: (84.27) 4383 2751

Pursuant to Clause 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as the "Company") would like to explain the reasons for the fluctuation of profit after tax (PAT) on the consolidated financial statements and the separate financial statements for the third quarter of 2026, which fluctuated by 10% or more compared to the same period last year as follows:

No.	Indicator	Q3/2026 Financial Statements (VND)		Q3/2025 Financial Statements (VND)		Rate +/- (%)	
		Consolidated	Separate	Consolidated	Separate	Consolidated	Separate
1	Profit for the period	11,827,304,557	9,194,174,194	24,973,721,393	17,197,824,551	-52.64%	-46.54%

Reasons for the fluctuation:

1. For the separate financial statements (Parent Company):

The profit after tax for the third quarter of 2026 of the Parent Company reached VND 9,194,174,194, a decrease of VND 8,003,650,357, equivalent to a decrease of 46.54% compared to the same period in 2025, mainly due to the following reasons:

- Revenue from warehouse leasing activities decreased compared to the same period, while most warehouse operating costs are fixed costs, not decreasing in line with the revenue decline, leading to a reduction in profit from this activity segment;
- The allocation cost of land rent at Cai Mep increased compared to the same period last year, increasing operating costs and directly affecting the business results of the Parent Company.

2. For the consolidated financial statements:

The consolidated profit after tax for the third quarter of 2026 reached VND 11,827,304,557, a decrease of VND 13,146,416,836, equivalent to a decrease of 52.64% compared to the same period in 2025, mainly due to the following reasons:

- Revenue from warehouse leasing activities of the entire Group decreased, while fixed costs for warehouse exploitation activities did not decrease correspondingly, reducing the business efficiency of this activity segment;
- The allocation cost of land rent at Cai Mep increased compared to the same period last year, increasing the total operating costs of the Group;
- The price of fuel (gasoline and oil) increased compared to the same period, increasing operating costs, especially for transportation and delivery activities, thereby affecting the consolidated business results of the Group.

Sincerely.

U&I LOGISTICS CORPORATION
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR

NGUYEN XUAN PHUC

Recipients:
- *As above;*
- *To file: VT, VP.*